

Penyelesaian Kredit Macet Di BPR Kabupaten Kendal Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Arga Aulia Ardelli, Achmad Busro, Mujiono Hafidh Prasetyo

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : argaardellia@gmail.com

Abstract

Based on the rapid economic growth, and the increasing needs of the community, many people need additional funding for their businesses. BPR in Kendal Regency has a type of credit that guarantees using mortgage rights, this is seen from the many people who need funds that are secure by using their land as collateral. But the practice of implementing loans with guaranteed mortgage rights is often debtors defaulting. This study aims to determine how to handle rural banks in Kendal Regency in dealing with customers experiencing bad loans and to determine the effectiveness of execution of mortgage rights at rural banks in Kendal Regency. This research uses an empirical juridical approach. The results showed that the way to handle rural banks in Kendal Regency in dealing with customers experiencing bad loans whose collateral to use mortgage rights is carried out through deliberation, this implementation is in accordance with applicable laws and regulations. The effectiveness of executions occurring at BPR in Kendal Regency is underhand execution that has been carried out by the BPR in accordance with applicable laws and regulations.

Keywords: bad credit; credit settlement; mortgage rights

Abstrak

Berdasarkan pertumbuhan ekonomi yang sangat pesat, dan kebutuhan masyarakat yang semakin bertambah, banyak masyarakat yang membutuhkan dana tambahan untuk usahanya. BPR di Kabupaten Kendal terdapat jenis kredit yang jaminannya menggunakan hak tanggungan, hal ini dilihat dari banyaknya masyarakat yang membutuhkan dana yang instan dengan menggunakan tanahnya sebagai jaminan. Tetapi praktek pada pelaksanaan kredit dengan jaminan hak tanggungan seringkali debitur wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui cara penanganan BPR di Kabupaten Kendal dalam menghadapi nasabah yang mengalami kredit macet dan untuk mengetahui efektivitas eksekusi hak tanggungan di BPR di Kabupaten Kendal. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa cara penanganan BPR di Kabupaten Kendal dalam menghadapi nasabah yang mengalami kredit macet yang jaminannya menggunakan hak tanggungan dilaksanakan melalui cara musyawarah, pelaksanaan ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Efektivitas eksekusi yang terjadi di BPR di Kabupaten Kendal adalah eksekusi di bawah tangan yang sudah dijalankan pihak BPR sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku..

Kata kunci: kredit macet; penyelesaian kredit; hak tanggungan

A. Pendahuluan

Perbankan mempunyai fungsi yang strategis dalam mewujudkan peningkatan ekonomi masyarakat dan pembangunan nasional, yaitu dengan permodalan yang diberikan dengan cara kredit. Berdasarkan (*Pasal 3 dan Pasal 4 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*) disebutkan bahwa fungsi utama perbankan yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. (*Pasal 1 butir 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan*), dari ketentuan tersebut dapat dikatakan bahwa fungsi utama bank yaitu sebagai perantara diantara pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (Hermansyah, 2005). Fungsi menghimpun dana dan menyalurkan dana tersebut berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan. Berdasarkan (*Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang No.10 tahun 1998*) Tentang Perbankan menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendapat atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pemenuhan kebutuhan ekonomi masyarakat dan pengembangan usaha dengan permodalan jenis pinjaman ke bank maupun bentuk non-bank merupakan permodalan yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat maupun pelaku usaha, yang mana pembayarannya dilakukan dengan jalan kredit yang disertai dengan suatu jaminan tertentu, salah satunya dengan jaminan Hak Tanggungan. Kredit dianggap sebagai solusi terbaik, karena dengan seketika mendapatkan uang atau modal untuk mengembangkan usahanya maupun memenuhi kebutuhan hidup lainnya dengan membayar angsuran tiap bulan yang dikenai bunga. Selain itu pihak bank juga semakin berlomba-lomba untuk mendapatkan nasabah agar mau mengambil pinjaman atau kredit. Karena semakin banyak masyarakat yang mengambil kredit, maka semakin banyak bunga atau keuntungan yang diperoleh oleh pihak bank.

