

PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI KREDIT MACET ATAS AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Pande Gede Yudha Nugraha Pudja, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: Yudhapudjee@gmail.com

Ida Ayu Sukihana, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: ayu_sukihana@unud.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian sengketa wanprestasi kredit macet atas akta pemberian hak tanggungan. Pada prinsipnya seseorang yang ingin meminjam uang di bank haruslah mempunyai jaminan yang cukup untuk menjamin utangnya tersebut. Hak tanggungan atas tanah umumnya diberikan sebagai jaminan atas utang seseorang, yaitu berupa pembebanan atas hak tanah juga dengan benda-benda yang secara hukum adalah kesatuan dengan tanah tersebut. Pelaksanaan hak tanggungan saat ini dilakukan secara elektronik yaitu dilakukan pengaturannya dalam PERMEN Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik atau yang dikenal pula dengan istilah "Sistem HT-el". Sebelum ditanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara debitur serta kreditur, seluruh ketentuan dan syarat fasilitas kredit yang di berikan oleh kreditur kepada debitur akan diikat melalui suatu Perjanjian Kredit. Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokoknya sedangkan APHT merupakan perjanjian aksesoir atau tambahan. Dengan lunasnya atau berakhirnya perjanjian pokok maka perjanjian tambahan akan berakhir pula secara otomatis. penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yaitu penelitian yang mengkaji efektivitas hukum dan aturan hukum yang ada melalui study kepustakaan kemudian mengaikan dengan fakta di lapangan. Penyelesaian sengketa wanprestasi kredit macet atas pemberian hak tanggungan diantaranya dapat diselesaikan melalui restrukturisasi dan/atau sita jaminan.

Kata kunci: Wanprestasi, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan

ABSTRACT

This study aims to determine the settlement of the default on bad credit disputes over the deed of granting mortgage rights. In principle, someone who wants to borrow money from a bank must have sufficient collateral to guarantee the debt. Mortgage rights to land are generally given as collateral for one's debts, namely in the form of encumbrances on land rights as well as objects which are legally an integral part of the land. The implementation of mortgage rights is currently carried out electronically, namely the regulation is carried out in the PERMEN Agraria and Spatial Planning/Head of the National Land Agency No. 9 of 2019 concerning Electronic Integrated Mortgage Services or also known as the "HT-el System". Prior to the signing of the Deed of Granting Mortgage (APHT) between the debtor and creditor, all terms and conditions of the credit facility provided by the creditor to the debtor will be bound through a Credit Agreement. This credit agreement is the main agreement while the APHT is an accessory or additional agreement. With the settlement or expiration of the main agreement, the additional agreement will also terminate automatically. This study uses empirical juridical methods, namely research that examines the effectiveness of existing laws and legal rules through literature study and then

relates them to facts in the field. Settlement of non-performing credit default disputes over the granting of mortgage rights can be resolved through restructuring and/or confiscation of collateral.

Keywords: Default, Credit Agreement, Mortgage

1. Pendahuluan

Perbankan Indonesia memiliki tugas dan fungsi menghimpun serta menyalurkan dana kepada masyarakat, hal ini bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional. Pembangunan nasional yang berkelanjutan diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas taraf hidup rakyat banyak. Bank memberikan fasilitas pembiayaan kepada seluruh masyarakat yang memenuhi standar yang ditentukan oleh masing-masing bank. Tanah merupakan obyek jaminan yang paling umum dipergunakan dalam memperoleh pinjaman.

Sebelum memberikan kredit kepada debitur maka biasanya pihak kreditur akan mensyaratkan adanya suatu agunan untuk menjamin utang tersebut sementara itu, peraturan interen kreditur serta peraturan perundang-undangan sering juga mengatur keharusan penyerahan jaminan utang. Standar yang paling mendasar yang harus dimiliki untuk dapat meminjam uang di bank yaitu jaminan. Jaminan disini dapat berupa benda bergerak seperti mobil, motor maupun perhiasan emas dan benda tidak bergerak, yang berupa tanah beserta bangunan maupun tidak.

