

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN HAK TANGGUNGAN
PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA
SELATAN DI PALEMBANG**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Strata-2 (S-2)

Program Studi Magister Kenotariatan



Oleh :

IKHWANA NANDASARI SP, S.H.
B4B 007 101

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

**PENYELESAIAN KREDIT MACET YANG DIIKAT DENGAN HAK
TANGGUNGAN PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH
SUMATERA SELATAN DI PALEMBANG**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

IKHWANA NANDASARI SP, S.H.
B4B 007 101

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji

Pada Tanggal : 7 Maret 2009

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Telah Disetujui,
PEMBIMBING UTAMA

Mengetahui,
KETUA PROGRAM
MAGISTER KENOTARIATAN

R. SUHARTO, S.H., M.Hum.
Nip. 131 631 844

H. KASHADI, S.H., M.H.
Nip. 131 124 438

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : IKHWANA NANDASARI SP, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun , baik seluruhnya atau sebagian untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersil sifatnya.

Semarang, 29 Januari 2009

IKHWANA NANDASARI SP
B4B 007 101

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

Sebaik - baiknya manusia adalah manusia yang dapat bermanfaat bagi sesama manusia

Persembahan

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- Ayah dan Mamaku Tercinta
- Abang dan Adikku Tersayang
- Mamazku Tercinta dan Tersayang

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat, rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “ **PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA SELATAN DI PALEMBANG**”. Tesis ini dibuat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam penulisan tesis ini, permasalahan yang penulis ambil adalah bagaimana penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan mengapa penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan yang diikat dengan hak tanggungan melalui pelelangan dimuka umum yang lebih menguntungkan.

Hak tanggungan memberikan adanya hak yang didahulukan bagi pemegangnya, yaitu jaminan kepada kreditur bahwa piutangnya akan dibayar kembali oleh debitur sebagaimana mestinya. Apabila debitur tidak membayar hutangnya maka objek tanggungan yang bersangkutan dapat dijual dan uang hasil penjualan dibayarkan untuk pelunasan hutang debitur kepada kreditur terlebih dahulu daripada tagihan-tagihan dari kreditur-kreditur lainnya.

Melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum. yang telah memberikan bimbingan dan bantuan kepada penulis dalam penulisan tesis ini.

Akhir kata, penulis mengharapkan kiranya tesis ini dapat menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi kita semua. Penulis juga mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan di masa yang akan datang.

Semarang, 29 Januari 2009

Penulis

IKHWANA NANDASARI SP, S.H.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulisan tesis ini tidaklah mungkin penulis dapat selesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari semua pihak. Melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, puji syukur atas semua rahmat dan hidayah yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
2. Ayah ku Suprayitno, S.H., CN dan Mama ku Siti Khadijah, S.H. yang tersayang yang senantiasa mendoa'kan serta memberikan kasih sayang dan dukungan baik moril maupun materiil.
3. Bapak Prof. Dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.Sp.And., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak DR. Budi Santoso, S.H., M.S., selaku Sekretaris I Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak DR. Suteki, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris II Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan, motivasi, serta saran-saran dalam penulisan tesis ini.
8. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., selaku dosen Wali Study yang telah banyak membantu dalam bidang akademik selama masa perkuliahan.
9. Tim Reviewer Usulan Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan usulan penelitian dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelah Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
10. Para Guru Besar, Dosen dan Civitas Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan pendidikan melalui perkuliahan sehingga dapat dijadikan bahan dalam penyusunan tesis ini.

11. Bapak Irkan, Kepala Bagian Kredit Menengah dan Bapak Arpan, Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan data dan informasi mengenai pemberian kredit pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang.
12. Bapak Wahyudi Prayogo, Kasubbag Umum dan Pejabat Lelang di KPKNL Palembang yang telah membantu dalam memberikan data dan informasi.
13. Abang ku M. Isa Samudra, S.T. yang ganteng dan Adek ku Fathan Satria Samudra yang keren atas do'a dan memberikan semangat selama ini.
14. Mamaz ku Prayitno Tercinta yang telah memberikan perhatian, cinta, kasih sayang, semangat, do'a, dan pengorbanan selama ini.
15. Mas Ikhsan, tentor terbaikku, terima kasih telah mengajar dengan sabar, memberikan ilmu yang tiada henti, sukses ya mas.
16. Sahabat-sahabat Terbaik ku Echi, Heri, Agung, terima kasih atas kekompakan, support selama ini. Semoga kita menjadi partner yang baik.
17. Teman-teman Wuri, Mbak Lily, Mbak Ema, Uni, Kak Eri dan teman-teman semasa tentir, semoga kita menjadi notaris yang hebat. Amin.
18. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Kelas A Reguler.
19. Adik-adik Kos ku, Ira, Vio, Rani, Nova makasih kebersamaan kita selama ini di Chery Box Home.
20. Mbak Maya, Mbak Tri, Gita, Diah, thx buat keceriaan di CB...
21. Serta semua pihak yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii

BABI PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Teoritis	9
F. Metode Penelitian	13
G. Sistematika Penulisan	18

BABII TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit	20
1. Pengertian Kredit	20
2. Jenis-jenis Kredit.....	23
3. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit	28
4. Prosedur Dalam Pemberian Kredit	33
5. Kredit Macet	35
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	40
1. Pengertian Hak Tanggungan	40
2. Sifat dan Asas-asas Hak tanggungan.....	43
3. Subjek Hak Tanggungan.....	52
4. Obyek Hak Tanggungan	55
5. Eksekusi Hak Tanggungan	58

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Kredit Macet Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang	65
1. Upaya Penyelamatan Kredit Macet Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang.....	65
2. Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang.....	71
B. Keuntungan Penyelesaian Kredit Macet Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang.....	81
1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).....	81
2. Keuntungan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).....	88

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	92
B. Saran.....	94

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sebelum kredit diberikan, untuk menyakinkan bank bahwa nasabah benar-benar dapat dipercaya, maka bank terlebih dahulu melakukan analisis kredit. Analisis kredit mencakup latar belakang nasabah, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Adapun tujuan dari analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.

Permasalahan yang akan dibahas yaitu bagaimanakah penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang dan mengapa penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan yang diikat dengan hak tanggungan melalui pelelangan umum yang lebih menguntungkan.

Apabila kredit yang diberikan mengalami kemacetan, maka langkah yang dilakukan untuk penyelamatan kredit tersebut beragam, hal ini karena akan dilihat terlebih dahulu penyebab terjadinya kredit macet tersebut, apabila memang masih dapat di selamatkan maka dilakukan dengan cara restrukturisasi kredit, tetapi apabila kredit tersebut sudah tidak dapat diselamatkan kembali maka tindakan terakhir yang dilakukan oleh bank adalah melakukan eksekusi terhadap jaminan kredit yang telah dijaminkan oleh nasabah.

Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analisis. Lokasi penelitian bertempat di kota Palembang. Metode penelitian yaitu dengan meneliti subyek, obyek, dan responden. Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder. Metode analisis data yang dilakukan dalam tesis ini menggunakan analisis data kualitatif.

Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan secara umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Penegasan yang sama diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Perlindungan hukum terhadap pihak bank selaku kreditur dalam eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu dalam hal debitur cidera janji, maka bank selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual melalui pelelangan umum atas tanah atau tanah beserta bangunan yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

Dengan demikian bank sebagai kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak preferen terhadap eksekusi jaminan dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi.

Kata Kunci : Kredit macet dan tanggungan

ABSTRACT

Credit is a money provision or a claim that can be equalize to it, base on a loan agreement between the bank and another party, that obliges the borrower to pay his/her debt in full after a certain term with the application of interest. Before the credit is given, in order ti convince the bank that the costemer is really trustable, thefore the bank conducts a credit analysis first. Credit analysis covers custeme's background, his/her business prospect, provided security and other factors. Meanwhile, the objective of this analysis is to make the bank sure that given credit is actually safe.

The problems that will be discussed in this research are how the resolution of failed credit bounded by security rights at the regional development Bank Ltd. Of South Sumatera in Palembang is, and why the resolutioe of failed credit in the regional development Bank Ltd. Of South Sumatera bounded by security rights is conducted using public auctions that are more profitable.

If the given credit is failed, therefore, the measures taken to save the credit are various. This is because the cause of failed vredit will be examined fist. If it can still be saved, therefore, credit-restructuring process is executed. However, if the credit cannot be save anymore, thefore, the final action conducted by the bank is by performing execution of credit security that has been secured by the customer.

In the composition of this thesis, the writer used the method of juridical-emperical approach, with the research spesification of a descriptive-analytical research. The research site was in Palembang City. The reseach method was executed by examining the subjects, onjects, and respondents. The method of data collection executed in this research by collecting primary data and secondary data. The executed method of data analysis in this thesis used the qualitative data analysis.

Article 6 of Act Number 4 Year 1996 states that if the debtor violates the agreement, therefore the folder of the firsr security right has a right to sell tho object of security right of behalf of his/her own authority thought a public auction and takes its credit payment from the selling. The same emphasis is regulated in Article 20 of Act Number 4 Year 1996. Legal protection for the bank as the creditor in the execution of security right object, which is, in case of the debtor violates the agreement, therefore, the bank as the holder of security righ has the right to sell the security objects though a public auction upon the land or the land and the building used as the security according to the terms of law and order related to the right of precedence than the order creditors.

Therefore, the bank as the creditor of security right holder has a preference righ on the execution of security in case or the debtor violates the agreement.

Keywords : credit stagnate, security right.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Persoalan kredit macet selalu saja menjadi berita dalam berbagai harian lokal maupun nasional yang terbit di Indonesia. Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan merupakan suatu penyakit kronis yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang harus diantisipasi oleh semua pihak terlebih lagi keberadaan bank mempunyai peranan strategis dalam kegiatan perekonomian Indonesia.¹

Kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang sangat penting dalam kehidupan perekonomian suatu negara, karena kredit yang diberikan secara selektif dan terarah oleh bank kepada nasabah dapat menunjang terlaksananya pembangunan sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Kredit yang diberikan oleh bank sebagai sarana untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum maupun khusus untuk sektor tertentu.

Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit antara lain:²

1. Mencari Keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dari bentuk bunga yang diterima

¹ Frans Hendra Winarta, *Teknisi Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pendekatan Hukum*, <http://www.mitranetra.or.id>, 15 Oktober 2006.

² Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hlm. 96.

oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

2. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

3. Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan maka semakin baik, semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor.

Bank dalam memberikan kredit, wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, serta harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Dalam pemberian kredit ini bank menghendaki adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana dikemudian hari debitur cidera janji atau wanprestasi. Jaminan kredit merupakan jaminan akan pelunasan kredit yang diberikan kepada debitur dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit.