Namun di balik kemudahan untuk mendapatkan kredit yang ditawarkan oleh pihak bank, sebenarnya ada berbagai permasalahan yang muncul dalam pemenuhan kredit yang harus dibayarkan oleh masyarakat atau debitor kepada pihak bank. Tidak jarang seorang debitor atau masyarakat peminjam modal ingkar janji (*wanprestasi*) dalam pemenuhan

kewajibannya untuk membayar angsuran dengan berbagai macam alasan. Seperti disebutkan pada pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berisi apabila debitur cedera janji, maka hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan dan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan utang piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya atau atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Kredit yang secara bersama antara pihak berhutang (masyarakat) dengan pihak berpiutang (bank) diharapkan untuk bisa mengembangkan ekonomi maupun usaha masyarakat, ternyata di sisi lain bisa memunculkan masalah, misalnya terjadinya kredit macet dan penyelesaiannya (HS, 2005).

Pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tentu saja tidaklah selalu berjalan lancar, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus lebih berhati-hati. Bank harus dapat bersikap bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat sehingga dalam hal ini pihak bank haruslah memperhatikan prinsip-prinsip penyaluran atau pemberian kredit. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan, tenggang waktu, *degree of risk*, risiko dan objek kredit (Hermansyah, 2005). Untuk mengantisipasi terjadinya kredit macet oleh debitur, maka telah diatur dengan adanya suatu jaminan dari debitur ke pihak kreditor (bank). Hal ini berguna untuk memberikan kepastian hukum diantara keduanya. Jaminan adalah suatu benda baik bergerak maupun tidak bergerak yang diberikan kepada kreditor untuk memberikan keyakinan kepada kreditor bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan (Djumhana, 1997).

Jaminan yang diberikan debitur ke bank salah satunya yaitu jaminan Hak Tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Jaminan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak tanah (barang tidak bergerak) baik berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu dan terhadap kreditor-kreditor lainnya. Keberadaan jaminan Hak Tanggungan yaitu untuk jaminan pelunasan hutang jika debitur wanprestasi (Harsono, 2008).

Sebagaimana lembaga perbankan yang lain, Bank Perkreditan Rakyat (BPR) juga memberikan permodalan berupa kredit kepada masyarakat. Dalam hal ini penulis mengambil studi penelitian di BPR di Kabupaten Kendal, karena sebagian wilayah Kabupaten Kendal merupakan kawasan perindustrian, di BPR di Kabupaten Kendal juga sering terjadi kredit macet dengan menggunakan Hak Tanggungan. Pengambilan pinjaman kredit dengan alasan yang berbeda-beda, mulai dari untuk usaha, sekolah anak dan pemenuhan kebutuhan ekonomi lainnya. Tidak sedikit warga Kendal yang pernah mengambil pinjaman dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan yang mengalami kredit macet. Hal tersebut perlu penyelesaian yang tepat agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan (Sjahdeni, 1993).

Kredit macet adalah salah satu bentuk dari wanprestasi. Wanprestasi sebenarnya tidak diatur secara spesifik pada (*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*), namun tersirat pada beberapa pasal yang menjelaskan tentang wanprestasi, seperti pada pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi : “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” dan pada pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi : “Penggantian biaya rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Berbicara mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan tidak bisa terlepas dari proses eksekusi, karena jaminan pelunasan utang menggunakan Hak Tanggungan memberikan suatu keistimewaan pada kreditornya sebagai kreditor preferen. Kreditor Preferen adalah kreditor yang diistimewakan/didahulukan dari kreditor lainnya atas pelunasan utang debitur apabila terjadi gagal tagih (Perangin-angin, 1981).

Pokok pembahasannya lebih menyoroti tentang penyelesaian kredit macet di BPR Kabupaten Kendal dengan jaminan hak tanggungan. Dan adapun rumusan masalah berdasarkan pada latar belakang diatas, yaitu bagaimanakah cara penanganan Bank Perkreditan Rakyat di Kabupaten Kendal dalam menghadapi nasabah yang mengalami kredit macet yang jaminannya menggunakan hak tanggungan? Dan bagaimanakah efektivitas eksekusi hak tanggungan dalam menyelesaikan kredit macet di Bank Perkreditan Rakyat di Kabupaten Kendal?