Tanah memiliki kedudukan sosial yang sangat penting bagi hidup manusia berkelangsungan. Karena manusia lahir dan hidup di tanah bahkan ketika mati akan kembali ke tanah. Oleh karena itu banyak orang berinvestasi pada tanah, disamping itu juga tanah memiliki nilai ekonomis yang bagus. Walaupun saat ini isu yang beredar harga tanah mungkin sudah tidak setinggi dahulu namun tetap saja investasi pada tanah tidak merugi seperti halnya investasi pada benda lainnya. Jaminan terhadap benda tidak bergerak diatur di dalam lembaga penjaminan yang berupa hak tanggungan sedangkan fidusia termasuk juga gadai sebagai lembaga jaminan benda bergerak. Dalam pelaksanaan terhadap hak tanggungan, hak tanggungan sendiri terdapat pada UU No. 4/1996 tentang hak-hak tanggungan atas tanah serta benda-benda berkaitan dengan tanah.

Secara umum bank, melalui perjanjian kredit, memberikan fasilitas kredit kepada debitur. pada perjanjian kredit ini akan diuraikan secara menyeluruh ketentuan-ketentuan dari fasilitas diberikan. Mulai dari jangka waktu kredit sampai lunas, bunga yang dikenakan, hingga denda yang dikenakan apabila debitur telat membayar angsuran tiap bulannya. Dalam perjanjian kredit ini disebutkan pula obyek yang dijadikan jaminan kredit yaitu tanah. Perjanjian diatur dalam KUH Perdata pada Buku Ketiga tentang Perikatan. Pasal 1320 KUH perdata menyebut bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu : kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Kesepakatan dan kecakapan disebut juga syarat subyektif sedangkan syarat obyektif yakni suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Sehingga akibatnya jika tidak terpenuhinya syarat subyektif suatu perjanjian maka perjanjian itu bisa

dilakukan pembatalan, sedang jika syarat obyektif tidak ada maka perjanjian harus batal demi hukum. Jaminan disini masuk ke dalam syarat obyektif maka dari itu jaminan sangatlah penting karena tanpa ada jaminan bank tidak akan mungkin memberikan fasilitas kredit. Hal ini juga dikarenakan adanya cacat hukum dari syarat sahnya perjanjian.

Bank menuangkan ketentuan yang akan diperjanjikan dengan debitur (nasabah) yang berbentuk akta otentik, didalam praktiknya, dimana isi perjanjian kredit tersebut sudah lebih dahulu ditentukan oleh bank secara sepihak (*standard contract/perjanjian baku*). Sepintas perjanjian baku terkesan bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak namun kadang digunakan sebagai alasan efisiensi waktu debitur yang apabila kita bayangkan debitur secara pribadi melakukan negosiasi tentu itu akan menghabiskan waktu yang panjang dan tentunya tidak praktis. Tentu saja kreditur harus tahu apa saja isi atau klausul yang tertulis dalam perjanjian kredit tersebut. Apabila debitur menandatangani maka debitur setuju dengan syarat-syarat kontrak yang dimaksud oleh bank selaku kreditur. Dalam perjanjian kredit lazimnya memiliki definisi "*degree of Risk*" yakni tingkat resiko tertentu, dikarenakan pelepasan kredit. Bank saat memberi kredit tidak pernah menginginkan jika kredit yang diberi akan menjadi kredit bermasalah atau macet, dan dengan demikian bank mengupayakan kredit tetap lancar namun tidak mustahil suatu kredit menjadi macet.¹

Setelah bank memberikan order kepada notaris mengenai akta apa saja yang akan dibuat. Berdasarkan surat order tersebut dibuatkanlah akta perjanjian kredit, dan APHT, serta SKMHT (bilamana diperlukan). Dalam surat kuasa yang diberi oleh debitur pada bank untuk melaksanakan atau memasang hak tanggungan juga diatur mengenai konsekuensi yang ditanggung debitur apabila tidak memenuhi kewajibannya membayar utang kepada bank. Secara umum sengketa antara debitur dan kreditur akan muncul ketika debitur mulai telat membayar angsuran. Dimana apabila telat melakukan pembayaran maka bunga bank akan terus berjalan yang dapat menyebabkan bertambah jumlah yang harus dibayar oleh kreditur. Apabila hal ini berlanjut sampai beberapa bulan maka akan ada peringatan dari bank bahwa apabila sampai dengan tenggang waktu dan debitur belum juga membayar kewajibannya maka kreditur dapat melakukan eksekusi pada obyek utang debitur tersebut. Agar terhindar dari kemungkinan resiko yang timbul dikemudian hari debitur harus menyerahkan jaminan yang cukup kepada kreditur untuk menjamin pelunasan utangnya.

