

ABSTRAK

Dalam praktik, bank sering menerima jaminan pihak ketiga untuk menjamin utang debitur sepanjang pihak ketiga tersebut memenuhi kriteria sesuai kebijakan perkreditan yang berlaku. Permasalahan yang sering timbul dalam bank menerima jaminan pihak ketiga adalah apabila kredit menjadi macet dan dilakukan eksekusi. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang sering terjadi di perusahaan perbankan, di antaranya adalah adanya perbedaan penafsiran jumlah hutang tertentu yang tercantum dalam grosse akta pengakuan hutang, yaitu adanya ketidaksesuaian besarnya jumlah hutang apakah sudah dihitung dengan bunga atau belum karena apabila belum, maka hanya jumlah hutang tertentu itu saja yang dapat dieksekusi sedangkan untuk hutang bunga penagihannya harus melalui gugatan biasa; adanya perubahan jumlah hutang yang telah berubah yang disebabkan oleh jumlah hutang tertentu yang tercantum dalam grosse akta pengakuan hutang telah diangsur atau dilunasi sebagian. Dalam penelitian ini digunakan metode pendekatan Yuridis Empiris, dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif. Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini, bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan dalam penyelesaian kredit macet di PT BRI, Tbk Cabang Batam serta hambatan-hambatan apa saja dalam pelaksanaan eksekusi melalui penjualan secara di bawah tangan?

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah melalui parate eksekusi secara penjualan di bawah tangan di PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Batam, dilakukan dengan melalui tiga tahapan, antara lain: 1) Tahapan Negoisasi antara Debitur dengan pihak Bank selaku kreditur; 2) Tahapan pelaksanaan Penjualan Obyek Hak Tanggungan secara tidak melalui lelang dengan penjualan di bawah tangan; 3) Tahapan Peralihan Hak atas Tanah dari pihak debitur kepada pihak Pembeli. Adapun masalah yang mengakibatkan terhambatnya penyelesaian eksekusi jaminan tersebut adalah : 1. adanya upaya menunda nunda pelaksanaan penjualan oleh debitur untuk mendapatkan calon pembeli. 2. Adanya hambatan yuridis yang akan timbul dan mempunyai pengaruh sosiologis yang dapat menjadi kendala pelaksanaan penjualan objek jaminan dengan cara dibawah tangan adalah keharusan mengumumkan pelaksanaan penjualan objek jaminan tersebut dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media setempat agar apabila ada kreditor lain yang juga di jamin dengan objek jaminan tersebut terlindungi hak haknya serta untuk menjamin tidak ada pihak yang berkeberatan.

Kata Kunci : Eksekusi, Penjualan dibawah tangan, BRI Cabang Batam

ABSTRACT

In practice, banks often accept a third-party assurance to guarantee the debt through third-party debtor meets the criteria according to the prevailing credit policy. The problems that often arise in the bank receives a third party guarantee is if the credit of being stuck and do execution. Constraints in the execution of Mortgage is often the case in the banking company, among which are the differences in interpretation of certain debt amount listed in the grosse deed of acknowledgment of debt, namely the discrepancy is the large amount of debt is calculated with interest or not because if not, then only a certain amount of debt that can be executed while the loan interest billing must go through the regular claims; a change in the amount of debt that has changed due to a certain amount of debt listed in the grosse deed of acknowledgment of debt has been repaid or partially repaid. This study used empirical methods juridical approach, using primary data and secondary data are then analyzed using qualitative analysis techniques. The formulation of the problem in this study, how the execution of Mortgage by sale under the hands of the settlement of bad loans in PT BRI, Inc. Batam Branch and any obstacles in the implementation execution through the sale under the hand?

The results showed that the mechanism of implementation of the resolution of problem loans through the sale of parate execution under the hand of PT Bank Rakyat Indonesia Batam Branch, done in three stages, among others: 1) Stages antaraDebitur Negotiations with the Bank as a creditor; 2) Stages of the implementation of Sales Mortgage objects are not through with the auction sale under the hand; 3) Stages of Transition Land Rights of the debtor to the purchaser. The issues that cause delays in the completion of the execution of guarantees are: 1. off the effort to delay the sale by the debtor to get a prospective buyer. 2. The existence of legal barriers that will arise and have a sociological impact that can be a constraint object the sale under the warranty by hand is necessary to announce the implementation of the object the sale of the collateral in 2 (two) newspapers circulating in the area concerned and the local media so that if there Other creditors also object security is guaranteed by the protected rights of their rights and to ensure that no party objected.

Keyword: Execution, sales under the hand, BRI Branch Batam