Adapun kegunaan jaminan kredit adalah untuk:³

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

Jaminan atas hutang seseorang yang secara umum diatur didalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Didalam Pasal 1131 KUH Perdata menentukan bahwa:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan

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

perseorangan“. Sedangkan didalam Pasal 1132 KUH Perdata menentukan bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan“. Dari rumusan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata dapat diketahui bahwa kebendaan siberhutang itu secara umum menjadi jaminan atas hutang siberhutang, dan hasil penjualan benda jaminan dibagi diantara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing. Para kreditur itu mempunyai kedudukan yang sama, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya.

Jaminan yang diatur sebagaimana dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata dalam praktek perkreditan tidak memuaskan bagi bank karena menimbulkan rasa khawatir dan kurang menjamin pengembalian kredit yang diberikan, disamping itu bank tidak dapat menentukan secara pasti jumlah harta kekayaan debitur yang ada dan yang akan ada dikemudian hari serta para siberpiutang yang mempunyai kepentingan atas kebendaan secara umum siberhutang, sehingga bank tidak memperoleh kepastian untuk mengambil pelunasan hutang atas hasil penjualan harta milik debitur tersebut, oleh karena itu bank memerlukan kebendaan debitur yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan hutang.

Benda yang paling umum dipergunakan sebagai jaminan dalam fasilitas pemberian kredit berupa tanah, sebab tanah pada umumnya mudah dijual dan secara ekonomis harganya terus meningkat dibandingkan dengan benda jaminan yang bukan tanah, dan tanah dapat dibebani dengan hak tanggungan.

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

Didalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996, apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm. 419.

pelelangan secara umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, maka:

1. Pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996.
2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, maka Pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum.
3. Penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan.

Berdasarkan hasil pra survei yang dilakukan oleh penulis, penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang yaitu dengan lelang eksekusi objek hak tanggungan dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) guna mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Hal ini berarti eksekusi yang dilakukan lewat Pengadilan Negeri dan penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan menurut PT. Bank Sumsel tidak populer, artinya lebih menguntungkan

apabila eksekusi objek hak tanggungan dilakukan lewat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).⁵

Maka berdasarkan dari hasil pra survei tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa eksekusi atas objek hak tanggungan yang dilakukan lewat KPKNL lebih efektif dan lebih efisien, oleh sebab itu penulis tertarik untuk menyusun Tesis berjudul : **“PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH SUMATERA SELATAN DI PALEMBANG”**

B. Permasalahan

Dari uraian-uraian pada latar belakang tersebut di atas maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah:

1. Bagaimana cara penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang?
2. Mengapa Penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang dengan hak tanggungan melalui pelelangan di KPKNL yang lebih menguntungkan?

⁵ Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Sumsel Palembang, 17 Septembaer 2008.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama yang hendak dicapai peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Tujuan Umum

Untuk mendeskripsikan secara analisis tentang penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang.

b. Tujuan Khusus

Untuk mengetahui apakah ada sinkronisasi antara undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dengan kenyataannya di dalam praktek.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

a. Manfaat Teoritis

Untuk menambah pengetahuan dan memperluas wawasan bagi kebutuhan akademis, khususnya mengenai hukum positif hak tanggungan di Indonesia.

b. Manfaat Praktis

Sebagai sumbangan bagi praktisi-praktisi hukum dan masyarakat pada umumnya tentang hak tanggungan sehingga dapat mengetahui dengan jelas kekuatan akta hak tanggungan sebagai agunan atau jaminan dalam pemberian kredit.

E. Kerangka Teoritis

1. Arti Pentingnya Lembaga Jaminan

Hukum jaminan merupakan bidang ilmu yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi, karenanya lembaga jaminan sangat berperan dalam penyaluran dana melalui kredit perbankan. Dalam hal ini jaminan merupakan upaya hukum dalam mengcover piutang dan sebagai tindakan preventif dalam penyelesaian perjanjian kredit. Secara yuridis, jaminan merupakan sarana pelunasan piutang kreditur.

Suatu prinsip yang berlaku dalam hukum jaminan adalah kreditur tidak dapat meminta suatu janji agar memiliki benda yang dijaminakan bagi pelunasan hutang debitur kepada kreditur. Ratio dari ketentuan ini adalah untuk mencegah terjadinya ketidakadilan yang akan terjadi jika kreditur memiliki benda jaminan yang nilainya lebih besar dari jumlah hutang debitur kepada kreditur. Oleh karena itu, benda jaminana harus dijual dan kreditur berhak mengambil uang dari penjualan tersebut sebagai pelunasan piutangnya.

Apabila masih ada kelebihan, maka sisa hasil penjualan tersebut dikembalikan kepada debitur.

Dengan semakin berkembangnya ekonomi dan perdagangan yang juga akan diikuti dengan kebutuhan akan kredit, dimana pemberian suatu kredit akan diikuti dengan pemberian jaminan. Dengan adanya jaminan pemberi kredit dalam hal ini Bank akan memberikan rasa aman serta terjaminnya pengembalian kredit yang diberikan.

2. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Pada Bank

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

turunnya nilai jaminan itu dibatasi dengan hak tanggungan yang dimiliki oleh bank sebagai pemegang hak tanggungan tersebut.

Dengan demikian, hak kepemilikan atas tanah tersebut tetap berada pada pemilik tanah atau pemberi hak tanggungan, sehingga bank hanya mempunyai hak tanggungan saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya. Pelaksanaan jaminan ini merupakan akibat dari adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit.⁶

3. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 Undang-undang 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun debitur yang bersangkutan telah diberikan simasi 3 kali berturut-turut.

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

- (1) Apabila debitur cidera janji, berdasarkan
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksug dalam Pasal 6 atau,

⁶ Andrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Pemnyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jays, Jakarta, 2006, Hlm. 130.

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang di jamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.

Kemudian berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa, apabila debitur cidera janji,

pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan salah satu cara yang tepat untuk memecahkan masalah. Selain itu penelitian juga dapat digunakan untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran. Dilaksanakan untuk mengumpulkan data guna memperoleh pemecahan masalah atau mendapatkan jawaban atas pokok-pokok permasalahan yang dirumuskan dalam Bab I Pendahuluan, sehingga diperlukan rencana yang sistematis. Metodologi merupakan suatu logika yang menjadi dasar suatu penelitian ilmiah. Oleh karenanya pada saat melakukan penelitian seseorang harus memperhatikan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.⁷

Hal tersebut menjadi sangat penting karena akan mempengaruhi hasil yang akan didapatkan. Seperti hasil penelitian dalam bidang ilmu teknik akan berbeda dengan penelitian dibidang ilmu hukum. Disamping itu untuk mendapatkan hasil yang memuaskan, seorang peneliti harus memperhatikan metode yang digunakan.

Pada penelitian hukum ini, peneliti menjadikan bidang ilmu hukum sebagai landasan ilmu pengetahuan induknya, oleh karena itu maka

⁷ Ronny Hanintjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), Hlm. 9.

penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum. Menurut Soerjono Soekanto yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau segala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁸

Dalam penelitian hukum juga dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta-fakta hukum untuk selanjutnya digunakan dalam menjawab permasalahan-permasalahan. Supaya mendapat hasil yang lebih maksimal maka peneliti melakukan penelitian hukum dengan menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, dalam arti mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penunjang.⁹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang akan digunakan adalah deskriptif analitis, metode ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan data yang seteliti mungkin mengenai proses penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang. Analisis juga dilakukan

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI, 1986), halaman 43

⁹ Ibid, Hlm. 8.

dengan menggunakan cara kualitatif dari teori hukum terhadap pemecahan masalah yang terkait dengan kredit macet dan hak tanggungan.

3. Subyek, Obyek Penelitian dan Responden

a. Subyek Penelitian

Subjek dalam penelitian tesis ini adalah PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang.

b. Obyek Penelitian

Obyek penelitian dalam tesis ini adalah penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan di PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang.

c. Narasumber

Responden dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian, yakni yang berkaitan dengan penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang, yaitu:

- 1.) Kepala Bagian Kredit Menengah di PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang.
- 2.) Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit divisi KRV di PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang.

- 3.) Kasubbag Umum dan Pejabat Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Palembang.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data mempunyai hubungan erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. Data Primer, diperoleh melalui wawancara langsung kepada Kepala Bagian Kredit Menengah pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang, Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang, dan Kasubbag Umum dan Pejabat Lelang di KPKNL Palembang.
2. Data Sekunder, diperoleh melalui studi pustaka atau literatur. Data sekunder tersebut meliputi:
 - a. Bahan Hukum Primer, yang merupakan bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini, seperti Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas

Undang-undang No.7 tahun 1992 Beserta Penjelasannya, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, dan lain-lain.

b. Bahan Hukum Sekunder, yang merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer sebagaimana yang terdapat dalam kumpulan pustaka yang bersifat sebagai penunjang dari bahan hukum primer, sebagai contoh buku-buku, jurnal, majalah, buletin dan internet.

c. Bahan Hukum Tersier, yang merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti :, Kamus Hukum Belanda-Indonesia.

5. Metode Analisis Data

Analisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan interpretasi secara logis, sistematis dan konsisten sesuai dengan teknik yang dipakai dalam pengumpulan data dan sifat data yang diperoleh.

Adapun metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif, dan untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif yaitu dengan memperhatikan data-data yang ada dalam praktek kemudian

dibandingkan dengan data yang diperoleh dari kepustakaan. Hasil dari analisis inilah yang akan menjadi jawaban dari permasalahan yang diajukan.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terdiri dari lima bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain.

Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut:

Bab I PENDAHULUAN

Dipaparkan uraian mengenai Latar Belakang Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teoritis, Metode Penelitian, Metode Pengumpulan Data, Metode Analisis Data, dan Sistematika Penulisan Tesis.

Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Yang berisikan uraian mengenai berbagai materi hasil Penelitian Kepustakaan yang meliputi : Landasan Teori, bab ini menguraikan materi-materi dan teori-teori yang berhubungan dengan masalah Penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan. Materi-materi dan teori-teori ini merupakan landasan untuk menganalisa hasil penelitian yang diperoleh dari survey lapangan dengan

mengacu pada pokok-pokok permasalahan yang telah disebutkan dalam Bab I Pendahuluan.

Bab III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil penelitian lapangan dan pembahasan yang menghubungkan data yang diperoleh dari hasil penelitian pustaka dan /atau penelitian lapangan, untuk kemudian diolah dan dianalisis serta dikaitkan dengan kerangka teoritis atau tinjauan pustaka yang telah dikemukakan pada Bab II.