Penelitian ini merupakan hasil karya sendiri. Peneliti mendapatkan sumber dari studi kepustakaan yang menjadi rujukan, acuan, pemahaman teori dan pengutipan yang dapat dinyatakan kebenarannya. Adapun jurnal penelitiannya sebagai berikut:

Jurnal penelitian tentang pelaksanaan penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan di Pt Bank Tabungan Pensiunan Nasional Mitra Usaha Rakyat Cabang Tegal (Bayuaji, dan Sukarmi, 2017). Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pelaksanaan penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan di PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Mitra Usaha Rakyat Cabang Tegal? Pelaksanaan penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan di PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Mitra Usaha Rakyat Cabang Tegal yaitu, bahwa pihak bank tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan persuasive terhadap nasabah. Untuk itu upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah : Rescheduling, Reconditioning, dan Restructuring.

Jurnal penelitian tentang pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet di lembaga perbankan (Widjaja, Budiono, dan Winarno, 2018). Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan ekeekusi Lembaga Hak Tanggungan ? Eksekusi yang dilaksanakan oleh Lembaga Hak Tanggungan didasarkan pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), yaitu: menjual obyek Hak tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dari pemegang hak tanggungan pertama (Pasal 6 UUHT), menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) UUHT), atau menjual hak tanggungan secara dibawah tangan (Pasal 20 ayat (2) UUHT).

Jurnal penelitian tentang Tinjauan Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Di Pd. Bpr Bank Klaten (Ayuningtyas, dan Imanullah, 2017). Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana upaya yang di tempuh oleh PD. BPR Bank Klaten dalam mengatasi hambatan-hambatan terhadap eksekusi HakTanggungan ? Upaya yang di tempuh oleh PD. BPR Bank Klaten dalam mengatasi hambatan-hambatan terhadap eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan apabila debitor mempunyai itikad baik untuk tidak mencari calon pembeli dengan tujuan agar objek tidak segera dijual maka kreditor mengajukan pelelangan objek tersebut ke KPKNL.

Jurnal penelitian tentang penyelesaian kredit macet perseroan melalui eksekusi jaminan hak tanggungan atas nama pribadi (Bimantara, 2019). Permasalahan dalam

penelitian ini adalah bagaimanakah penyelesaian kredit macet perseroan melalui eksekusi jaminan hak tanggungan yang jaminannya tersebut dipastikan tidak dapat menutupi seluruh kewajiban (hutang) debitur kepada kreditur? Apabila Perseroan selaku Debitur tidak dapat menutupi kewajiban hutangnya setelah dilaksanakannya eksekusi lelang hak tanggungan oleh bank, maka bank dapat meminta kembali kepada Debitur sesuai dengan Pasal 1131 KUHP yaitu semua 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 perseorangan yang biasa dinamakan jaminan umum ataupun Bank dapat meminta kepada organ perseroan, seperti komisaris atau direktur untuk mejadi penanggung perorangan (personal guarantee) guna menyelesaikan seluruh hutang debitur kepada bank.

B. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, spesifikasi penelitan yang digunakan berupa pola deskriptif analitis yang berusaha menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas pada BPR di Kabupaten Kendal. Jenis data yang digunakan dalam peneliltian ini adalah data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Penanganan BPR di Kabupaten Kendal Dalam Menghadapi Nasabah Yang Mengalami Kredit Macet yang Jaminannya Menggunakan Hak Tanggungan