Istilah jaminan yakni terjemahan dari Bahasa Belanda, yakni *zekerheid* atau *cautie*..

Walaupun pada hakikatnya yang diperlukan seorang untuk dapat meminjam uang di bank adalah jaminan, namun tidak menutup kemungkinan walaupun sudah mempunyai jaminan yang cukup untuk dijadikan jaminan bank tidak serta merta langsung memberikan kredit kepada calon debitur dikarenakan untuk saat ini sudah banyak terjadi kasus penipuan atas kepemilikan tanah atau tanah tersebut masih dalam sengketa. Resiko nasabah tidak mampu bayar

¹ Nugraha, I Made Jaya, I Made Udiana, "*Upaya Bank dalam penyelamatan dan penyelesaian kredit bermasalah*", *Kerta Semaya* 5 No. 2 (2017) :2

merupakan resiko yang paling sering dan umum terjadi dalam kegiatan beruaha perbankan. Factor penyebab resiko kredit macet antara lain karena buruknya manajemen penggunaan kredit, digunakan dengan tidak benar, dan keadaan perekonomian yang memperngaruhi iklim usaha dalam negeri. Maka tidak ada salahnya pemahaman penyebab-penyebab kegagalan perkreditan akan memberikan kemudahan bagi aparat di bidang perkreditan itu untuk melakukan penemuan metode penyelesaian sebenar-benarnya. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Kredit Macet Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan sebagai alat eksekutorial disaat debitur wanprestasi tidak mampu membayar kewajiban utang pada bank.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasar hal tersebut, maka bisa dirumuskan suatu permasalahan, yaitu:

1. Apa saja perbuatan debitur yang dianggap wanprestasi?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa debitur wanprestasi kredit macet atas akta pemberian hak tanggungan?

1.3. Tujuan Penulisan

Memberikan pengetahuan serta memberikan pemahaman kepada debitur yang dianggap telah wanprestasi atau ingkar janji oleh bank selaku kreditur. Mengetahui dan memahami penyelesaian sengketa debitur yang wanprestasi kredit macet atas akta pemberian hak tanggungan dalam dunia perbankan

II. Metode Penelitian

2.1 Jenis Penelitian

Penggunaan kaedah yang tepat menghasilkan jawaban yang kredibel dan secara langsung memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan. Zainuddin memberikan penjelasan jika metode yakni sebuah langka *logic* pada suatu penelitian ilmiah.

Penulisan jurnal ilmiah ini mempergunakan jenis penelitian yuridis empiris yang terdiri dari penelitian terhadap fakta-fakta dilapangan yaitu pada Koperasi Tri Guna yang beralamat pada Jalan Pulau Moyo XV No. 28 Denpasar. Informasi penulis peroleh dari Bapak Pande Nyoman Triguna selaku Manager Operational dari Koperasi Tri Guna tersebut di atas. Penelitian ini tentang penyelesaian sengketa debitur wanprestasi kredit macet atas akta pemberian hak tanggungan. Penelitian empiris ini meneliti bahwasanya sengketa wanprestasi terjadi disebabkan oleh faktor-faktor apa saja dan langkah apa saja yang ditempuh agar mencapai kesepakatan yang musyawarah mufakat serta memberikan perhatian terhadap sinkronisasi antara kaidah hukum/aturan tersebut, pihak bank, serta petugas di Kantor Badan Pertanahan selanjutnya disebut BPN. Meliputi juga segala permasalahan meupun kasus yang terjadi di masyarakat khususnya dalam dunia perbankan dan ditinjau pula pembuatan

penelitian ini dengan peraturan perundangan undangan yang berlaku sehingga sesuai dengan judul yang penulis angkat. Jenis pendekatan yang dipergunakan pada jurnal ilmiah ini yakni pendekatan perundang-undangan. (*statutes approach*) yang terkait dengan permasalahan akta pemberian hak tanggungan dan mengenai perjanjian.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1 Pengertian tentang Wanprestasi

Berdasarkan KUH Perdata, berdasar "Pasal 1234 memberi pengertian prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu, sedangkan pengertian wanprestasi adalah apabila seseorang:"

- a) "Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
- c) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- d) Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukannya."