Bab IV PENUTUP

Merupakan bab terakhir yang didalamnya berisikan Kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan dalam tesis ini, dan Saran sebagai bahan masukan yang dianggap perlu oleh penulis, saran tersebut merupakan pendapat penulis berkaitan dengan tesis ini.

Selanjutnya dalam penulisan hukum ini dicantumkan juga daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang mendukung penjabaran penulisan hukum yang didapat dari hasil penelitian penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “credere” yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur atau pihak yang memberikan kredit (bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah penerima kredit) mempunyai kepercayaan bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan¹⁰

Kepercayaan yang merupakan inti sari dari pada arti kredit menurut R. Tjiptoadinugroho merupakan: “Suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah yang melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya dan dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikannya”.¹¹

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, merumuskan pengertian kredit adalah “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang

¹⁰ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. 2003. Hlm. 236.

¹¹ R. Tjiptoadinugroho, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradja Paramita, Jakarta, 1972, Hlm. 5.

mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Menurut H.M.A. Savelberg menyatakan kredit mempunyai arti antara lain:¹²

- a. Kredit sebagai dasar dari setiap perikatan (verbintenis) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
- b. Kredit sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang telah diserahkan itu.

Adapun definisi kredit dalam arti hukum menurut Levy adalah sebagai berikut: “Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak menggunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu dibelakang hari”.¹³

Pengertian kredit juga dikemukakan oleh Muchdarsyah Sinungun yang menyatakan bahwa “kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada masa tertentu yang akan datang dan disertai dengan suatu kontra prestasi berupa uang”.¹⁴

Lebih lanjut pengertian kredit dikemukakan oleh Raymond P.Kent mengatakan bahwa kredit adalah “Hak untuk menerima pembayaran atau

¹² Mariam DarusBadruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1991. Hlm.21.

¹³ Ibid, Hlm. 21.

¹⁴ Muchdarsyah Sinungun, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta. 1993. Hlm. 10.

kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang karena penyerahan barang-barang sekarang".¹⁵

Pengertian kredit menurut M. Jakile menyatakan bahwa kredit adalah " Suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu".¹⁶

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Kasmir mengemukakan unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu kredit, antara lain:¹⁷

1. Kepercayaan
Yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.
2. Kesepakatan
Disamping unsur kepercayaan didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara bank dengan nasabah. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
3. Jangka Waktu
Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut dapat berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.
4. Resiko
Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar resikonya. Resiko ini menjadi tanggungan bank baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai maupun resiko yang tidak disengaja.

¹⁵ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1990, Hlm. 11.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op Cit*, Hlm. 2

¹⁷ Kasmir, *Op. Cit*, Hlm. 94.

5. Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit merupakan keuntungan bank.

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

2. Jenis-Jenis Kredit

Kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari beberapa jenis. Jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat apabila ditinjau dalam Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 belum diatur secara jelas.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 30/4/KEP/DIR tentang pemberian usaha kecil tanggal 4 April 1997, Jenis-jenis kredit terdiri dari:

1. Kredit Investasi

Biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek (pabrik) baru. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin.

2. Kredit Modal Kerja

Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Contoh kredit modal kerja dibelikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lain yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

Jenis-jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat menurut pendapat para sarjana dapat dibedakan dalam berbagai jenis.

Menurut Kasmir bahwa secara umum jenis-jenis kredit dapat ditinjau dari berbagai sudut antara lain:¹⁸

1. Ditinjau dari sudut kegunaan
 - a. Kredit Konsumtif
Yaitu kredit yang diberikan kepada debitur untuk keperluan konsumsi seperti kredit profesi, kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor, pembelian alat-alat rumah tangga, dan lain sebagainya.
 - b. Kredit Produktif, yang terdiri dari:
 1. Kredit Investasi; yang dipergunakan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan lama seperti tanah, mesin, dan sebagainya.
 2. Kredit Modal Kerja; digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya, seperti untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.
 3. Kredit Likuiditas; diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang kesulitan likuiditas. Misalnya kredit likuiditas dari Bank Indonesia yang diberikan untuk bank-bank yang memiliki likuiditas dibawah bentuk uang.
2. Ditinjau dari sudut jaminan
 - a. Kredit Dengan Jaminan
Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan debitur.
 - b. Kredit Tanpa Jaminan
Kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit tanpa jaminan diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik calon debitur.

¹⁸ Ibid, Hlm. 99-102.

3. Ditinjau dari sektor usaha
 - a. Kredit Pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
 - b. Kredit Peternakan, dalam hal ini juga untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang kambing atau sapi.
 - c. Kredit Industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.
 - d. Kredit Pertambangan, jenis usaha tambang yang dibiayai biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak, timah.
 - e. Kredit Pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan.
 - f. Kredit Profesi, yaitu kredit yang diberikan kepada para profesional, seperti dosen, dokter, atau pengacara.
 - g. Kredit Perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian rumah.

4. Ditinjau dari sudut jangka waktu
 - a. Kredit Jangka Pendek
Yaitu merupakan kredit yang berjangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan ayam atau jika pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.
 - b. Kredit Jangka Menengah
Yaitu kredit yang berjangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun dan biasanya kredit ini digunakan melalui investasi. Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.
 - c. Kredit Jangka Panjang
Yaitu kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang pengembaliannya lebih dari 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

Jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat dikemukakan oleh Joni Emirzon, antara lain:¹⁹

¹⁹ Joni Emirzon, *Hukum Perbankan Indonesia*, Percetakan Universitas Sriwijaya, cetakan pertama, 1998. Hlm. 99.

1. Ditinjau dari sudut tujuan
 - a. Kredit Konsumtif
Kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses konsumsi.
 - b. Kredit Produktif
Kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi.
 - c. Kredit Perdagangan
Kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang yang akan dijual lagi.

2. Ditinjau dari sudut jangka waktu
 - a. Kredit Jangka Pendek; yakni kredit yang jangka waktunya tidak melebihi satu tahun.
 - b. Kredit Jangka Menengah; yakni kredit yang mempunyai jangka waktu antara satu sampai tiga tahun.
 - c. Kredit Jangka Panjang; yakni kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.

Pemberian kredit perbankan dilihat dari kriteria yang digunakan dikemukakan oleh Munir Fuady, terdiri dari:²⁰

1. Kredit Berdasarkan Jangka Waktu
 - a. Kredit Jangka Pendek, yaitu kredit yang jangka waktunya tidak melebihi 1 tahun.
 - b. Kredit Jangka Menengah, merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu antara 1 sampai 3 tahun.
 - c. Kredit Jangka Panjang, merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu diatas 3 tahun.

2. Kredit Menurut Cara Penarikannya
 - a. Kredit sekali Jadi (Alfopend)
yakni kredit yang pencairan dananya dilakukan sekaligus, misalnya secara tunai ataupun secara pemindahbukuan.
 - 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. Penarikan dana oleh nasabah dilakukan selama palfon kredit masih tersedia, dilakukan dengan pemindahbukuan, penarikan cek, bilyet, giro, atau perintah pemindahbukuan lainnya.

²⁰ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, Hlm. 14-21.

- c. Kredit Berulang-Ulang (Revolving Loan)
Kredit semacam ini biasanya diberikan terhadap debitur yang tidak memerlukan kredit sekaligus, melainkan secara berulang-ulang sesuai kebutuhan, asalkan masih dalam batas maksimum dan masih dalam jangka waktu yang diperjanjikan.
 - d. Kredit Bertahap
Kredit bertahap ini merupakan kredit yang pencairan dananya dilakukan secara bertahap dalam beberapa termin, misalnya tranche I, II, III, dan IV.
 - e. Kredit Tiap Transaksi (Self-liquidating atau Eenmalige Transactie Crediet)
Merupakan kredit yang diberikan untuk satu transaksi tertentu, dimana pengembalian kredit diambil dari hasil transaksi yang bersangkutan. Kredit ini ditarik dananya tidak ditarik berulang-ulang melainkan sekali saja yakni untuk tiap transaksi saja.
3. Kredit berdasarkan obyek yang ditransfer
- a. Kredit Uang (Money Credit), yaitu kredit dimana pemberian dan pengembalian kredit dilakukan dalam bentuk uang.
 - b. Kredit Bukan Uang (Non Credit Money), yaitu kredit yang diberikan dalam bentuk barang atau jasa dan pengembaliannya dilakukan dalam bentuk uang.
4. Kredit berdasarkan waktu pencairan
- a. Kredit Tunai (Cash Credit), dimana pencairan kredit dilakukan dengan tunai atau pemindahbukuan ke dalam rekening debitur.
 - b. Kredit Tidak Tunai (Non Cash Credit), Dimana kredit tidak dibayar pada saat pinjaman dibuat. Termasuk jenis kredit ini, misalnya: Garansi Bank dan Letter of Credit.

Dari uraian-uraian jenis-jenis kredit di atas, maka dapat diketahui bahwa jenis kredit didasarkan dari sudut kegunaan, jaminan, sektor usaha, jangka waktu, cara penarikan, objek yang ditransfer, dan waktu pencairan.

3. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Prinsip-prinsip pemberian kredit perbankan menurut Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menentukan: “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Lebih lanjut prinsip-prinsip pemberian kredit dinyatakan dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, menentukan bahwa: “Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur”.

Thomas Suyatno mengemukakan bahwa peluncuran kredit oleh suatu bank mestilah dilakukan dengan berpegangan pada beberapa prinsip, yaitu sebagai berikut:

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

2. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu hutang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. Degree of risk, yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberi prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbul jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

Menurut Pratama Rahardja, mengemukakan bahwa tujuan diadakannya penilaian kredit adalah agar kredit yang akan diberikan selalu memperhatikan dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:²¹

1. Keamanan kredit (safety), artinya harus benar-benar diyakini bahwa kredit tersebut dapat dilunasi kembali.
2. Terarahnya tujuan penggunaan kredit (suitability), yaitu bahwa kredit akan digunakan untuk tujuan yang sejalan dengan kepentingan masyarakat atau sekurang-kurangnya tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.
3. Menguntungkan (profitable), baik bagi bank sendiri berupa penghasilan bunga maupun bagi nasabah, yaitu berupa keuntungan dan makin berkembangnya usaha.

Pedoman perkreditan dan pembiayaan diatur dalam Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian

²¹ Pratama Rahardja, **Uang & Perbankan**, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1987. Hlm. 107.

Kualitas Aktiva bank Umum, menentukan penyediaan dana oleh bank wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian, oleh karena itu dalam setiap pemberian kredit diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam kredit dapat terwujud sehingga kredit yang diberikan tepat pada sasaran dan terjamin pengembalian kredit tersebut tepat waktunya sesuai dengan perjanjian.