Berbicara mengenai kredit, tidak bisa lepas dari risiko yang di timbulkan, pasti ada kreditmacet. Jumlah debitur yang mengalami kredit macet di PD BPR BKK Cabang Boja Kota dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2107 sejumlah 48 debitur. PD. BPR Kendali Artha pada tahun 2015, jumlah debitur yang mengalami kredit macet adalah 212 debitur dengan nominal Rp.2.759.815.981. Pada tahun 2016 jumlah debitur yang mengalami kredit macet sejumlah 249 debitur dengan nominal Rp.3.514.057.657. Pada tahun 2017 jumlah debitur yang mengalami kredit macet sejumlah 245 debitur dengan nominal Rp.3.733.045.599. Untuk menangani nasabah/debitur yang mengalami kredit macet yang jaminannya menggunakan Hak Tanggungan, PD BPR BKK memiliki kekhususan cara yaitu dengan mengganti Surat Peringatan dengan cara musyawarah yang dilakukan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak. Berbeda dengan PD BPR BKK Kendal dan PD BPR Kendali

Artha, BPR Agung Sejahtera memiliki kekhususan tersendiri dalam menghadapi debitor yang mengalami kredit macet yang jaminannya menggunakan hak tanggungan (Malikhatun, 2016).

Sebenarnya tidak ada ketentuan khusus yang mengatur tentang tata cara penanganan Bank dalam menghadapi debitor yang mengalami kredit macet, tetapi karena kredit macet merupakan salah satu bentuk dari wanprestasi, maka ketentuan mengenai cara penanganan bank mengacu pada ketentuan yang ada pada KUH Perdata (Fuady, 2002). Achmad Busro menjelaskan bahwa jika pada diri debitor terdapat suatu kewajiban untuk memenuhi prestasi dan bila prestasi itu tidak dilaksanakan maka debitor dikatakan telah melakukan tindakan yang dinamakan ingkar janji atau wanprestasi apabila seharusnya memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan tetapi ternyata mengingkari tidak memenuhi prestasi tersebut (Busro, 2011). Jika debitor memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya, atau dapat juga dikatakan memenuhi prestasi keliru, debitor dapat dikatakan telah terlambat dalam memenuhi prestasi bilamana prestasinya masih dapat diperbaiki, tetapi bila tidak, maka debitor dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali (Ashshofa, 2010).

Seseorang yang tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi pada waktu yang tidak semestinya dianggap telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Bentuk dari wanprestasi atau ingkar janji ada 3 (tiga), yaitu: Debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali; Debitor terlambat dalam memenuhi prestasi; Debitor berprestasi tidak sebagaimana mestinya.

Seseorang dikatakan wanprestasi apabila lalai untuk melaksanakan prestasinya. Atau dengan kata lain wanprestasi terjadi ketika seseorang/debitor yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi akan tetapi tidak dapat memenuhi prestasinya atau terlambat memenuhinya atau dapat memenuhinya akan tetapi tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda "*wanprestatie*" yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang (Badruzaman, 1970). Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian, barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah "pelaksanaan janji untuk prestasi dari ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi" (Prodjodikoro, 1993). M. Yahya Harahap mengatakan bahwa "wanprestasi" dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya (Harahap, 1982).

Wanprestasi membawa akibat yang merugikan bagi kreditor, apabila ada pihak yang dirugikan maka sudah menjadi kewajiban debitor untuk mengganti kerugian. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah ia mulai diwajibkan apabila debitor setelah perikatan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya.”

Oleh karena itu sejak saat itu debitor berkewajiban mengganti kerugian yang timbul, dan kreditor dapat meminta: 1). Pengganti kerugian; 2). Benda yang dijadikan objek perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitor; 3). Bila perikatan timbul perjanjian yang timbal balik, kreditor dapat meminta pembatalan/pemutusan perjanjian.

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1243 KUH Perdata, dalam hal debitor lalai untuk memenuhi kewajibannya dan kreditor berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa biaya, kerugian dan bunga. Selanjutnya dalam Pasal 1237 KUH Perdata mengatakan bahwa dalam hal perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu apabila debitor lalai menyerahkannya, maka risiko atas objek perikatan menjadi tanggungan debitor. Selanjutnya apabila perjanjian itu berupa perjanjian timbal balik, maka berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata kreditor berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi.