Sesuai bunyi pasal diatas maka apabila seseorang memiliki suatu prestasi menurut suatu perjanjian namun prestasi tersebut tidan dilaksanakan maupun tidak dipenuhi maka orang itu dianggap telah melakukan wanprestasi. Apabila debitur sudah melaksanakan wanprestasi tentu bank akan melakukan pencarian metode untuk mengatasinya. Eksekusi adalah cara yang paling lazim digunakan, namun dalam hal dilakukannya penjualan atas obyek jaminan seyogianya tidak dilakukan penetapan sendiri oleh bank, namun berdasar kesepakatan antara pihak yang memegang serta pihak yang memberi hak tanggungan ataupun berdasar penilaian harga oleh perusahaan penilai yang independen²

Sanksi yang dapat dikenakan atas wanprestasi dapat berupa peralihan resiko, pembantalan kontrak, ganti rugi, serta membayar biaya perkara. Namun terkadang tidak dapat dilaksanakannya kewajiban dari debitur dapat pula disebabkan oleh suatu keadaan yang melakukan pemaksaan. Berdasarkan Soebekti agar bisa disebut suatu keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) yaitu :

- a) Diluar kehendaknya
- b) Dipaksakan
- c) Sebab hal nya tidak bisa diketahui sebelumnya

Dalam hal ini pihak yang dirugikan berhak menuntut hak nya terhadap debitur yang wanprestasi ingkar janji tidak bisa memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran utang. Adapun ganti kerugiannya adalah pengeluaran nyata berupa biaya-biaya yang sudah terbayarkan, dan/atau kerugian-kerugian yang disebabkan oleh wanprestasi, dan bisa juga ditambahkan bunga atas kerugian yang dialami.

² Prastika, Kadek Septian Dharmawan, Marwanto, A.A Ketut Sukranatha, "Kedudukan kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak milik atas tanag berdasarkan undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan beserra benda-benda yang berkaitan dengan tanah", *Kerta Semaya* 5 No 1 (2017) :10

Pada umumnya sengketa terjadi akibat debitur telah lalai atau tidak melakukan kewajibannya membayar utang kepada kreditur. Adapun debitur tidak rela jaminannya diambil alih oleh kreditur. Beberapa faktor yang dapat menjadi sebab terjadinya kredit macet dari pihak perbankan yakni: kelemahan pada analisis kredit, dokumen kredit, supervisi kredit, kebijaksanaan kredit, bidang agunan, sumber daya manusia, teknologi, cerobohnya petugas bank dan beberapa terdapat petugas bank yang curang. Menurut Bapak Tri Guna selaku Manager Operational dari koperasi bahwa pada dasarnya koperasi mempunyai kebijakan tersendiri. Pada koperasi Tri Guna debitur dikatakan wanprestasi apabila dalam jangka waktu maksimal 7 (tujuh) bulan dari tanggal angsuran debitur belum melakukan kewajiban pembayaran maka debitur tersebut sudah dianggap wanprestasi.

Seluruh ketentuan yang disepakati antara kreditur dan debitur pada umumnya dapat dilihat dalam Perjanjian Kredit yang dirancang oleh atau di depan Notaris baik itu akta notarial maupun surat dibawah tangan. Peran notaris dalam hal ini adalah memberikan kepastian hukum bagi para pihak yaitu kreditur dan debitur, agar pilihan terhadap jenis akta yang dibuat tidak berakibat di pengadilan. Kalau para pihak sepakat menggunakan akta atau surat dibawah tangan itu semestinya di Legalisir oleh notaris. Sesuai ketentuan UUJN No. 2 Tahun 2014 notaris dapat melakukan legalisir akta dibawah tangan dan dibacakan serta ditandatangani oleh penghadap di hadapan notaris pada saat itu juga³. Adapun dari pihak debitur bisa juga dikarenakan terdapatnya unsur sengaja. Hal yang dimaksud yakni nasabah sengaja tidak melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran utang pada bank sehingga kredit dengan sendirinya macet.⁴

3.2 Penyelesaian kredit macet dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Credere atau kredit diartikan sebagai rasa percaya. Adapun awal dari suatu perjanjian adalah kepercayaan ini. Dasar dari perjanjian kredit yakni Undang-Undang No. 10/1998 tentang Perbankan. Perjanjian Kredit dilakukan pengaturannya pada Pasal 1 ayat (11), yaitu :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang bias dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank (kreditur) dengan pihak lain (debitur) yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Sedangkan berdasar “Pasal 1313 KUH Perdata pengertian perjanjian adalah sesuatu perbuatan dimana seseorang atau beberapa mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa orang lain.” Sedangkan saat dua orang ataupun