Penilaian kredit yang demikian dikemukakan oleh Pratama Rahardja hanya mungkin dilakukan apabila tersedia informasi dan data yang cukup. Kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C dan 7P.²²

Kegiatan pemberian kredit dalam praktek perbankan menurut Kasmir dengan melakukan analisis dengan 5C, terdiri dari:²³

1. *Character* (Watak)
Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, yang semuanya merupakan ukuran kemauan membayar.
2. *Capacity* (Kemampuan)
Dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu juga dalam kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

²² Kasmir, *Op Cit.* Hlm. 104.

²³ *Ibid*, Hlm. 105.

3. *Capital* (modal)
Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.
4. *Colleteral* (Jaminan atau agunan)
Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi dari kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.
5. *Condition of Economy* (Kondisi Perekonomian)
Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah sangat kecil.

Selain memperhatikan hal-hal di atas, Munir Fuadi mengemukakan bank harus pula mengetahui mengenai tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya. Bank dalam memberikan kredit, selain menerapkan prinsip 5C, juga menerapkan prinsip 7P, antara lain:²⁴

1. *Personality*
Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkahlakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan dalam menghadapi suatu masalah.
2. *Party* (Para Pihak)
Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu bank sebagai pihak pemberi kredit harus memperoleh suatu kepercayaan terhadap debitur, bagaimana karakternya, kemampuannya, dan sebagainya.

²⁴ Salim HS, *Op Cit*, Hlm. 104.

3. *Purpose* (Tujuan)
Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah, dan harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit.
4. *Payment* (Pembayaran)
Merupakan ukuran bagaimana cara debitur mengembalikan kredit yang telah diambil, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diberikan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik.
5. *Profitability* (Perolehan Laba)
Untuk menganalisis bagaimana kemampuan debitur dalam mencari laba. Bank harus berantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kredit.
6. *Protection* (Perlindungan)
Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang, orang, atau jaminan asuransi.
7. *Prospect*
Yaitu untuk menilai usaha debitur dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, hal ini penting mengingat jika fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospect, bukan hanya bank yang akan rugi tetapi juga nasabah.

Kegiatan pemberian kredit dalam praktek perbankan juga dikemukakan Rachmadi Usman, bahwa selain menggunakan prinsip 5C dan 7P dalam memberikan kredit bank juga harus menerapkan prinsip 3R, terdiri dari:²⁵

1. *Returns* (Hasil Yang Diperoleh)
Yaitu hasil yang diperoleh oleh debitur ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditur, artinya perolehan hasil tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, dan sebagainya.

²⁵ *Ibid*, Hlm. 249.

2. *Repayment* (Pembayaran Kembali)
Merupakan kemampuan membayar kembali dari pihak debitur. Kemampuan membayar tersebut harus sesuai dengan schedule pembayaran kembali dari kredit yang diberikan.
3. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Risiko)
Merupakan kemampuan debitur untuk menanggung risiko jika terjadi hal diluar antisipasi kedua belah pihak terutama bila dapat menyebabkan kredit macet, oleh karena itu harus dipertimbangkan mengenai jaminan atau asuransi barang atau kredit apakah cukup aman untuk menutupi risiko tersebut.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, pemberian atau peluncuran kredit mempunyai prinsip-prinsip yang meliputi prinsip kepercayaan, kehati-hatian, waktu, tingkat risiko, prestasi, serta ditambah dengan prinsip 5C yang terdiri dari: craracter, capacity, capital, collateral, condition or economy, dan prinsip 7P yang terdiri dari: personality, party, purpose, payment, profitability, protection, purpose, juga prinsip 3R yang terdiri dari: returns, repayment, dan risk bearing ability. Prinsip-prinsip ini berguna bagi pihak bank dalam memperhitungkan kemampuan pembayaran kredit oleh debitur.

4. Prosedur Dalam Pemberian Kredit

Prosedur pemberian dan penilaian oleh dunia perbankan secara umum antara bank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak dari prosedur dan persyaratan yang ditetapkan dengan pertimbangan masing-masing.

Prosedur pemberian kredit secara umum, menurut Kasmir mengemukakan bahwa dapat dibedakan antara pinjaman perseorangan

dengan pinjaman oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produksi.²⁶

Secara umum prosedur pemberian kredit oleh bank sebagai berikut:²⁷

1. Pengajuan Berkas-berkas.

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dalam suatu proposal, kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Pengajuan proposal kredit hendaknya berisi antara lain;

- a. Latar belakang perusahaan atau riwayat hidup singkat seseorang, jenis bidang usaha, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan.
- b. Maksud dan tujuan, apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi, serta tujuan lainnya.
- c. Besarnya kredit dan jangka waktu, dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktu kreditnya
- d. Cara Pemohon mengembalikan kredit, dijelaskan secara rinci tentang cara-cara nasabah mengembalikan kreditnya.
- e. Jaminan kredit. Hal ini merupakan jaminan untuk menutupi segala resiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit baik yang ada unsur kesengajaan atau tidak

2. Penyelidikan Berkas Pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah sesuai persyaratan dan sudah benar. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sudah batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka permohonan kredit akan dibatalkan.

3. Wawancara I

Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk menyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.

²⁶ Salim HS, *Op Cit*, Hlm. 110.

²⁷ *Ibid*, Hlm. 110-114.

4. On The Spot
Merupakan Kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau beberapa objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan, kemudian hasil on the spot dicocokkan dengan hasil wawancara I.
5. Wawancara II
Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan on the spot di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara I dicocokkan dengan pada saat on the spot apakah ada kesesuaian dan mengandung kebenaran.
6. Keputusan Kredit
Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit mencakup:
 - a. jumlah uang yang diterima
 - b. jangka waktu kredit
 - c. biaya-biaya yang harus dibayar.
7. Penandatanganan Akad Kredit
Merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan, terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan atau pernyataan yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan:
 - a. antara bank dengan debitur secara langsung, atau
 - b. dengan melalui notaris.
8. Realisasi Kredit
Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.
9. Penyaluran atau Penarikan Dana
Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit, yaitu sekaligus atau secara bertahap.

5. Kredit Macet

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit yang diberikan oleh bank, terdiri dari:

1. Kredit lancar

Kredit digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:

- a. tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga, atau cerukan karena penarikan; atau
 - b. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga tetapi tidak lebih dari 1 (satu) bulan dan kredit belum jatuh tempo.
2. Kredit dalam perhatian khusus
Kredit digolongkan dalam perhatian khusus jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari (3 bulan).
3. Kredit kurang lancar
Kredit digolongkan kurang lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:
 - a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan); dan/atau
 - b. kredit telah jatuh tempo tidak lebih dari 1 (satu) bulan.
4. Kredit diragukan
Kredit digolongkan diragukan apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, yaitu memenuhi kriteria:
 - a. terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan); atau
 - b. kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam, termasuk bunganya; atau
 - c. kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang peminjam.
5. Kredit macet
Kredit digolongkan macet apabila:
 - a. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih); atau
 - b. memenuhi kriteria diragukan seperti tersebut di atas, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit; atau
 - c. kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang dan Lelang Negara atau diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Terjadinya kredit-kredit bermasalah dalam dunia perbankan juga dikemukakan oleh Rahmadi Usman bahwa, selain karena indikasi debitur

tidak mau membayar hutangnya, juga terlihat dalam prosedur pelaksanaan pemberian kredit yang ternyata mengalami penyimpangan.²⁸

Menurut Rene Setyawan, mengemukakan bahwa kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun eksternal. Faktor internal penyebab timbulnya kredit macet yaitu penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus, atau pegawai bank, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit macet, sedangkan faktor eksternal penyebab timbulnya kredit macet adalah kegagalan usaha debitur, musibah terhadap debitur atau terhadap kegiatan usaha debitur, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.²⁹

Lebih lanjut pengertian kredit macet dinyatakan oleh Gatot Supramono, bahwa kredit macet adalah suatu keadaan di mana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya, hal ini dapat berupa:³⁰

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit beserta bunganya;
2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit beserta bunganya;
3. Nasabah membayar lunas kredit beserta bunganya setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir.

²⁸ Rahmadi Usman, *Op Cit*, Hlm. 259.

²⁹ Rene Setyawan, ***Penghimpunan Dana***, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1994, Hlm. 7.

³⁰ Gatot Supramono, ***Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis***, Djambatan, Jakarta, 1996, Hlm. 131.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet yang berasal dari nasabah, antara lain:

1. Nasabah Menyalahgunakan Kredit Yang Diperoleh

Setiap kredit yang diperoleh nasabah telah diperjanjikan tujuan pemakaiannya sehingga nasabah harus mempergunakan kredit sesuai dengan tujuannya, Pemakaian kredit yang menyimpang, misalnya kredit untuk pengangkutan dipergunakan untuk pertanian akan mengakibatkan usaha nasabah gagal.

2. Nasabah Kurang Mampu Mengelola Usaha

Hal ini dapat terjadi karena nasabah yang kurang menguasai bidang usaha, karena nasabah mampu menyakinkan bank akan keberhasilan usahanya. Akibatnya usaha yang dibiayai dengan kredit tidak dapat berjalan dengan baik.

3. Nasabah Beritikad Tidak Baik

Ada sebagian nasabah yang sengaja dengan segala daya upaya mendapatkan kredit tetapi setelah kredit diterima untuk kepentingan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Nasabah sejak awal tidak berniat mengembalikan kredit walaupun dengan resiko apapun, biasanya sebelum kredit jatuh tempo nasabah sudah melarikan diri untuk menghindari tanggungjawab.

Kasmir juga mengemukakan bahwa timbulnya kredit-kredit bermasalah (macet) selain berasal dari nasabah dapat juga berasal dari bank, karena bank tidak terlepas dari kelemahan yang dimilikinya. Bank

dapat merupakan salah satu penyebab terjadinya kredit macet. hal tersebut karena dalam melakukan analisis, pihak bank melakukan analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analis kredit dengan`pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subjektif.³¹

Dari uraian-uraian tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa kredit macet adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktu yang telah diperjanjikan.

³¹ Kasmir, *Op Cit*, Hlm. 115.

B. Pengertian Hak Tanggungan Pada Umumnya

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas jaminan yang diterima.³²

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zakerheid* atau *cautie*. *Zakerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin terpenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban debitur secara umum terhadap barang-barang debitur tersebut.³³

Hartono Hadisoeparto mengemukakan bahwa, jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”.³⁴

Sedangkan menurut M. Bahsan mengatakan bahwa, jaminan adalah: “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu hutang-piutang dalam masyarakat”.³⁵

Pengertian jaminan juga dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, bahwa jaminan kebendaan adalah: “Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas

³² M. Kasir Ibrahim, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, PT. Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994. Hlm. 143.

