



## PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA PT BANK NUSA TENGGARA BARAT

**Ruslan Haerani**

Universitas Islam Al-Azhar Mataram

email : [ruslanhaerani638@gmail.com](mailto:ruslanhaerani638@gmail.com)

### 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 dalam penelitian ini yaitu bagaimanakah penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Nusa Tenggara Barat (NTB) di Mataram dan mengapa penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Nusa Tenggara Barat (NTB) yang diikat dengan hak tanggungan melalui pelelangan umum yang lebih menguntungkan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah pendekatan empiris, dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analisis. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder yang dianalisis menggunakan analisis data kualitatif. Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang hak dan 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 :** *hak tanggungan, kredit macet, wanprestasi*

### Abstract

*Credit is the provision of money or bills that can be equated with that, based on an agreement or loan agreement between the bank and another party, which requires the borrower to repay the debt after a certain period of time with interest. Before credit is given, to convince the bank that the customer is truly trustworthy, the bank first conducts a credit analysis. Credit analysis covers the customer's background, business prospects, guarantees given and other factors. The purpose of this analysis is that the bank is sure that the credit provided is truly safe. The problem in this study is how is the settlement of bad loans tied to mortgage rights at PT. Bank Nusa Tenggara Barat (NTB) in Mataram and why the settlement of bad loans at PT. Bank Nusa Tenggara Barat (NTB), which is tied to mortgages through a more profitable public auction. The approach used in the research is an empirical approach, with the specification of the research being descriptive analysis. The data used in this study are*

*primary data and secondary data which are analyzed using qualitative data analysis. Article 6 of Law Number 4 of 1996 determines that if the debtor is injured, the right holder and first dependents have the right to sell the object of their own right to power through a general auction and take the payment of the proceeds from the sale. The same affirmation is regulated in Article 20 of Law Number 4 of 1996. Legal protection against banks as creditors in the execution of objects of mortgages, namely in the event of a debtor's default, the bank as the holder of the right has the right to sell through public auction on land or land and buildings that are used as collateral according to the provisions of the laws and regulations concerned with prior rights rather than other creditors. Thus the bank as creditor of the right holder has the right of preference to the execution of the guarantee in the event the debtor is injured in the promise or default.*

**Keywords:** *mortgage, bad credit, default.*

## **A. Pendahuluan**

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.

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 risiko. 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.

Jaminan atas hutang seseorang yang secara umum diatur di dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata. Di dalam Pasal 1131 KUH Perdata ditentukan: 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 perseorangan.

Selanjutnya di dalam Pasal 1132 KUH Perdata menentukan bahwa:

*“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang akan 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”.*

Benda yang paling umum dipergunakan sebagai jaminan dalam fasilitas pemberian kredit adalah 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 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Undang-Undang ini, 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 Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, 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 mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.<sup>1</sup>

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan secara umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil perjanjian tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 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 Nomor 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 observasi yang dilakukan oleh penulis, penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Nusa Tenggara Barat (NTB) Mataram 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 NTB tidak populer, artinya lebih menguntungkan apabila eksekusi objek hak tanggungan dilakukan lewat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).<sup>2</sup>

Sehingga penulis berpendapat dapat diketahui bahwa eksekusi atas objek hak tanggungan yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) lebih efektif dan lebih efisien.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakah penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Nusa Tenggara Barat (NTB) di Mataram.
- 2) Mengapa penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Nusa Tenggara Barat (NTB) yang diikat dengan hak tanggungan melalui pelelangan umum yang lebih menguntungkan.

## C. Kajian Teoritis

Dalam penelitian ini, landasan teori yang digunakan terkait dengan penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan pada PT. Bank Nusa Tenggara Barat, antara lain: teori perlindungan hukum, teori perjanjian dan teori penyelesaian kredit.

### 1) Teori Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUH Perdata). Perbuatan tersebut diartikan

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003, Hlm; 419.

<sup>2</sup> Wawancara dengan bapak Samsuddin selaku Kepala Bagian Kredit Menengah, PT. Bank NTB Mataram, pada Tanggal 17 Oktober 2011.

sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan menimbulkan akibat hukum.<sup>3</sup> Tetapi para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas serta mempunyai banyak kelemahan.

