

PENYELESAIAN KREDIT MACET PERSEROAN MELALUI EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS NAMA PRIBADI

Ragga Bimantara*

ABSTRAK

Keberadaan Undang-undang Hak Tanggungan bagi sistem hukum perdata khususnya hukum jaminan bertujuan untuk melindungi kepentingan para pihak guna mewujudkan kepastian hukum yang seimbang dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah beserta dengan bangunannya sebagai agunan kredit kepada kreditur, sebagaimana agunan tersebut merupakan salah satu syarat dari Perbankan dalam memberikan fasilitas kredit. Artikel ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian perbankan terhadap kredit macet perseroan yang jaminan dari perjanjian kredit tersebut dipastikan tidak dapat menutupi seluruh hutang Debitur kepada Kreditur dan bagaimanakah penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan pada lembaga perbankan. Berdasarkan spesifikasi penelitian deskriptif analisis dengan metode yuridis normatif disimpulkan bahwa apabila eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh bank atas hutang debitur perseroan dengan jaminannya nama pribadi maka bank dapat menerapkan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara dengan penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan mengacu kepada Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Kata kunci: hak tanggungan; jaminan; perseoran.

ABSTRACT

The existence of UUHT for the civil law system, in particular for the guarantee law, is to protect the interests of the parties in order to actualize the balanced of legal certainty in the field of binding guarantees for the objects related to the land and buildings as credit collateral to creditors, because collateral is one of the requirements of banks to provide credit facilities. This article aims to find out how the banking solution to the company's non performing loan which the credit agreement collateral cannot cover the whole creditors' debts. With descriptive analysis and normative juridical method, .the results show that if the execution of collateral for mortgage rights carried out by banks for the company's debtor debts that uses a personal name as collateral, the banks can apply Article 1131 and KUHPerdara 1132 with the settlement of non performing loan through the execution of collateral refers to Law No. 4 of 1996 on encumbrance right over land and land-related objects

Keywords: company; guarantee; security rights.

* Legal Officer PT. Sudjana Group, Jl. Terusan Buah Batu No. 38-42, Bandung 40288, email: ragga.bimantara@yahoo.com.

PENDAHULUAN

Pembangunan perekonomian nasional yang diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional, perlu didukung oleh kelembagaan perekonomian yang kokoh dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat.¹

Kelembagaan perekonomian tersebut salah satunya dapat diwujudkan melalui fasilitas kredit yang dikeluarkan oleh perbankan, karena berdasarkan Undang Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), secara garis besar tujuan perbankan adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Pengertian Kredit menurut Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga". Namun adakalanya Bank, karena suatu sebab tertentu harus menghadapi resiko kerugian yang timbul sebagai akibat kegagalan dari Debitur dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit, resiko ini disebut sebagai resiko kredit (*credit risk*).²

Fasilitas Kredit yang dikeluarkan oleh bank dapat dirasakan oleh setiap subjek hukum, tidak hanya manusia sebagai pribadi (*natuurlijke person*) yang mempunyai hak dan mampu menjalankan haknya, melainkan Badan Hukum (*rechts person*) juga dapat bertindak/melakukan perbuatan hukum, seperti halnya manusia yang memiliki hak dan kewajiban (*zelfstandige drager van rechten en verplichtingen*).

Terdapat dua macam pembentukan sebuah badan hukum dikaitkan dengan tujuannya. Pertama adalah badan hukum yang bertujuan untuk mengejar kepentingan ekonomi. Kedua adalah badan hukum yang mengejar sesuatu yang bersifat ideal. Contoh badan hukum yang bertujuan untuk mengejar kepentingan ekonomi misalnya adalah Perseroan Terbatas (PT) atau Koperasi, sedangkan yang mengejar kepentingan ideal adalah Yayasan atau Partai Politik.³

Perseroan Terbatas menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT) adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasar perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

Dalam menjalankan perannya Pasal 5 UUPT menyebutkan, Perseroan diwakili oleh direksi yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai

¹ Penjelasan Umum atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

² Badan Sertifikasi Manajemen Resiko (dialihbahasakan), *Indonesia Certificate in Banking Risk and Regulation, Workbook Level I, First Edition* dipublikasikan di Inggris oleh Global Association of Risk Professionals, Jakarta: 2008, hlm. B.39.

³ Verti Tri Wahyuni, "Kepemilikan Tunggal Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT)", *Jurnal Hukum Novelty*, Vol. 8 No. 2, Agustus 2017, Issn (Print) 1412-6834 Issn (Online) 2550-0090, hlm. 202

dengan ketentuan anggaran dasar.