³³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hlm. 21.

³⁴ *Ibid*, Hlm. 22.

³⁵ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rezeki Agung, Jakarta, 2001 Hlm. 148.

benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan”.³⁶

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Menurut Budi Harsono mengatakan pengertian hak tanggungan adalah:

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”³⁷.

Lebih lanjut pengertian hak tanggungan dikemukakan oleh Sutarno, bahwa hak tanggungan adalah: “Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang

³⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Di Dalam Praktek Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1977, Hlm. 46.

³⁷ H. Salim HS, *Op Cit*, Hlm. 97.

akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan”.³⁸

Dari uraian-uraian di atas dapat diketahui bahwa istilah tanggungan sama dengan istilah jaminan yaitu barang yang dijadikan jaminan.

Menurut Salim. HS unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan yaitu sebagai berikut:³⁹

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah
Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dapat mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjualan tersebut walaupun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*)
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu.
Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

³⁸ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, Hlm. 151.

³⁹ Ibid, Hlm.96.

Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi “ Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.

2. Sifat Dan Asas-Asas Hak Tanggungan

Apabila mengacu beberapa Pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, maka terdapat beberapa sifat dan asas dari hak tanggungan.

Adapun sifat dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan

Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur

lainnya”, dan juga dinyatakan didalam penjelasan umum Undang-Undang. No. 4 Tahun 1996 pada angka 4 Yaitu:

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

2. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan: “Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan juga di dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan:

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

3. Hak tanggungan mempunyai sifat membebeni berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanah juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sesuai

dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan dapat saja dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.⁴⁰

4. Hak tanggungan mempunyai sifat accessoir

Hak tanggungan mempunyai sifat accessoir dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 angka 8, menentukan bahwa:

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

⁴⁰ Ibid, Hlm.26.

Lebih lanjut hak tanggungan mempunyai sifat Accessoir dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan bahwa: "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang- piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut". Kemudian dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menentukan: "hak tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan".

Perjanjian pembebanan hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian hutang-piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian accessoir.

5. Hak tanggungan mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang

Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari suatu hutang dinyatakan dalam Pasal 3 Ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan: "Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum".

Menurut Remi Sjahdeini, Pasal 3 Ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tersebut memungkinkan pemberian hak tanggungan untuk:⁴¹

(1) Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan suatu perjanjian hutang piutang.

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

6. Hak tanggungan mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada

Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menentukan: "Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada". Dengan demikian hak tanggungan tidak akan hapus sekalipun objek hak tanggungan itu berada pada pihak lain.

7. Hak tanggungan mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan

Hak tanggungan dapat beralih atau dialihkan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan: "Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab

⁴¹ Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, Hlm. 34.

lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru”.

Hak tanggungan dapat beralih dan dialihkan karena mungkin piutang yang dijaminakan itu dapat beralih dan dialihkan.⁴² Ketentuan bahwa hak tanggungan dapat beralih atau dialihkan yaitu dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut atau hak tanggungan beralih karena beralihnya perikatan pokok.⁴³

8. Hak tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah

Menurut Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan: ”Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut“. Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan

⁴² PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan, **Materi Pendidikan Calon Yurist/Bank Legal Officer**, Palembang, 2006, Hlm.124.

⁴³ Muljadi dan Gunawan Widjaja, **Hak Tanggungan**, Prenada Media, Jakarta, 2005, Hlm. 105

permohonan kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Selain sifat-sifat hak tanggungan tersebut di atas, hak tanggungan juga mempunyai asas-asas antara lain:

1. Hak tanggungan menganut asas spesialisitas

Hak tanggungan menganut asas spesialisitas dinyatakan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan bahwa: "Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin;
- d. nilai hak tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Lebih lanjut asas spesialisitas yang dianut hak tanggungan dinyatakan dalam penjelasan Pasal 11 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun hutang yang dijamin".

Menurut A.P Parlindungan menyatakan bahwa Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 merupakan "Suatu ketentuan

wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga jika tidak dicantumkan secara lengkap maka berakibat akta yang bersangkutan batal demi hukum⁴⁴.

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

Lebih lanjut hak tanggungan menganut asas spesialisitas dikemukakan oleh Budi Harsono, Bahwa "Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi hak tanggungan, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya, juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi objek hak tanggungan⁴⁵."

Mengenai hak tanggungan menganut asas spesialisitas menurut Sutarno menyatakan bahwa: "Uraian yang jelas dan terinci mengenai objek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah, tanggal penerbitannya, tentang luasnya,

⁴⁴ A.P Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1996, Hlm. 52.

⁴⁵ Budi Harsono, *Op Cit*, Hlm. 422.

letaknya, batas-batasnya, jadi dalam akta hak tanggungan harus diuraikan secara spesifik mengenai hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan”.⁴⁶

2. Hak tanggungan menganut asas publisitas

Hak tanggungan menganut asas publisitas sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang menentukan: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan".

Lebih lanjut asas publisitas yang dianut hak tanggungan dinyatakan dalam penjelasan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan bahwa: "Salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas, oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga".

Menurut Sutarno mengemukakan asas publisitas dari hak tanggungan bahwa: "Akta hak tanggungan harus didaftarkan di kantor pertanahan dimana tanah yang dibebani hak tanggungan berada".⁴⁷

Mengenai hak tanggungan menganut asas publisitas, Remi Sjahdeini menyatakan bahwa untuk memberikan keadilan bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu hak

⁴⁶ Sutarno, *Op Cit*, Hlm. 161.

⁴⁷ *Ibid*, Hlm. 161.

tanggung atas suatu objek hak tanggungan, yaitu dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu hak atas tanah.⁴⁸

3. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai Subjek hak tanggungan menurut Pasal 8 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menentukan bahwa: “Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan”.

Dilihat dari rumusan Pasal tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan dan badan hukum yang memperoleh hak atas tanah selaku pemegang hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960.

Orang perorangan dan badan hukum yang dapat memperoleh Hak Milik menurut Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 adalah orang perorangan Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

Mengenai badan hukum yang dapat memperoleh Hak Milik atas tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1973, adalah:

⁴⁸ Remi Sjahdeini, *OP Cit*, Hlm. 44.

- (a). “ Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- (b). Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958.
- (c). Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri agama.
- (d). Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial”.

Mengenai orang perorangan dan badan hukum yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 adalah Warga Negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Lebih lanjut orang perorangan dan badan hukum menurut Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No.5 Tahun 1960, menentukan bahwa yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan adalah Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Selain itu orang perorangan dan badan hukum yang dapat mempunyai Hak Pakai Atas Tanah Negara menurut Pasal 42 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 adalah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Salim HS menyatakan bahwa subjek hak tanggungan sebagai pemberi hak tanggungan, adalah: “Orang perorangan dan badan hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak

tanggungan yang bersangkutan pada saat pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan”.⁴⁹

Lebih lanjut pengertian pemberi hak tanggungan dikemukakan oleh Sutarno, bahwa pemberi hak tanggungan adalah: orang-orang atau badan hukum pemilik hak atas tanah yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan.⁵⁰

Pengertian Pemberi hak tanggungan juga dikemukakan oleh Gunawan Widjaja, bahwa pemberi hak tanggungan adalah debitur yaitu orang yang meminjam uang di lembaga perbankan.⁵¹

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

Menurut Sutarno mengemukakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah: “Kreditur atau pemberi hutang, bisa bank sebagai pemberi kredit atau orang-perorangan atau badan hukum yang memberi pinjaman”.⁵²

Sebagai pemegang hak tanggungan dapat orang perorangan ataupun badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dalam penjelasan Pasal 10 Undang-Undang No. 4 Tahun

⁴⁹ PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera selatan, *Op Cit*, Hlm. 126

⁵⁰ Sutarno, *Op Cit*, Hlm. 162.

⁵¹ Salim HS, *Op Cit*, Hlm. 104.

⁵² Sutarno, *Op Cit*, Hlm. 164.

1996, menentukan bahwa Badan hukum sebagai pemegang hak tanggungan dapat juga badan hukum asing baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun diluar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah orang-perorangan atau badan-badan hukum yang memberikan pinjaman kepada orang atau badan hukum yang berhutang (debitur).

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

4. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996, menentukan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menentukan yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara.

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

1. "Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas)
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan sehingga apabila diperlukan harus dapat segera direalisasi untuk membayar hutang yang dijamin pelunasannya".

Menurut Salim HS mengemukakan bahwa, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut.⁵³

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan hutang akan dijual dimuka umum; dan
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.

Objek hak tanggungan menurut Pasal 25 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 adalah Hak Milik. Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 yang menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Mengenai pengertian terkuat dan terpenuh sebagaimana dikemukakan oleh Budi Harsono, bahwa maksud pernyataan itu adalah untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah Hak Milik Yang

⁵³ Ibid, Hlm. 104

“ter” (dalam arti “paling”) kuat dan “terpenuhi”, yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.⁵⁴

Lebih lanjut kata-kata terkuat dan terpenuhi dinyatakan oleh AP. Parlindungan, bahwa maksudnya untuk membedakan Hak Milik dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dimiliki orang, Hak Milik yang paling kuat dan penuh.⁵⁵

Hak Guna Usaha merupakan objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 33 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, menentukan Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Selanjutnya Hak Guna Usaha sebagaimana Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Kemudian objek hak tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 39 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 menentukan, Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Lebih lanjut Menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 menentukan, Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk

⁵⁴ Budi Harsono, *Op Cit*, Hlm. 290.

⁵⁵ AP. Parlindungan, *Komentar Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1993, Hlm. 124.

mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Hak Pakai Atas Negara sebagai objek hak tanggungan menurut Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan: "Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dapat juga dibebani hak tanggungan".

Mengenai Hak Pakai sebagai objek hak tanggungan dikemukakan oleh A.P. Parlindungan, bahwa: "Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan tanah dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi kewenangan atau kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang No.5 Tahun 1960. Hak Pakai menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1996 berkedudukan sebagai objek hak tanggungan adalah mengingat bahwa hak pakai atas tanah negara merupakan hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dan dengan demikian memenuhi asas publisitas sehingga tanah yang berstatus hak pakai itupun dapat menjadi objek hak tanggungan.

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tatacara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Eksekusi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG.⁵⁶

⁵⁶ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, Hlm. 1.