Kerugian yang diderita oleh kreditor sebenarnya harus dihitung sejak debitor dalam keadaan lalai, dan pada dasarnya harus dibuktikan bahwa kreditor telah menderita kerugian, hal ini diatur dalam Pasal 1246 KUH Perdata: “Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan pengantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini.”

Jadi dapat diterangkan sebagai berikut: 1). Pihak-pihak dalam menentukan sendiri jumlah pengganti kerugian sesuai dengan Pasal 1249 KUH Perdata; 2). Undang-undang juga menentukan dengan tegas, yaitu yang tersimpul dalam Pasal 1250 KUH Perdata disebut bunga yang moratoir (Berdasar St. 1848-22 bunganya 6% setahun); 3). Kalau pihak-pihak tidak menentukan jumlah pengganti kerugian dan Undang-Undang tidak menentukan dengan tegas, maka jumlah pengganti kerugian ditentukan sedemikian besarnya sehingga kekayaan dari kreditor harus sama seperti kalau debitor telah memenuhi kewajibannya.

Pada dasarnya pihak yang dirugikan harus membuktikan bahwa ia betul-betul menderita kerugian dan berapa jumlah kerugian itu. Kadang-kadang memang sulit untuk membukikan dan diperlukan perincian kerugian (Nawari, 1995).

Jadi setiap kerugian yang diderita kreditor, tidak selalu harus diganti oleh debitor. Untuk itu Undang-Undang menentukan bahwa debitor hanya wajib membayar pengganti kerugian atas kerugian kreditor yang memenuhi syarat: Kerugian yang dapat diduga lebih dahulu atau sepatutnya dapat diduga lebih dulu pada waktu perikatan timbul; Kerugian yang merupakan akibat langsung dan seketika dari wanprestasi.

Dalam hubungan utang-piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan Hak Tanggungan, jika debitor cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut hukum acara perdata yang berlaku. Perlu diketahui bahwa penyelesaian utang-piutang yang bersangkutan melalui cara ini memerlukan waktu, karena pihak yang dikalahkan ditingkat Pengadilan Negeri dapat mengajukan banding, kasasi bahkan masih terbuka kesempatan untuk meminta peninjauan kembali (Usman, 2008).

Adapun yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain (Kashadi, 2009).

2. Efektivitas Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Menyelesaikan Kredit Macet di BPR Kabupaten Kendal

Ketentuan mengenai eksekusi hak tanggungan termuat dalam (*Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, t.t.), apabila debitor cidera janji (wanprestasi), maka eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan: *Titel Eksekutorial*: Yaitu eksekusi berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dilakukan melalui tata cara dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Jenis eksekusi ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Eksekusi atas Kekuasaan Pemegang Hak Tanggungan Sendiri: Eksekusi atas kekuasaan sendiri ini harus diperjanjikan dalam perjanjian sebelumnya. Menurut Pasal 20 Ayat (1) huruf (a) jo. Pasal 6 UUHT, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Penjualan Objek HT di Bawah Tangan: Eksekusi penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan Pasal 10 (*Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, t.t.) bahwa dengan diterbitkannya sertipikat hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memiliki irah-irah dan mempunyai kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim berkekuatan hukum tetap, maka apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), dapat meminta bantuan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi melalui pelelangan umum guna pelunasan piutang debitor.