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum di dalam lapangan harta kekayaan, dimana seseorang (salah satu pihak) berjanji atau dianggap berjanji kepada seseorang (salah satu pihak) yang lain atau kedua orang (pihak) saling berjanji untuk melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu.<sup>4</sup> Sedangkan menurut

Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu.<sup>5</sup>

Dalam Pasal 1330 KUHPerdata disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:<sup>6</sup>

- 1) Orang-orang yang belum dewasa; Diatur dalam Pasal 330 KUH Perdata, Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan sebelumnya belum kawin.
- 2) Mereka yang berada di bawah pengampuan (*curatele*); Berdasarkan Pasal 433 KUH Perdata, orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdata, suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua menyangkut subyeknya, terdapatnya cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan mengakibatkan dapat dibatalkannya persetujuan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai obyeknya, jika obyeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan atau sebabnya tidak halal maka batal demi hukum.<sup>7</sup>

Persetujuan merupakan sumber perikatan. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua "pihak", berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu.

## 2) 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 debitur.

Suatu prinsip yang berlaku dalam hukum jaminan adalah kreditur tidak dapat meminta suatu janji agar memiliki benda yang dijaminan bagi pelunasan hutang

<sup>3</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* Penerbit Bina Cipta Bandung, 1987), Hlm: 49.

<sup>4</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Azas-Azas Hukum Perdata*, Penerbit Alumni, Bandung 1999. Hlm: 12

<sup>5</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Pokok-pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur, 1981, Hlm: 11.

<sup>6</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, Hlm: 104.

<sup>7</sup> R. Setiawan, *Op. Cit*, Hlm: 57.



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 jaminan 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.

Jaminan Perorangan adalah dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu. Ia hanya dapat dipertahankan melakukan tuntutan (*fordering*) terhadap debitur itu saja secara pasif seseorang tertentu wajib melakukan prestasi terhadap pemilik hak (*persoonlijk gerechtigde*). Sedangkan Jaminan Hak Kebendaan adalah mempunyai *zaaksevolg* (*droit de zuit*) artinya hak itu mengikuti bendanya di dalam tangan siapapun benda itu berada.

## H. Metode Penelitian

### 1) Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris (*sosio legal*) dan penelitian yuridis normatif sebagai pelengkap. Adapun dikatakan yuridis empiris berdasarkan pertimbangan untuk mengetahui penerapan penyelesaian kredit macet dengan hak tanggungan pada PT. Bank NTB.

### 2) Analisa Data

Analisis data merupakan metode dalam menelaah, mengkaji dan menganalisis data untuk menghasilkan uraian yang sistematis dan analitis.

Data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun dari penelitian lapangan akan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Dimana analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan. Untuk selanjutnya ditarik kesimpulan secara deduktif yaitu penarikan kesimpulan dari hal-hal yang umum ke hal-hal yang khusus

## I. Cara Penyelesaian Kredit Macet Dengan Hak Tanggungan Pada Pt. Bank Ntb

### 1. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

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.<sup>8</sup>

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”.<sup>9</sup>

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 benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti

<sup>8</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004. Hlm. 21.

<sup>9</sup> *Ibid*, Hlm. 22.

*bendanya dan dapat dialihkan”<sup>10</sup>*

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 1996 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 debitur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”*.

Menurut Budi Harsono mengatakan pengertian hak tanggungan adalah<sup>11</sup>

Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi debitur 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”.

## **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.

a. 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 membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi”*.

b. Hak tanggungan mempunyai sifat membebani berikut dan 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 dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 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.<sup>12</sup>

## **3. Subjek Hak Tanggungan**

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Budi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia”* Penerbit. Jakarta. 2003. Hlm. 97.

<sup>12</sup> *Ibid*, Hlm. 96.

Mengenai subjek hak tanggungan sebagai pemegang hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa: “Pemegang hak tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

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 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 Nomor 4 Tahun 1996 menentukan yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah Hak Pakai Atas Tanah Negara.