Dalam kamus hukum, eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan, pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan pengadilan, penyitaan dan penjualan barang seseorang atau lainnya karena berhutang.⁵⁷

Cara-cara menjalankan putusan pengadilan yang disebut eksekusi diatur mulai pasal 195 sampai pasal 224 HIR, atau pasal 206 sampai pasal 258 RBG, tidak semua ketentuan pasal-pasal tadi berlaku efektif, yang masih betul-betul berlaku efektif terutama pasal 195 sampai pasal 208 dan pasal 224 HIR atau pasal 206 sampai pasal 240 dan pasal 258 RBG, sedangkan pasal 209 sampai pasal 223 HIR atau pasal 242 sampai pasal 257 RBG yang mengatur tentang “sandera” tidak lagi diberlakukan secara efektif. Seorang debitur yang dihukum untuk membayar hutangnya berdasarkan putusan pengadilan tidak lagi dapat “disandera” sebagai upaya memaksa keluarganya agar melaksanakan pembayaran menurut putusan pengadilan.

Penghapusan pasal-pasal eksekusi yang berkenaan dengan aturan sandera dilakukan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran (SEMA) Nomor. 2/1964 tanggal 22 Januari Tahun 1964. Adapun isi surat edaran ini hanya berupa instruksi yang ditujukan kepada seluruh pengadilan di lingkungan pengadilan umum:

⁵⁷ Sudarno, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992. Hlm. 114.

- a. Tidak boleh lagi dipergunakan pasal-pasal aturan sandera (*gijzeling*), yakni Pasal 209 sampai Pasal 223 HIR atau Pasal 247 sampai Pasal 257 RBG;
- b. Alasan larangan tersebut, karena tindakan penyanderaan terhadap seorang debitur dianggap bertentangan dengan perikemanusiaan.

Ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1964 yang bercorak generalis menghapuskan penerapan penyanderaan debitur telah direduksi oleh Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2000. Menurut Peraturan Mahkamah Agung ini, terhadap debitur tertentu dapat dilakukan penyanderaan apabila terpenuhi syarat-syarat yang disebut didalamnya.

Selain Pasal 195 sampai Pasal 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 dan Pasal 258 RBG sebagai pedoman eksekusi, masih terdapat pasal yang mengatur eksekusi yaitu Pasal 225 HIR atau Pasal 259 RBG. Pasal ini mengatur eksekusi tentang putusan pengadilan yang menghukum tergugat untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum tertentu.

Dalam pelaksanaan pasal-pasal tersebut tidak terlepas dari peraturan lain seperti yang terdapat pada asas-asas hukum, yurisprudensi maupun praktik peradilan sebagai alat pembantu memecahkan penyelesaian masalah eksekusi yang timbul.

Adapun bentuk-bentuk eksekusi adalah:

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

Pada prinsipnya, hanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang dapat dilaksanakan putusannya. Dengan demikian, asas-asas atau aturan umum eksekusi adalah:

1. Eksekusi dilaksanakan hanya terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang bersifat kondemnatoir.
2. Karena putusan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, didalamnya mengandung hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihan yang berperkara.
3. Disebabkan hubungan hukum yang sudah tetap dan pasti (*fixed and certain*), maka harus ditaati dan dipenuhi.
4. Cara mentaati dan memenuhi hubungan hukum yang tetap dan pasti tersebut adalah dijalankan secara sukarela atau dengan paksa melalui bantuan alat-alat negara.
5. Kewenangan menjalankan eksekusi hanya diberikan kepada Pengadilan Negeri.

6. Eksekusi atas perintah dan di bawah perintah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Asas-asas atau aturan umum eksekusi di atas, ada pengecualiannya. Dalam kasus-kasus tertentu, undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap, atau eksekusi dapat dijalankan pengadilan terhadap bentuk produk tertentu di luar putusan. Adakalanya eksekusi bukan merupakan tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan pelaksanaan terhadap bentuk-bentuk produk yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 Undang-undang 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun debitur yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut.

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

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksug dalam Pasal 6 atau,

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang di jamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.

Kemudian berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa, apabila debitur cidera janji, pemegang hak

tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menurut Salim HS, mengemukakan bahwa eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:⁵⁸

1. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Eksekusi di bawah tangan, adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan.

⁵⁸ Salim HS, *Op Cit*, Hlm. 190

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Di Palembang

1. Upaya Penyelamatan Kredit Macet Di PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang

Kredit macet merupakan bagian dari kredit bermasalah, menurut Irkan menyatakan bahwa kredit bermasalah terdiri dari:⁵⁹

1. Kurang lancar, apabila terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan).
2. Diragukan, apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan).
3. Macet, apabila terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari atau 9 bulan lebih.

Perlu adanya pengendalian kredit untuk menghindari terjadinya kredit macet. Kredit macet adalah kredit yang di klasifikasikan pembayarannya tidak lancar yang dilakukan oleh debitur yang bersangkutan. Kredit macet harus secepatnya diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari. Pengendalian kredit adalah usaha-usaha untuk menjaga kredit yang diberikan tetap lancar, produktif dan tidak

⁵⁹ Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 15 September 2008.

macet. Lancar dan produktif artinya kredit itu dapat ditarik kembali bersama bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disetujui kedua belah pihak.

Tujuan pengendalian kredit sebagaimana yang dikemukakan oleh Salim HS, antara lain:⁶⁰

1. Menjaga agar kredit yang disalurkan tetap aman;
2. Mengetahui apakah kredit yang disalurkan itu lancar atau tidak;
3. Melakukan tindakan pencegahan dan penyelesaian kredit macet atau kredit bermasalah;
4. Mengevaluasi apakah prosedur penyaluran kredit yang dilakukan telah baik atau masih perlu disempurnakan;
5. Memperbaiki kesalahan-kesalahan karyawan analisis kredit dan mengusahakan agar kesalahan itu tidak terulang kembali;
6. Mengetahui posisi persentase collectability credit yang disalurkan bank; dan
7. Meningkatkan moral dan tanggung jawab karyawan analisis kredit bank.

Adapun sistem pengendalian kredit yang dilakukan oleh pihak bank, yaitu:

- a. *Internal Control of Credit* adalah sistem pengendalian kredit yang dilakukan oleh karyawan bank bersangkutan. Cakupannya meliputi pencegahan dan penyelesaian kredit macet;

⁶⁰ Salim. H.S. ***Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdara***, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hlm. 77 dan 78.

- b. *Audit Control of Credit* adalah sistem pengendalian atau penilaian masalah yang berkaitan dengan pembukuan kredit, jadi pengendalian atas masalah khusus, yaitu tentang kebenaran pembukuan kredit bank; dan
- c. *External Control of Credit* adalah sistem pengendalian kredit yang dilakukan pihak luar, baik oleh Bank Indonesia maupun akuntan publik.

Irkan mengemukakan bahwa, terhadap kredit bermasalah PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan (PT. BPD Sumsel) akan menegur secara lisan terhadap debitur dan memberikan peringatan agar debitur melaksanakan kewajiban pembayaran kredit berupa pembayaran angsuran kredit agar kredit yang tergolong bermasalah kembali menjadi kredit lancar.⁶¹

Lebih lanjut Irkan menyatakan bahwa disamping melakukan peringatan secara lisan, PT. BPD Sumsel juga akan memberikan surat teguran (sommasi) kepada debitur yang berisi:⁶²

1. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran bunga dan/atau pokok kredit.
2. Perintah untuk membayar hutang dengan jumlah tertentu sesuai permintaan atau pemberitahuan bank.
3. Batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran.

⁶¹ Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 15 September 2008.

⁶² Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 15 September 2008.

Irkan juga mengatakan bahwa, apabila debitur telah disommasi sebanyak tiga kali berturut-turut tetapi debitur tidak juga beritikad baik untuk memenuhi ketentuan perjanjian kredit maka PT. BPD Sumsel akan melakukan upaya penyelamatan kredit, dan tindakan bank dalam usaha penyelamatan kredit bermasalah tergantung pada kondisi kredit bermasalah tersebut.⁶³

Penyelamatan kredit menurut Irkan mengatakan bahwa, adalah suatu langkah penyelesaian kredit macet melalui perundingan kembali antara bank dengan debitur dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit, sehingga dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk melakukan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit dapat dilakukan apabila debitur kooperatif dalam mencari solusi penyelesaian kredit dan usaha debitur masih mempunyai prospek yang baik.⁶⁴

Dalam melakukan penyelamatan kredit bermasalah lebih lanjut Irkan menyatakan bahwa, PT. BPD Sumsel akan melakukan restrukturisasi kredit, yaitu bank akan melakukan analisis terhadap kredit bermasalah untuk memperoleh informasi mengenai penyebab terjadinya tunggakan pembayaran yang didasarkan pada laporan keuangan yang berkaitan dengan usaha debitur. Penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit memerlukan itikad baik dari debitur, dan debitur

⁶³ Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 15 September 2008.

⁶⁴ Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 15 September 2008.

bersedia untuk mengikuti syarat-syarat yang ditentukan bank, karena restrukturisasi kredit menggunakan negosiasi dan solusi yang ditawarkan oleh pihak bank.⁶⁵

Fasilitas dan kebijakan yang dapat digunakan untuk melakukan restrukturisasi kredit macet yang diberikan oleh PT. BPD Sumsel sebagaimana dikemukakan oleh Irkan bahwa, terdiri dari:⁶⁶

1. Penurunan Suku Bunga Kredit

Penurunan suku bunga kredit merupakan satu diantara bentuk restrukturisasi yang bertujuan memberikan keringanan kepada debitur sehingga dengan penurunan bunga kredit besarnya bunga yang harus dibayar debitur setiap tanggal pembayaran menjadi lebih kecil dibanding suku bunga yang ditetapkan sebelumnya, misalnya bunga kredit yang ditetapkan dalam perjanjian kredit pertahun 20% diturunkan menjadi 15%. Dengan keringanan suku bunga maka pembayaran bunga setiap bulan akan menjadi lebih kecil sehingga pendapatan dan hasil usaha debitur dapat dialokasikan untuk membayar angsuran kredit

2. Pengurangan Tunggalan Bunga Kredit

Untuk penyelamatan kredit macet atau kredit bermasalah, restrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan memperingan beban

⁶⁵ Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 15 September 2008.

⁶⁶ Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 15 November 2008.

debitur dengan cara mengurangi tunggakan bunga kredit atau menghapus sebagian atau seluruh tunggakan bunga kredit.

3. Perpanjangan Jangka Waktu Kredit

Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memberikan kemudahan bagi debitur untuk mengembalikan hutang, misalnya hutang debitur harus dikembalikan paling lambat pada bulan Januari 2004 diperpanjang menjadi Januari 2008, dengan perpanjangan jangka waktu kredit memberikan kesempatan kepada debitur untuk melanjutkan usaha.

4. Penambahan fasilitas Kredit

Penambahan fasilitas kredit diharapkan usaha debitur akan berjalan kembali dan berkembang yang akan menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengembalikan hutang, untuk memberikan tambahan fasilitas kredit harus dilakukan analisis yang cermat, akurat dan dengan perhitungan yang tepat mengenai prospek usaha debitur karena debitur menanggung hutang lama dan hutang baru.