³Rahayu Nitisari, Komang, Suhirman, *“Akibat hukum dari perjanjian kredit bank yang tidak dilegalisasi oleh notaris”*, *Kerta Semaya*, 02 No 4 (2014): 4

⁴Pramuna Dwiantara, I kadek, dkk, *“Penanggulangan Kredit Macet Melalui Proses Restrukturisasi pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Negara Kabupaten Jembrana”*, *Kerta Semaya*, 03 No 03 (2015): 4

lebih dari dua orang melakukan pengikatan diri satu sama lain dengan persetujuan untuk menjalankan hal tertentu didalam area harta kekayaan adalah pengertian perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad. Bagi kreditur dan debitur sebagai kedua belah pihak yang terkait maka perjanjian kredit ini merupakan sebagai undang-undang. Mengenai agunan selanjutnya dicantumkan dalam Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Syarat-syarat dan aturan-aturan tentang pemberian beban hak tanggungan untuk kepentingan kreditur dilakukan pengaturan pada APHT khususnya mengenai utang yang dilakukan penjaminan melalui hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan dimaksud supaya kreditur memiliki posisi yang diutamakan atau supaya menjadi kreditur preferen daripada kreditur-kreditur lainnya. Menurut Pasal 1 butir 1 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang memiliki keterkaitan dengan tanah (UUHT), Hak Tanggungan yakni hak jaminan yang diberikan beban pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang adalah satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan pada kreditur tertentu pada kreditur-kreditur lain. Dapat disimpulkan maka kreditur mendapat jaminan pelunasan uang berupa sertipikat hak tanggungan serta APHT. Syarat-syarat yang sudah dilakukan penentuan dalam UUHT wajib dipenuhi pada pembebanan hak tanggungan. Ada 2 (dua) unsur yang hadir bersamaan dalam setiap perikatan pada umumnya, yaitu *Schuld* dan *Haftung*. Dimana kewajiban yang ada pada debitur untuk memenuhi utang, kewajiban, atau prestasi, dengan tanpa memerhatikan apakah debitur memiliki harta benda yang bisa dilakukan penyitaan oleh kreditur bagi proses dilunasinya utang pada kreditur itu yakni pengertian dari *Schuld*. Atau istilah sebaliknya *Shculd* menunjukkan tanpa melihat terdapat tidaknya hak dari sang kreditur untuk melakukan penuntutan terhadap pelaksanaan atau pemenuhan ataupun pembayaran atas kewajiban, prestasi ataupun utang dari debitur jika terdapat sisi utang atau kewajiban ataupun prestasi yang wajib dibayar atau dilakukan atau dipenuhi. Sedangkan *Haftung* merupakan sisi kebalikan dari *schuld*.

Sifat memaksa UUHT dalam berbagai aturan didalam UUHT meskipun tidak dinyatakan secara eksplisit namun dapat diraskan dan dipahami bahwa UUHT ini bersiat memaksa⁵. Seperti dilakukan pengaturan pada Pasal 6 yang memiliki bunyi :

“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”

Dalam konteks ini bank selaku kreditur mempunyai hak yang didahulukan (preference) yakni hak tagihan yang oleh undang-undang

⁵Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, h. 147

dikategorikan pada hak istimewa (privilage). Hak tanggungan tidak bisa berdiri sendiri tanpa adanya dukungan berupa perjanjian (perjanjian kredit) antara debitur serta kreditur, baik berkaitan dengan jumlah besarnya kredit yang dilakukan penerimaan oleh debitur, jangka waktu kredit, maupun obyek jaminan yang selanjutnya akan dijadikan jaminan, hal tersebutlah penyebabnya, maka hak tanggungan disebut bersifat *accessoir* (mengikuti perjanjian pokok)⁶

Terjadinya kredit macet dapat diakibatkan dari ketidakmampuan debitur membayar sisa utangnya. Ketidakmampuan ini dapat disebabkan oleh beberapa factor, misalnya adanya penurunan omset penjualan apabila debitur mempunyai usaha perdagangan atau apabila usaha debitur bergerak di bidang pariwisata dapat disebabkan oleh terjadinya penurunan kunjungan wisatawan. Di sisi lain ada pula beberapa factor yang dapat pula menyebabkan terjadinya kredit macet yaitu :