#### **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.

#### **J. Faktor Penyebabkan Kredit Macet Pada Bank Ntb**

##### **1. Hubungan para pihak dalam pemberian kredit**

Hubungan hukum yang timbul antara para pihak dalam perjanjian kredit adalah hubungan hukum yang lahir dari perjanjian, dimana para pihak dalam hal ini debitur dan kreditur mengikatkan diri dalam bentuk perjanjian yang lazimnya dalam bentuk kontrak baku. Dalam praktiknya, substansi kontrak tersebut telah disiapkan oleh bank, sedangkan nasabah debitur tinggal menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Terdapat beberapa alasan penyelesaian kredit macet lebih menguntungkan dengan menggunakan Hak Tanggungan di Bank NTB, yaitu:

##### **a) Faktor bank atau kreditor.<sup>13</sup>**

- i. Nilai jaminan lebih kecil dari jumlah utang pokok dan bunga.
- ii. Pada saat dilakukan penilaian oleh lembaga perbankan, bahwa obyek jaminan yang dimiliki oleh nasabah dianggap cukup untuk membayar utang pokok dan bunga. Namun, dalam kenyataannya ternyata pada saat dilakukan pelelangan nilai jaminan itu tidak cukup untuk membayar utang-utangnya.

<sup>13</sup> Rahmadi Usman, “Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia”, PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 2003. Hlm: 17

iii. Pembinaan kreditor terhadap nasabah sangat kurang

Keberhasilan nasabah di dalam pengembangan usahanya tidaklah terlepas dari usaha pembinaan yang dilakukan oleh kreditor terhadap nasabahnya. Pembinaan nasabah tersebut mencakup pembinaan *skill*, pembinaan manajemen dan marketing.

**b) Faktor nasabah atau debitur.**

i. Kondisi ekonomi nasabah

Pada umumnya, yang meminjam uang pada lembaga perbankan adalah nasabah menengah ke bawah. Mereka pada umumnya para petani tembakau, pengusaha kecil dan menengah. Dengan demikian, dalam mengembangkan usahanya tergantung pada harga pasar yang berlaku. Di dalam prinsip ekonomi bahwa semakin banyak barang yang dijual di pasar maka semakin rendah harga barang tersebut. Hal ini tampak dari kebijakan petani tembakau, dimana semua mereka menanam tembakau. Tembakau ini melimpah sehingga harganya anjlok, sementara kebutuhan perusahaan terbatas. Mereka dengan sangat terpaksa menjual tembakau dengan harga yang rendah, yang pada gilirannya mereka tidak mampu membayar utang kredit pada lembaga perbankan, sementara uang yang diterima cukup membayar biaya pengolahannya saja.

ii. Kemauan debitur untuk membayarkan utangnya sangat rendah

iii. Usaha nasabah bangkrut

iv. Kredit yang diterima nasabah disalahgunakan

v. Manajemen usaha nasabah sangat lemah

**c) Faktor lain.**

i. Keadaan memaksa

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

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan pada Bank NTB, penyebab terjadinya kredit macet pada Bank NTB adalah:

- 1) Kredit nasabah disalahgunakan, dimana nasabah menggunakan uangnya tidak untuk pengembangan usaha akan tetapi lebih pada penggunaan pada kebutuhan yang sifatnya konsumtif.
- 2) Kondisi ekonomi nasabah yang kurang.
- 3) Usaha nasabah yang bangkrut.

Menurut analisis penulis bahwa penyebab terjadinya kredit macet di Bank NTB disebabkan oleh beberapa faktor antara lain: penyalahgunaan kredit oleh nasabah, dimana kredit yang seharusnya digunakan untuk perkuatan usaha ternyata digunakan untuk hal-hal yang tidak produktif, contoh; membangun gedung, membangun rumah dan lain sebagainya. Faktor yang lain adalah disebabkan oleh terjadinya peristiwa alam yang menyebabkan usaha nasabah bangkrut, contoh; gempa bumi atau banjir yang menyebabkan usaha tersebut tidak berjalan.