Seperti halnya Perseroan Terbatas berlokasi di Bandung yang dalam menjalankan kegiatan usahanya mendapatkan pinjaman/fasilitas kredit dari Perbankan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sebagaimana Perjanjian Kredit yang sudah disepakati Para Pihak, dengan total plafond/baki kredit sebesar Rp 27.000.000.000,00 (dua puluh tujuh milyar rupiah) di tahun 2007 sampai Rp 150.000.000.000,00 (seratus lima puluh milyar rupiah) di tahun 2012 menggunakan tiga fasilitas kredit yaitu berupa Kredit Investasi, Kredit Modal Kerja Transaksional dan Kredit Modal Kerja Rekening Koran, dengan jaminan salah satunya yaitu menyerahkan agunan kepada Bank berupa barang tidak bergerak seperti sebidang tanah/sertipikat hak milik atas nama perorangan (SHM) dan diletakan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Namun dalam praktiknya Pihak Bank telah menghentikan Fasilitas Kredit secara sepihak tanpa adanya pemberitahuan ataupun alasan baik secara tertulis maupun lisan dan dengan serta merta meminta agar Debitur membayar seluruh kewajibannya secara langsung dan seketika, yang kemudian tidak dapat dipenuhi oleh Debitur, karena pembayaran hutang Debitur kepada Kreditur hanya bisa dibayarkan apabila pekerjaan/proyek yang diberikan oleh *Bouwheer* didanai sepenuhnya oleh Kreditur sebagaimana Perjanjian Kredit dan dinyatakan selesai oleh *Bouwheer*, sehingga untuk dapat mengembalikan pinjaman yang sudah dikeluarkan, Bank selaku Kreditur telah mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi

Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Negara Lelang (KPKNL) yang telah mendapat penolakan dari Debitur dengan salah satu alasannya yaitu penjualan lelang dari jaminan tambahan tersebut dapat dipastikan tidak akan menutup seluruh hutang Debitur kepada Kreditur.

Sebagaimana yang diketahui bahwa penunjang keberlangsungan roda perusahaan pembiayaan baik Bank maupun non Bank yaitu dari penerimaan pendapatan bunga yang di dapat dari penyaluran dana dalam bentuk kredit, baik kredit konsumtif maupun kredit produktif. Permasalahan yang sering terjadi ketika penyaluran dana dalam bentuk kredit, seringkali para nasabah melalaikan tanggung jawabnya untuk memenuhi kewajiban/membayar kreditnya di karenakan adanya faktor kesengajaan ataupun kondisi di luar kemampuan nasabah. Permasalahan inilah yang sangat di khawatirkan oleh setiap perusahaan pembiayaan, dikarenakan akan mengganggu kondisi keuangan perusahaan dan bahkan dapat mengakibatkan berhentinya kegiatan usaha perusahaan, karena dari bunga yang dibayarkan nasabah, perusahaan pembiayaan mendapatkan laba guna membiayai kegiatan operasional perusahaan.

Adanya permasalahan kredit macet yang berpengaruh terhadap penerimaan pendapatan perusahaan, yang berimbas juga meningkatnya nilai NPL (*Non Performing Loan*) yang artinya berdampak negatif terhadap penilaian kinerja perusahaan dalam menangani permasalahan kredit macet. Karena dari nilai NPL (*Non Performing Loan*) Indikator penilaian kinerja perusahaan dalam menyalurkan dananya dalam bentuk kredit.⁴

⁴ Achmad Fauzi, "Kredit Macet, NPL dan Pengaruhnya Terhadap Kinerja Perusahaan Pada Perusahaan Pembiayaan", *Jumabis (Jurnal Manajemen Dan Bisnis)*, Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi & Bisnis, Universitas Cenderawasih, Volume 2, Nomor 1 Edisi Januari 2018 (ISSN 2615 - 0425) PP 27 – 36, hlm. 27

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat diidentifikasi permasalahan yang akan diidentifikasi, yaitu Bagaimanakah Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Yang Jaminannya tersebut dipastikan tidak dapat menutupi seluruh kewajiban (hutang) Debitur kepada Kreditur dan Bagaimanakah Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Lembaga Perbankan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipergunakan sebagai dasar penulisan artikel ini, yaitu spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analisis, dengan Metode pendekatan yang menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dan Tahapan Penelitian dengan melakukan penelitian kepustakaan yang didukung dengan data lapangan, kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

PEMBAHASAN

Perseroan Terbatas (PT) adalah badan hukum, PT layaknya tubuh manusia secara biologis, memiliki organ untuk melakukan metabolisme. Organ Perseroan tersebut terdiri dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Direksi, dan Dewan Komisaris, yang diuraikan sebagai berikut: (1) Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) adalah organ Perseroan yang mewakili kepentingan seluruh pemegang saham dalam Perseroan terbatas. RUPS merupakan organ Perseroan yang tinggi dan berkuasa untuk menentukan arah dan tujuan perseroan. RUPS memiliki segala wewenang yang tidak diberikan kepada direksi dan komisaris perseroan. Menurut Pasal 1 Angka 4 UUPT, Rapat Umum Pemegang Saham yang selanjutnya disebut

RUPS, adalah organ Perseroan yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada direksi atau dewan komisaris dalam batas yang ditentukan dalam undang-undang ini dan/atau anggaran dasar.