- a) Tidak terdapatnya itikad baik dari pihak nasabah sehingga menjadi penyebab tidak lancar pembayaran kredit. Masih terdapat beberapa nasabah yang memiliki sifat seperti ini, melihat awalnya baik-baik saja akan tetapi setelah bulan berikutnya tidak dibayarkan lagi
- b) Terdapatnya pinjaman kredit tanpa sepengetahuan pihak keluarga/kerabat. Sehingga menjadi penyebab pertikaian keluarga/kerabat itu dengan nasabah, hal ini tentu memberikan pengaruh pada kelancaran pembayaran pada bank
- c) Adanya penyalah gunaan kredit oleh nasabah. Hal ini dikarenakan apa yang menjadi tujuan untuk diberi kredit tidak berkesesuaian dengan realitanya.
- d) Perusahaan atau usaha nasabah mengalami kegagalan/musibah sehingga debitur mengalami kerugian serta berpengaruh langsung pada proses dibayarkannya kredit yang sedang berlangsung.

Selain beberapa faktor diatas yang menjadi penyebab kredit macet bank selaku kreditur juga memiliki hambatan dalam menagih utang debitur, diantaranya adalah :

1. Banyak penanggung merasa tidak sepenuhnya memiliki tanggung jawab atas apa yang sudah disepakati antara pihak yang menanggung serta kreditur;
2. Kesulitan pihak kreditur untuk mengetahui jumlah kekayaan pihak yang menjamin serta letak harta kekayaan dari pihak yang menanggung apabila pihak yang menjamin bukanlah kewarganegaraan Indonesia;
3. Kreditur sulit mengetahui apakah pihak yang menanggung menjamin pada pihak lain harta kekayaannya ataukah menjadi pihak yang menjamin pada debitur lain.⁷

Penggolongan kredit macet yaitu dimana debitur pada hal ini tidak melunasi angsuran proses dibayarkannya kredit dari fasilitas yang diberikan

⁶ Intansari, Mitia, I Made Walesa Putra, " *Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam hal debitur Wanprestasi*", *Kerta Semaya*, 5 No 2 (2017): 4

⁷ Dewintha, Sang Ayu Kadek Wiesma, Ni Putu Purwanti, " *Tanggung Jawab Penanggung Kepada Debitur Wanprestasi Dalam Hal Terjadi Kredit Macet*", *Kerta Semaya*, 7 No. 5 (2019):

oleh bank selama 3 (tiga bulan) secara berkelanjutan. Jika terjadi kredit macet tersebut, artinya untuk mendapatkan pelunasan utangnya kembali, bank mengalami kesulitan sehingga terjadi kredit macet. Selanjutnya tindakan yang dapat dilakukan agar tidak terjadi kredit macet itu bank akan menempuh beberapa cara untuk menyelesaikan masalah yaitu diantaranya :

- a) Pihak bank akan memberi peringatan-peringatan pada debitur atas kondisi kreditnya (somasi). Somasi ini dilaksanakan sebelum upaya hukum dilaksanakan lebih lanjut serta penting untuk melakukan pengukuhan bahwa debitur benar-benar sudah wanprestasi.
- b) Bank menyerahkan hal tersebut ke kejaksaan. Inti dari diserahkannya ke kejaksaan merupakan bank meminta kepada pihak yang berwenang untuk memberikan teguran kepada debitur atas kelalaiannya atau wanprestasi sebagai debitur.
- c) Secara musyawarah. Penyelesaian dengan metode musyawarah antara kreditur serta debitur merupakan suatu metode penyelesaian berdasar rasa kekeluargaan. Penyelesaian dengan metode ini adalah upaya dari Bank Pemerintah supaya kredit yang macet itu bisa kembali dipergunakan dengan baik oleh debitur. Penyelesaian ini juga melihat pada sifat kemacetan kredit itu, artinya kredit macet itu penyebabnya dikarenakan faktor sengaja atau tidak sengaja. Jika oleh pihak bank dinilai bahwa terjadinya kredit macet disebabkan oleh hal-hal yang tidak disengaja, pada umumnya pihak bank memberi solusi atau memberi penentuan langkah-langkah kebijaksanaan yang mungkin bisa memberikan keringanan beban debitur, sehingga terjadinya kredit macet bisa dihindari.
- d) Memberikan saran pada debitur untuk melaksanakan secara pribadi penjualan barang jaminan. Dalam hal melaksanakan hal ini, jika diperlukan bank bisa ikut memberikan bantuan debitur dengan metode ikut mencarikan pihak yang membeli sedemikian rupa sehingga uang hasil penjualan dari barang jaminan itu tetap dilakukan penyetoran pada pihak bank selaku kreditur yang selanjutnya diperhitungkan dengan jaminan debitur sebagai pelunasannya.
- e) Berdasarkan kuasa menjual yang telah dibuat oleh notaris bank akan melaksanakan penjualan barang jaminan itu di depan umum. Melalui Kantor Lelang Negara dalam melaksanakan penjualan atas barang-barang jaminan itu.