**T. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:



- a. Kredit macet di PT. Bank NTB pada umumnya disebabkan oleh beberapa, yaitu; faktor ekonomi yang tidak menentu, faktor alam yang mengganggu kelancaran kegiatan usaha yang menyebabkan kegiatan usaha berhenti, penyalahgunaan kredit oleh debitor, manajemen usaha yang lemah dan usahanya dicuri sehingga kegiatan usahanya tidak jalan dan bangkrut.
- b. Penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan pada PT. Bank Nusa Tenggara Barat (NTB) didahulukan dengan upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit sebelum dilakukan penyelesaian kredit macet melalui lembaga bersifat yudisial. Adapun fasilitas dan kebijakan yang dapat digunakan dalam melakukan restrukturisasi kredit macet yang diberikan oleh PT. Bank NTB Mataram 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. Bank NTB Mataram akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi atas agunan kredit yang berupa hak tanggungan, berupa lelang hak tanggungan yang dilaksanakan KPKNL. Pengurus piutang yang dilakukan oleh KPKNL dilakukan setelah menerima penyerahan permohonan pengurusan piutang macet dari PT. Bank NTB Mataram kepada KPKNL yang dilengkapi dengan baha-bahan dan keterangan-keterangan yang diperlukan, atau melakukan penjualan dibawah tangan apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.
- c. Adapun keuntungan penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan melalui KPKNL adalah obyektif, yaitu lelang terbuka untuk umum, aman, cepat, mewujudkan harga yang wajar dan 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.

Berdasarkan uraian di atas, maka adapun saran untuk kedepannya terkait dengan hasil penelitian ini, antara lain:

- a. Untuk menghindari terjadinya kredit macet, maka dalam memberikan kredit PT. Bank NTB Mataram harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, pembayaran, dan prospek usaha debitor berdasarkan prinsip 5C dan 7P, hal ini karena timbulnya kredit-kredit bermasalah selain berasal dari nasabah dapat juga berasal dari pihak bank.
- b. Diharapkan agar debitor memiliki itikad baik dan bersedia mengikuti saran yang diberikan bank untuk menyelesaikan kredit macet, baik melalui restrukturisasi kredit, penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan maupun penjualan objek hak tanggungan dengan pelelangan melalui KPKNL.
- c. Dengan melihat keuntungan pelelangan melalui KPKNL maka diharapkan kedepannya sangat baik untuk diterapkan.
- d. Penyelesaian kredit menimbulkan ketidak puasan bagi debitor sehingga pelaksanaan harus lebih terbuka.

## Daftar Pustaka

### A. Buku-buku

Adrian Sutedi, 2010, *Aspek Hukum Lembaga Penjamin Simpanan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.

A.P. Parlindungan, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan*, CV.

- Mandar Maju, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1996, *Komentar Atas UUPA*, CV. Mandar Maju, Bandung. Budi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil, 2002, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hermansjah, 2003, *Hukum Perbankan Indonesia*, Penerbit Prenada Group. Jakarta.
- Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- I Made Sorwandi, Balai Lelang, *Kewenangan Balai Lelang Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005.
- Joni Emirzon, 1998, *Hukum Perbankan Indonesia*, Percetakan Universitas Sriwijaya, Cetakan Pertama.
- Kasmir, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. Marulak Pardede, 1988, *Likuidasi Bank Dan Perlindungan Nasabah*, Penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- M. Bahsan, 2001, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rezeki Agung, Jakarta.
- M. Kasir Ibrahim, 1994, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, PT. Pustaka Tinta Mas, Surabaya. Muchdarsyah Sinungun, 1993, *Dasar-Dasar dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta.
- Muhammad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Pratama Rahardja, 1987, *Uang Dan Perbankan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta,.
- PT. Bank NTB Mataram, 2006, *Materi Pendidikan Calon Yurist/Bank Legal Officer*, Mataram,.
- Pratama Rahardja, 1987, *Uang Dan Perbankan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta,.
- Rahmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,.
- Remi Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung,.
- Rene Setyawan, 1994, *Penghimpun Dana*, Universitas Sumatera Utara, Medan,.
- Ronny Hanintijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta,.

- R. Tjiptoadinugroho, 1972, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradja Paramita, Jakarta,.
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,.
- \_\_\_\_\_, 2004, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,.
- Sudarsono, 2002, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta,.
- Soejono Soekanto, 186, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta,.
- Sutan Remi Sjahdeni, Kredit Sindikasi, 1997, *Proses Pembentukan Dan Aspek Hukum*, Grafitini,.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1997, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Di Dalam Praktek Pelaksanaanya di Indonesia*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta,.
- Sutarno, , *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung,.
- Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbankan*, CV. Mandar Maju, Bandung,.
- Thomas Suyatno, 1990, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,.

## **B. Perundang-undangan**

- 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 1986 tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.