PT sebagai badan hukum dalam melakukan perbuatan hukum harus melalui pengurusnya. Tanpa adanya pengurus, badan hukum tidak akan dapat berfungsi. Ketergantungan antara badan dan pengurus menjadi sebab mengapa antara badan hukum dan pengurusnya lahir hubungan fidusia (*fiduciary duties*) di mana pengurus selaku pihak yang dipercaya bertindak dan menggunakan wewenangnya hanya untuk kepentingan perseroans semata. "*Fiduciary duties*" di dalam PT pada dasarnya berkaitan dengan kedudukan, wewenang, dan tanggung jawab Direksi.

Menurut Pasal 1 ayat (5) UUPT, Direksi adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.

Direksi merupakan pengurus Perseroan yang bertindak untuk dan atas nama perseroan. Selanjutnya Pasal 92 ayat (1) dan Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Perseroan Terbatas menegaskan bahwa Direksilah yang bertugas mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Direksi memiliki tugas dan kewenangan ganda, yakni melaksanakan pengurusan dan perwakilan perseroan. Kewenangan pengurusan meliputi semua perbuatan hukum yang tercakup dalam maksud dan tujuan serta

kegiatan usaha Perseroan yang ditentukan anggaran dasar.

Pengurusan Perseroan oleh direksi tidak hanya terbatas pada memimpin dan menjalankan kegiatan rutin, tetapi juga mencakup pengelolaan kekayaan perseroan. Direksi merupakan dewan direktur (*board of director*) yang dapat terdiri dari satu atau beberapa direktur. Apabila direksi lebih dari satu orang direktur, maka salah satunya menjadi direktur utama atau presiden direktur, dan yang lainnya menjadi direktur atau wakil direktur. Berdasarkan prinsip *fiduciary duties* tersebut, Pasal 97 ayat (2) UUPT menentukan bahwa setiap anggota direksi wajib dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab menjalankan tugas untuk kepentingan dan usaha perseroan. Pelanggaran terhadap kewajiban *Fiduciary duties* berakibat pada timbulnya tanggung jawab pribadi direksi.

Sehubungan dengan hal ini, Pasal 97 ayat (3) UUPT menentukan bahwa setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2).

Selain Direksi, organ Perseroan Terbatas lainnya yaitu Dewan Komisaris. Konsep hukum tentang "dewan komisaris" berasal dari konsep hukum Jerman, yang serupa dengan hukum di negara Eropa kontinental lainnya, yang dalam bahasa Belanda disebut dengan *Raad Van Commissarissen*, yang meskipun tidak ada padanannya dalam konsep *common law*, dalam bahasa Inggris sering juga disebut dengan istilah *Board of Commissioner*. Akan tetapi, untuk

dewan komisaris ini, dalam bahasa Inggris sering juga disebut dengan *Board of Commissary* atau *Board of Supervisory Directors*.⁵

Ada sebagian orang beranggapan bahwa jabatan komisaris dalam suatu PT semata-mata sebagai suatu pelengkap, hal ini dikarenakan kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) tidak mengharuskan adanya kelembagaan komisaris, organ komisaris dalam konsep KUHD sifatnya fakultatif, artinya boleh ada boleh tidak. Walaupun dalam kenyataannya kebanyakan PT yang didirikan berdasarkan undang-undang tersebut memiliki dewan komisaris, karena UUPT mengharuskan adanya kelembagaan komisaris sebagai salah satu organ pada Perseroan terbatas.⁶ Menurut Pasal 1 Ayat (6) UUPT, Dewan komisaris adalah: "organ Perseroan yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai.

Sebagaimana kewenangan Direksi diatas dalam mengelola kekayaan dan kegiatan usaha yang dijalankan perseroan didalam mencari keuntungan sebesar-besarnya, Direksi dapat melakukan berbagai upaya/perbuatan hukum, terutama dalam hal mendapatkan modal usaha tambahan selain modal dasar yang sudah dimiliki perseroan untuk memulai suatu pekerjaan, baik itu melalui investor ataupun dengan cara mengajukan fasilitas kredit kepada Bank.

Perbuatan hukum Direksi mewakili Perseroan tersebut telah melahirkan suatu hubungan hukum yaitu perikatan, dimana perikatan itu bersumber dari Perjanjian dan Undang-undang. Perjanjian itulah yang merupakan perbuatan hukum dalam hal ini

⁵ *Ibid.*, hlm. 13.