Penyelesaian tersebut merupakan langkah alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang bersifat yudisial. Cara manapun dapat dilakukan agar kredit tetap dapat ditarik kembali oleh bank yang bersangkutan. Kredit yang telah macet harus diselesaikan dengan cara menyita agunan kredit bersangkutan untuk membayar pinjaman debitur. Jadi penyelesaian kredit macet terkait dengan jaminan kredit yang

diberikan oleh debitur kepada bank, yaitu apabila debitur tidak dapat melunasi hutang kreditnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, maka pihak bank dapat menyita dan melelang barang yang dijaminakan oleh debitur untuk melunasi hutang kreditnya.

2. Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang

Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan sebagai kreditur preferen telah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebagaimana yang diterangkan dalam Penjelasan umum angka 4 alenia 2 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, yang diatur lebih lanjut dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, Pasal 6 dan Pasal 14 dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Irkan mengemukakan bahwa, apabila penyelamatan kredit melalui restrukturisasi tidak berhasil, maka PT. BPD Sumsel akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi langsung terhadap objek hak tanggungan (lelang hak tanggungan) berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.⁶⁷

Eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu dengan cara:

⁶⁷ Wawancara Pada Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang, 15 September 2008.

1. Melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum; obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Melaksanakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.

Dalam melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dikemukakan oleh Arpan bahwa, PT. BPD Sumsel dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan lelang eksekusi objek hak tanggungan guna mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Sehubungan dengan pelaksanaan lelang maka PT. BPD Sumsel akan melakukan inventarisasi dan verifikasi awal yang berkaitan dengan pelelangan objek hak tanggungan yang akan dimohonkan lelang kepada KPKNL, kemudian permohonan lelang akan diteliti oleh KPKNL dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya permohonan lelang kepada KPKNL.⁶⁸

Persyaratan yang harus dilengkapi oleh PT. BPD Sumsel dalam rangka pelaksanaan lelang, sebagaimana dikemukakan oleh Irkan adalah:⁶⁹

⁶⁸ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 17 September 2008.

⁶⁹ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 17 September 2008

1. Salinan fotocopy perjanjian kredit.
2. Salinan atau fotocopy sertifikat hak tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
3. Salinan atau fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
4. Salinan atau fotocopy bahwa debitur telah diperingatkan akan kelalaiannya membayar utang.
5. Surat pernyataan dari peminan bank selaku kreditur yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dari debitur.
6. Persyaratan yang terpenting adalah KPKNL diberi kuasa oleh kreditur atau bank untuk melakukan pelelangan obyek hak tanggungan debitur macet.

Persyaratan-persyaratan di atas diperlukan oleh KPKNL semata-mata untuk kelancaran pelaksanaan tugas KPKNL.

Adapun cara mengajukan lelang adalah sebagai berikut:⁷⁰

- A. Penjual atau pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dilengkapi dengan syarat-syarat sebagaimana ditentukan;
- B. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang setelah dilakukan kelengkapan analisa dokumen;

⁷⁰ PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera selatan, *OP Cit*, Hlm. 138.

- C. Pemohon melaksanakan pengumuman lelang, baik melalui surat kabar maupun media elektronik sesuai dengan ketentuan;
- D. Peserta lelang menyetor uang jaminan kepada rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;
- E. Setoran bea lelang dan uang miskin ke kas negara serta setoran hasil bersih penjualan lelang kepada pemohon lelang atau ke kas negara jika yang di lelang barang inventaris negara;
- F. Pemberian petikan risalah lelang dan dokumen pendukung lainnya kepada pemenang lelang dan salinan risalah lelang kepada pemohon lelang.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Eksekusi hak tanggungan dengan demikian termasuk dalam kategori lelang eksekusi. Lelang Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006, lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan pengadilan/ penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan,

Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang eksekusi Gadai. Salah satu tahapan yang harus ditempuh dalam melakukan lelang eksekusi adalah pengumuman lelang. Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 40/PMK.01/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur bahwa, pengumuman lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan dengan ketentuan:

- a. Pengumuman dilakukan dua kali berselang 15 (limabelas) hari. Jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua sekurang-kurangnya 15 hari, dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar.
- b. Pengumuman pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau media elektronik termasuk internet.

- c. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar dan dilakukan sekurang-kurangnya 14 (empatbelas) hari sebelum hari pelaksanaan lelang.

Pengumuman lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 paling sedikit memuat:

1. Identitas penjual;
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
3. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
4. Jumlah, dan jenis/ spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
5. Jangka waktu untuk melihat barang yang akan dilelang;
6. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
7. Jangka waktu pembayaran harga lelang;
8. Harga limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/ pemilik barang.

Arpan mengemukakan bahwa, dalam permohonan lelang tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari kantor pertanahan setempat.

Permohonan PT. BPD Sumsel untuk melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan tersebut, sebagaimana dinyatakan oleh Arpan bahwa berdasarkan:⁷¹

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

Undang-undang Hak Tanggungan mengenal janji untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 6 Undang-undang hak tanggungan ini memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan (debitur), juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak

⁷¹ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang, 17 September 2008.

tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur dalam hal debitur cidera janji.⁷²

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

1. Dalam akta pemberian hak tanggungan harus memuat janji sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang hak tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
2. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang hak tanggungan pertama.
3. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
4. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
5. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang.
6. Nilai limit lelang sedapat mungkin ditentukan oleh badan penilai.

⁷² Sutan Remi Sjahdeni, *Kredit Sindikasi, Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*, Grafitini, 1997, Hlm. 33.

7. Pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-undang hak tanggungan dapat melibatkan balai lelang pada jasa pra lelang.

Mengenai objek hak tanggungan yang akan dijual melalui lelang menurut Wahyudi Prayogo mengatakan bahwa, harus ditentukan nilai limit terlebih dahulu berupa nilai pelepasan barang terendah dalam lelang.⁷³

Lebih lanjut Wahyudi Prayogo menyatakan bahwa, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat mengumumkan nilai limit bersamaan dengan pengumuman jadwal lelang sehingga menarik minat masyarakat luas untuk membeli barang yang akan dilelang. Penjualan barang jaminan melalui lelang diumumkan melalui surat kabar harian dan diberitahukan secara tertulis kepada debitur paling lambat tujuh hari sebelum lelang dilaksanakan.⁷⁴

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan menurut Arpan mengatakan bahwa, setiap eksekusi hak tanggungan harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum guna memperoleh harga lelang yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan, namun demikian dimungkinkan pelaksanaan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan yang dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atau pemberi hak tanggungan apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan dan dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut.⁷⁵

⁷³ Wawancara Pada Kasubbag Umum Dan Pejabat Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang, 19 September 2008.

⁷⁴ Wawancara Pada Kasubbag Umum Dan Pejabat Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang, 19 September 2008.

⁷⁵ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 17 September 2008.

1. Dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan kepada pihak yang berkepentingan.
2. Diumumkan paling sedikit dalam dua surat kabar di daerah dan/atau media setempat.
3. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Dalam hal penjualan objek hak tanggungan ini, menurut Arpan menyatakan bahwa bank juga memberikan kesempatan kepada debitur untuk mencari pembeli dan menjual objek hak tanggungan tersebut dengan pengawasan bank, penjualan dibawah tangan ini bertujuan agar tercapai harga penjualan yang tinggi sebagaimana yang diharapkan bersama.⁷⁶

Dari hasil wawancara tersebut di atas, dapat diketahui bahwa dalam melakukan penyelesaian kredit macet pihak PT. BPD Sumsel Palembang akan melakukan upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit, yaitu dengan cara penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, dan penambahan fasilitas kredit, dan apabila usaha penyelamatan kredit macet tidak berhasil maka PT. BPD Sumsel Palembang akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi atas agunan kredit yang berupa hak tanggungan, dengan cara lelang hak tanggungan yang dilaksanakan KPKNL atau melakukan penjualan yang

⁷⁶ Wawancara Pada Kepala Yurist Legal dan Dokumentasi Kredit Divisi KRV, PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Palembang, 17 September 2008.

dapat dilakukan oleh pemegang hak atau pemberi hak tanggungan dibawah tangan apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.

B. Keuntungan Penyelesaian Kredit Macet Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palembang.

1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan yang dimaksud dengan penjualan di muka umum adalah penjualan barang yang dilakukan di muka umum atas dasar persetujuan mereka yang hadir atau dengan pendaftaran harga di mana orang-orang yang diundang sebelumnya telah diberitahukan mengenai pelelangan tersebut serta diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan menawar harga, menyetujui harga, atau dengan cara pendaftaran.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor. 55/KMK.01/1999 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud dengan lelang adalah: Penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin

menurun, dan/atau penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Menurut Keputusan Menteri Nomor. 304/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum, baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Dari uraian-uraian tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pengertian penjualan lelang dapat diperinci sebagai berikut:

1. Penjualan dimuka umum harta kekayaan debitur atau menjual di muka umum barang sitaan milik debitur;
2. Penjualan di muka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan Pejabat Lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang;
3. Cara penawarannya dengan harga penawaran semakin meningkat, atau semakin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran secara tertulis).

Penyelesaian jaminan hutang dalam kaitannya dengan piutang atau kredit macet yang disalurkan melalui bank-bank pemerintah atau badan usaha lain yang sebagian atau keseluruhan assetnya dimiliki oleh negara pada dasarnya dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara sebagaimana diuraikan dalam Undang-undang Nomor 49 tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara selanjutnya disebut PUPN.

Pengurusan piutang oleh PUPN pada tahap penjualan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau KPKNL. Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL meliputi eksekusi maupun non eksekusi yang meliputi lelang barang milik pemerintah pusat atau daerah, BUMN atau BUMD, Bea Cukai, Hak Tanggungan, Fidusia, rampasan, temuan kayu dan hasil hutan, dan lain-lain yang merupakan instansi pemerintah atau badan usaha yang sahamnya dimiliki oleh pemerintah, di samping itu KPKNL juga melaksanakan lelang dengan cara sukarela.⁷⁷

Pengurusan piutang yang ditangani oleh KPKNL, sebagaimana dikemukakan oleh Wahyudi Prayogo, bahwa dilakukan setelah menerima penyerahan permohonan pengurusan piutang macet dari PT. BPD Sumsel kepada KPKNL yang dilengkapi dengan bahan-bahan dan keterangan-keterangan yang diperlukan. Penyerahan ini sah menurut hukum, apabila pengurusannya dinyatakan sudah diterima oleh KPKNL secara tertulis.⁷⁸

⁷⁷ I Made Soewandi, *Balai Lelang, Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005, Hlm. 27.