Penafsiran dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditor yaitu ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tentang hak preference seorang kreditor: “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam (*Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria*, t.t.), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk utang pelunasan tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Ketentuan mengenai salah satu ciri Hak Tanggungan yaitu *droit de preference* juga diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang bertuliskan: “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kuasanya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Sebenarnya BPR di Kabupaten Kendal berhak untuk melakukan eksekusi dengan lembaga *parate executie* yang pelaksanaannya sesuai dengan hukum acara perdata, hal ini ditegaskan kembali pada Pasal 14 Ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang bertuliskan: “Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan pemerintahan yang berlaku. Sertipikat hak tanggungan tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga sertipikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tetapi karena adanya faktor-faktor, beberapa pihak BPR di Kabupaten Kendal jarang sekali melakukan upaya penyelesaian dengan cara ini.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dengan cara wawancara dengan pihak PD BPR BKK Kendal, PD BPR Kendali Artha, dan BPR Agung Sejahtera, efektivitas eksekusi yang terjadi di BPR Kabupaten Kendal adalah pihak BPR di Kabupaten Kendal lebih sering menggunakan Penjualan Objek HT di Bawah Tangan untuk menyelesaikan permasalahan apabila ada debitor yang wanprestasi daripada cara penyelesaian dengan menggunakan proses eksekusi titel eksekutorial dan proses eksekusi atas kekuasaan pemegang hak tanggungan sendiri karena pihak BPR di Kabupaten Kendal merasa bahwa penyelesaian masalah dengan cara penjualan objek HT di bawah tangan lebih menghemat biaya dan menghemat waktu, selain itu dengan penjualan objek HT di bawah tangan hasil penjualan jaminan lebih tinggi nilainya daripada hasil penjualan jaminan yang diperoleh dengan cara eksekusi lain.

D. Simpulan

Dalam hal penanganan BPR di Kabupaten Kendal dalam menghadapi nasabah yang mengalami kredit macet yang jaminannya menggunakan hak tanggungan, setiap BPR memiliki kebijakan tersendiri. BPR Agung Sejahtera memiliki kebijakan untuk langsung melakukan penagihan, pemanggilan dan memberikan SP, sedangkan PD BPR Kendali Artha memiliki kebijakan untuk masih mengutamakan cara musyawarah. Tidak berbeda jauh dengan PD BPR Kendali Artha, kebijakan yang dimiliki oleh PD BPR BKK Kendal juga masih mengupayakan musyawarah untuk menyelesaikan masalah yang dimiliki oleh debitor.

Proses eksekusi yang dilakukan oleh BPR di Kabupaten Kendal juga berbeda antara satu dengan lainnya. BPR Agung Sejahtera lebih sering menggunakan eksekusi dengan titel eksekutorial karena pihak BPR Agung Sejahtera menganggap bahwa eksekusi dengan titel eksekutorial lebih efektif dan karena jenis eksekusi lainnya rawan mendapat gugatan oleh

debitor. PD BPR Kendali Artha lebih sering menggunakan Penjualan Objek HT di Bawah Tangan karena menganggap Penjualan Objek HT di Bawah Tangan lebih menguntungkan bagi kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Ashshofa, B. (2010). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Badriyah, S.M. (2016). *Sistem Penemuan Hukum Dalam Masyarakat Prismatik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Badruzaman, M.D. (1970). *Asas-Asas Hukum Perikatan*. Medan: FH USU.
- Busro, A. (2011). *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Djumhana, M. (1997). *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2002). *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Cetakan Ke-2 Edisi Revisi Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M.Y. (1982). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan.
- Hermansyah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- HS, S. (2005). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kashadi., & Purwahid Patrik. (2009). *Hukum Jaminan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Nawari, H. (1995). *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Jogjakarta: UGM Press.
- Patrik, P. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perkatan*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin-angin, E. (1981). *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sjahdeni, S.R. (1993). *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Usman, R. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Artikel Jurnal:

- Ayuningtyas, Ginati., & Imanullah, M. Najib. (2017). *Tinjauan Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Di PD. BBP Bank Klaten*. Universitas Sebelas Maret.
- Bayuaji, Gilang., & Sukarmi. (2017). *Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Di PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Mitra Usaha Rakyat Cabang Tegal*. *Jurnal Akta*.
- Bimantara, R. (2019). *Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Nama Pribadi*. *Jurnal Bina Mulia Hukum*.
- Faiz, P.M. 2009. *Teori Keadilan John Rawls (John Rawls' Theory of Justice)*. *Jurnal Konstitusi*.
- Widjaja, Adi., Budiono, Abdul Rachmad., & Winarno. (2018). *Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan*. Universitas Brawijaya.