Dari uraian diatas, hasil analisis yang dapat penulis kemukakan adalah, pada dasarnya semula berawal dari rasa kepercayaan dan itikad baik. Debitur sudah semestinya tahu kemampuan untuk membuat lunas utangnya agar tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan dikemudian hari. Pada APHT disebutkan secara jelas dan tegas bahwa apabila debitur cidera janji tidak mampu melakukan kewajibannya membayar utang maka akan dilakukan eksekusi sita jaminan. Namun pada kenyataannya sebelum bank benar-benar melakukan sita jaminan bank akan melakukan beberapa kemungkinan yang sekiranya dapat membantu debitur agar dapat melanjutkan kreditnya yaitu :

- a) Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

Merupakan pengaturan berubahnya syarat-syarat hukum sebagai suatu upaya hukum, baik itu dalam bentuk memberikan perpanjangan waktu dibayarkannya kredit maupun diserahkannya angsuran, atau apabila diperlukan penambahan kembali biaya kredit itu.

b) Persyarat Kembali (*Reconditioning*)

Merupakan perubahan persyaratan perjanjian baik sebagian ataupun keseluruhan, yang tidak terbatas pada berubahnya tenggang waktu kredit atau berubahnya jadwal angsuran, ataupun upaya seperti bunga dihitung menjadi pokok utang, mauoun untuk waktu tertentu maka pembayaran bunga ditunda, suku bunga dapat pula diturunkan, serta pembebasan apabila debitur tidak bisa lagi melakukan pemenuhan kewajibannya

c) Penataan Kembali (*Restructuring*)

Merupakan usaha bank dengan melakukan penambahan modal usaha yang melakukan pertimbangan usaha debitur yang dilakukan penambahan modalnya memang masih layak.

Karena dengan telah diterbitkannya sertipikat hak tanggungan sudah mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap obyek jaminan tersebut, dimana pada sertipikat hak tanggungan itu sudah dibubuhkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sehingga tanpa harus menunggu putusan pengadilan kreditur dapat mengambil alih jaminan tersebut. Tentunya eksekusi titel eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan yang metodenya dimaksud terdapat pada Pasal 224 H.I.R./258 R. Bg., maka terlebih dulu wajib dimohonkan ke Pengadilan Negeri agar ketua Pengadilan memerintahkan agar eksekusi diajalkan secara paksa⁸

Kendati demikian, hak tanggungan ada masa berakhirnya atau dihapus, aturan hapusnya hak tanggungan dilakukan pengaturan pada Pasal 18 UUHT yang menyebutkan :

Ayat (1) :

"Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut : a) hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan; b)dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan; c) pemberian hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri; d) hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan."

Ayat (2) :

"Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilekapskannya hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan"

Ayat (3) :

"Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah dibebani hak tanggungan tersebut yang akan dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan"

Ayat (4) :

⁸ Prastika, I Putu Indra, I Made Pasek Dianta, "Tinjauan Tentang Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Apabila Ada Perlawanan Dari Debitur Wanprestasi", Kerta Semaya, 01 No 02 (2013) : 4

“Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijaminkan.”⁹

Menurut Bapak Tri Guna selaku Manager Operational pada koperasi tersebut bahwa koperasi selalu mengupayakan agar debitur tidak sampai dilakukannya sita jaminan. Koperasi selalu mengupayakan jalan kekeluargaan. Namun, apabila segala upaya telah dilakukan akan tetapi debitur masih belum bisa melakukan sedikit pembayaran maka dapat dilakukan dengan Akta Agunan yang diambil alih. Dalam akta ini secara umum isinya debitur secara sukarela menyerahkan jaminannya sebagai pelunasan utang. Dengan demikian sejak tanggal diserahkannya jaminan tersebut seluruh utang dianggap lunas dan kreditur tidak berhak menuntut apapun lagi.