⁷⁸ Wawancara Pada Kasubbag Umum Dan Pejabat Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang, 18 September 2008.

Dalam hal akan dilaksanakan lelang oleh KPKNL, berdasarkan ketentuan Pasal 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomo 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjual diwajibkan untuk:

1. Penjual/ pemilik barang wajib memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang, kecuali lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh penjual.
2. Dalam hal penjual /pemilik barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkan kepada peserta lelang sebelum atau pada saat lelang dimulai.

Adapun hak dan kewajiban peserta lelang dan pemohon lelang, yaitu:

1.) Peserta Lelang

a.) Hak-hak peserta lelang, antara lain:

- (1). Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang;
- (2). Melihat barang atau benda yang akan di lelang;
- (3). Meminta petikan lelang;
- (4). Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumen apabila

dirujuk sabagai pemenang lelang.

b.) Kewajiban-kewajiban peserta lelang, antara lain:

- (1). Menyetor uang jaminan lelang apabila dipersyaratkan untuk itu
- (2). Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya;
- (3). Mengisi surat penawaran di atas materai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan;
- (4). Membayar bea lelang dan uang miskin dalam hal menjadi pemenang lelang;
- (5). Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang.

2.) Pemohon Lelang

a.) Hak-hak pemohon lelang, antara lain:

- (1). Memilih cara penawaran lelang;
- (2). Menetapkan syarat-syarat lelang jika dianggap perlu;
- (3). Menerima uang hasil lelang; dan
- (4). Meminta salinan risalah lelang.

b.) Kewajiban-kewajiban pemohon lelang, antara lain:

- (1). Mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang;
- (2). Mengkaji syarat-syarat yang diperlukan;
- (3). Menetapkan nilai limit yang wajar atas harga barang yang akan di lelang;
- (4). Membayar biaya lelang penjual;

(5). Menyerahkan barang beserta dokumennya kepada pemenang Yang ditunjuk melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

(6). Mentaati tata tertib lelang.

Selanjutnya berkaitan dengan hak dan kewajiban peserta lelang, maka kepada pembeli diberikan hak-hak yang dijamin oleh Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, sebagaimana tersebut di dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, yaitu:

1. Pembeli obyek hak tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian;
2. Pembersihan obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan yang berisi dilepaskannya hak tanggungan yang membebani obyek hak tanggungan yang melebihi harga pembelian;
3. Apabila obyek hak tanggungan dibebani lebih dari satu hak tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara pemegang hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek hak tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), pembeli benda

tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek hak tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Permohonan pembersihan obyek hak tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (2) huruf f.

Penawaran lelang dalam hal lelang eksekusi harus dilakukan secara langsung pada saat lelang dilaksanakan, semua peserta lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang. Apabila telah disepakati harga lelang terhadap objek barang yang di lelang tersebut, maka ditetapkan pemenang lelang, dimana pembayaran harga lelang dilakukan secara tunai atau cash atau cek/giro paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Setelah diterimanya pembayaran oleh bendahara penerima KPKNL, maka hasil bersih penjualan lelang diserahkan kepada

penjual dalam hal ini PT. BPD Sumsel sebagai pengganti pelunasan piutangnya.

2. Keuntungan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Penjualan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), akan memberikan beberapa keuntungan bagi bank atau kreditur atau pemohon eksekusi lelang dalam kaitannya dengan penyelesaian kredit macet, antara lain:

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

Wahyudi Prayogo mengemukakan bahwa, apabila dibandingkan dengan penjualan secara langsung atau tanpa melalui pelaksanaan lelang, maka ada beberapa kelebihan apabila penjualan dilakukan secara lelang, yaitu:⁷⁹

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

⁷⁹ Wawancara Pada Kasubbag Umum Dan Pejabat Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang, 18 September 2008.

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

I Made Soewandi mengemukakan bahwa, ada beberapa kelebihan melakukan pelelangan melalui KPKNL, yaitu:⁸⁰

- a. Aman, karena lelang disaksikan dan dilaksanakan oleh pejabat lelang;
- b. Terciptanya harga penawaran yang wajar;
- c. Lebih teliti, karena pada sistem lelang ada kewajiban kepada pejabat lelang untuk meneliti kebenaran formal mengenai subyek dan obyek lelang;
- d. Adil, karena bersifat terbuka;
- e. Ada kepastian hukum, karena setelah pelaksanaan lelang maka pejabat lelang membuat berita acara lelang;
- f. Lebih cepat dan efisien, karena pelaksanaan lelang didahului dengan adanya pengumuman sehingga para peserta lelang dapat berkumpul pada saat pelaksanaan lelang dan pembayaran dilakukan secara tunai.

Dari hasil wawancara tersebut di atas, dapat diketahui bahwa proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL dilakukan setelah KPKNL menerima penyerahan permohonan pengurusan piutang macet dari PT. BPD Sumsel Palembang yang dilengkapi dengan bahan-bahan dan keterangan-keterangan yang

⁸⁰ I Made Soewandi, *OP CIT*, Hlm. 68

diperlukan. Setelah semua persyaratan yang diperlukan dilengkapi, maka KPKNL segera melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan tersebut. Penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan melalui KPKNL, terdapat beberapa keuntungan, antara lain : Aman, karena lelang disaksikan dan dilaksanakan oleh pejabat lelang, lebih teliti, karena pada sistem lelang ada kewajiban kepada pejabat lelang untuk meneliti kebenaran formal mengenai subyek dan obyek lelang, Adil karena bersifat terbuka, ada kepastian hukum, karena setelah pelaksanaan lelang maka pejabat lelang membuat berita acara lelang, lebih cepat dan efisien, karena pelaksanaan lelang didahului dengan adanya pengumuman sehingga para peserta lelang dapat berkumpul pada saat pelaksanaan lelang dan pembayaran dilakukan secara tunai. Serta di harapkan penjualan yang dilakukan melalui pelelangan umum dapat memperoleh harga penjualan yang tertinggi atas objek hak tanggungan.

BAB IV

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian dari tesis ini, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan di Palembang, pihak PT. BPD Sumsel akan melakukan upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit sebelum dilakukan penyelesaian kredit macet melalui lembaga yang bersifat yudisial. Adapun fasilitas dan kebijakan yang dapat digunakan dalam melakukan restrukturisasi kredit macet yang diberikan oleh PT. BPD Sumsel terdiri dari penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga, perpanjangan jangka waktu kredit, dan penambahan fasilitas kredit. Apabila usaha penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit tidak berhasil, maka PT. BPD Sumsel Palembang akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi atas agunan kredit yang berupa hak tanggungan, berupa lelang hak tanggungan yang dilaksanakan KPKNL. Pengurusan piutang yang dilakukan oleh KPKNL dilakukan setelah menerima penyerahan permohonan pengurusan piutang macet dari PT.

BPD Sumsel kepada KPKNL yang dilengkapi dengan bahan-bahan dan keterangan-keterangan yang diperlukan, atau melakukan penjualan dibawah tangan apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.

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

untuk membalik nama obyek lelang menjadi atas nama pemenang lelang.

B. Saran

1. Untuk menghindari terjadinya kredit macet, maka dalam memberikan kredit PT. BPD Sumsel tetap harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, pembayaran, dan prospek usaha debitur berdasarkan prinsip 5C dan 7P, hal ini karena timbulnya kredit-kredit bermasalah selain berasal dari nasabah dapat juga berasal dari pihak bank. Bank dapat juga merupakan salah satu penyebab terjadinya kredit macet, hal tersebut terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang dari pemilik, pengurus, atau pegawai bank, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit, dan dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam melakukan analisis dilakukan secara subjektif.
2. Disarankan agar debitur memiliki itikad baik dan bersedia mengikuti saran yang diberikan bank untuk menyelesaikan kredit macet, baik melalui restrukturisasi kredit, penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan maupun penjualan objek hak tanggungan dengan pelelangan melalui KPKNL.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- A.P. Parlindungan, **Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan**, CV. Mandar Maju, Bandung, 1996.
- , **Komentar Atas UUPA**, CV. Mandar Maju, Bandung, 1996.
- Budi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Djambatan, Jakarta, 2003.
- C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil, **Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
- Gatot Supramono, **Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis, Djambatan**, Jakarta, 1996.
- I Made Soewandi, Balai Lelang, **Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet, Yayasan Gloria**, Yogyakarta, 2005.
- Joni Emirzon, **Hukum Perbankan Indonesia**, Percetakan Universitas Sriwijaya, Cetakan Pertama, 1998.
- Kasmir, **Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya**, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, **Hak Tanggungan**, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Mariam DarusBadruzaman, **Perjanjian Kredit Bank**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- M. Bahsan, **Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia**, Rezeki Agung, Jakarta, 2001
- M. Kasir Ibrahim, **Kamus Lengkap Bahasa Indonesia**, PT. Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994.
- Muchdarsyah Sinungun, **Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit**, Bina Aksara, Jakarta, 1993.

- Munir Fuady, **Hukum Perkreditan Kontemporer**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- M. Yahya Harahap, **Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata**, Sinar Grafika, Jakarta, 2005
- Pratama Rahardja, **Uang Dan Perbankan**, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1987.
- PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan, **Materi Pendidikan Calon Yurist/Bank Legal Officer**, Palembang, 2006.
- Rachmadi Usman, **Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia**, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.
- Remi Sjahdeini, **Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)**, Alumni, Bandung, 1999.
- Rene Setyawan, **Penghimpunan Dana**, Universitas Sumatera Utara, Medan, 1994.
- Ronny Hanintijo Soemitro, **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998
- R. Tjiptoadinugroho, **Perbankan Masalah Perkreditan**, Pradja Paramita, Jakarta, 1972.
- Salim HS, **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- , **Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUHPerdata**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Sudarsono, **Kamus Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta, 2002
- Soejono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986
- Sutan Remi Sjahdeni, Kredit Sindikasi, **Proses Pembentukan dan Aspek Hukum**, Grafitini, 1997
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, **Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Di Dalam Praktek**

Pelaksanaannya di Indonesia, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1997.

Sutarno, ***Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank***, Alfabeta, Bandung, 2003.

Sentosa Sembiring, ***Hukum Perbankan***, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000.

Thomas Suyatno, ***Dasar-Dasar Perkreditan***, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1990.

Perundang-undangan

R. Subekti., dan R. Tjindrosudibio, ***Kitab Undang-undang Hukum Perdata***, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2003.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 / PMK.07 / 2006 tentang ***Petunjuk Pelaksanaan Lelang***

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang ***Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (L N Tahun 1960 No. 104)***

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang ***Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.***

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang ***Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.***

Situs Internet

Frans Hendra Winarta, ***Teknisi Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pendekatan Hukum***, <http://www.mitraneutra.or>.