Pelelangan umum merupakan jalur yang umumnya harus ditempuh untuk melakukan eksekusi karena dengan cara tersebut harga tertinggi diharapkan dapat diraih untuk obyek hak tanggungan. Dengan menjual obyek hak tanggungan, maka pembayaran utang kreditur dapat diambil dari hasil penjualan tersebut. Pemberi hak tanggungan akan mendapatkan sisa pelelangan atas obyek yang dijual.

IV. Kesimpulan sebagai penutup

4.1 Kesimpulan

Berdasar hasil penelitian serta penjelasan seperti di atas, kesimpulannya adalah bahwa kredit macet dapat timbul dari dimana nasabah tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran hutang kepada kreditur dikarenakan usaha yang dilakukan telah mengalami penurunan omset penjualan. Sebelum dilakukan somasi bank selaku debitur dapat mengupayakan restrukturisasi terhadap sisa kredit debitur sehingga angsuran lebih ringan. Hal ini akan bermuara pada kemampuan untuk melakukan pembayaran oleh debitur. Bahwa terhadap debitur yang kredit macet setelah dilakukan upaya somasi untuk sekian kali dan itikad baik dari kreditur untuk menyelesaikan dengan jalan kekeluargaan maka bank selaku kreditur yang telah memegang sertipikat hak tanggungan dapat secara serta merta melakukan sita jaminan terhadap jaminan utang yang berupa suatu obyek uang diberikan debitur tanpa harus menunggu putusan dari pengadilan.

Berdasar uraian kesimpulan tersebut, maka dapat disampaikan saran agar dapat menghindari kredit macet dan dilakukannya sita jaminan oleh kreditur maka kepada debitur agar mempertimbangkan dengan sebaik-baiknya kemampuan untuk melakukan pinjaman di bank. Dengan memperhatikan kemampuan untuk membayar di tiap bulannya jumlah angsuran sesuai dengan yang diberikan oleh bank selaku kreditur. Karena apabila telah terjadi sita jaminan itu akan sangat merugikan pihak debitur itu sendiri.

⁹ Sugiantara, Anak Agung Ketut, Sudjana, I Ketut, *“Peralihan Dan Hapusnya Hak Dan Tanggungan Atas Tanah”*, Kerta Semaya, 4 No 3 (2016): 4

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, 2006, *Seri Hukum Kekayaan Hak Tanggungan*
Prenada Media Group, Jakarta

Jurnal

Dewintha, Sang Ayu Kadek Wiesma, Ni Putu Purwanti, " Tanggung Jawab Penanggung Kepada Debitur Wanprestasi Dalam Hal Terjadi Kredit Macet, *Kerta Semaya, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 7 No. 5 (2019)

Intansari, Mitia, I Made Walesa Putra, " Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam hal debitur Wanprestasi", *Kerta Semaya, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana* 5 No 2 (2017)

Nugraha, I Made Jaya, I Made Udiana, "Upaya Bank dalam penyelamatan dan penyelesaian kredit bermasalah", *Kerta Semaya , Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 05 No. 2 (2017)

Pramuna Dwiantara, I kadek, dkk, "Penanggulangan Kredit Macet Melalui Proses Restrukturisasi pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Negara Kabupaten Jembrana", *Kerta Semaya, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 03 No 03 (2015)

Prastika, I Putu Indra, I Made Pasek Dianta, "Tinjauan Tentang Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Apabila Ada Perlawanan Dari Debitur Wanprestasi", *Kerta Semaya, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 01 No 02 (2013)

Prastika, Kadek Septian Dharmawan, Marwanto, A.A Ketut Sukranatha, "Kedudukan kreditur dalam perjanjian kredir dengan jaminan hak milik atas tanag berdasarkan undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan beserra benda-benda yang berkaitan dengan tanah", *Kerta Semaya, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 05 No 1 (2017)

Rahayu Nitisari, Komang, Suhirman, "Akibar Hokum dari Perjanjian Kredit Bank Yang Tidak Dilegalisasi Oleh Notaris", *Kerta Semaya, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 02 No 4 (2014)

Sugiantara, Anak Agung Ketut, Sudjana, I Ketut, "Peralihan Dan Hapusnya Hak Dan Tanggungan Atas Tanah", *Kerta Semaya, Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 4 No 3 (2016)

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek*, 2009, Diterjemahkan Oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

P-ISSN: 2302-528X, E-ISSN: 2303-0593

Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan dari Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 182.