⁶ Agus Budiarto, *Kedudukan Hukum dan Tanggung Jawab Pendiri Perseroan Terbatas*, Ghalia Indonesia, Jakarta: 2002. hlm. 87.

yaitu mengenai Direksi yang mewakili Perseroan dalam melakukan pengikatan kredit⁷.

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” (lihat pula yang *credo* dan *creditum*) yang kesemuanya berarti kepercayaan (dalam bahasa inggris *faith* dan *trust*).⁸ Dapat dikatakan bahwa kreditur dalam hubungan perkreditan dengan debitur mempunyai suatu kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan atau membayar kembali kredit yang bersangkutan⁹. Dengan demikian, dasar dari pada kredit adalah kepercayaan.

Dilihat dari Sudut Ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran karena pengembalian atas penerimaan uang dana atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerima, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.¹⁰

Beberapa pakar juga mengemukakan mengenai pendapat mengenai definisi kredit, yakni H.M.A Savelberg menyatakan bahwa kredit mempunyai dasar bagi setiap perikatan (*verbinten*) dimana seorang berhak menuntut sesuatu dari orang sebagai jaminan, dimana seorang menyerahkan sesuatu dari orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.¹¹

Menurut Mr. J.A Levy merumuskan arti hukum dari kredit yaitu menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu di belakang hari.¹²

Pengertian kredit secara tegas tertuang dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan yang menyebutkan 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 melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.¹³

Pemberian kredit dari bank kepada nasabah debitur didasarkan pada perjanjian kredit, perjanjian kredit berisi kesepakatan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak antara bank dengan nasabah debitur, yang akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini membentuk suatu hubungan kontraktual serta meletakkan hak dan kewajiban terhadap para pihak sesuai dengan yang disepakati bersama. Dalam praktik perbankan perjanjian kredit dibuat secara tertulis dan dalam bentuk perjanjian baku.¹⁴

⁷ Muawanah, “Perbuatan Hukum Direksi Mewakili Perseroan Terbatas Dalam Pengikatan Kredit Di Bank Dengan Penjaminan Aset Perusahaan”, *Repertorium*, Issn: 2086-809x, Volume: 4 Issue 1, Mei 2015, hlm. 102.

⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2001, hlm. 236.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung,: 2004, hlm. 17.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 17.

¹² *Ibid.*

¹³ Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

¹⁴ Ety Mulyati, “Asas Kesimbangan pada Perjanjian Kredit Perbankan dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil”, *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 1 No. 1 Tahun 2016, hlm. 37.

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal¹⁵ atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.¹⁶ Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam perundang-undangan. Namun demikian dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹⁷

Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan pihak lain sebagai debitur yang mewajibkan debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu: a) Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUHPerduta pada khususnya. b) Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

Pemberian istilah "perjanjian kredit" memang tidak tegas dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan, namun berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970 yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa saat itu, pemberian kredit diinstruksikan harus dibuat dengan surat perjanjian kredit sehingga perjanjian pemberian kredit tersebut sampai saat ini disebut Perjanjian Kredit.

Gatot Supramono juga menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam mengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditur selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUHPerduta dan secara khusus diatur oleh UU Perbankan).¹⁸

¹⁵ Johannes Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm. 19.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

¹⁸ Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember: 2006, hlm. 106.

Dapat disimpulkan bahwa, perjanjian kredit memiliki perbedaan dengan perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Bab XIII Buku III KUHPdata, baik dari pengertian, subyek pemberi kredit, pengaturan, tujuan dan jaminannya. Akan tetapi dengan perbedaan tersebut tidaklah dapat dilepaskan dari akarnya, yaitu perjanjian pinjam-meminjam, tetapi mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan zaman.¹⁹

Dilihat dari bentuk umum perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*), karena dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan nasabah sebagai debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*).²⁰

Menurut Pasal 1313 KUHPdata Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut perikatan yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan, perikatan yang berasal dari perjanjian dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang dibuat atas dasar kehendak yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua aspek²¹.

Dalam memitigasi risiko fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitur,

bank harus dapat berpegah teguh pada beberapa prinsip, yaitu Prinsip Kepercayaan, Prinsip Kehati-hatian, Prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Conditions of Economy, dan Collateral*), Prinsip 5P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection*), dan Prinsip 3R (*Returns, Repayment, Risk Bearing Ability*).

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi jaminan dalam setiap pemberian kredit. Walaupun jaminan itu misalnya hanya berupa hak tagihan yang terbit dari proyek yang dibiayai oleh kredit yang bersangkutan. Jaminan merupakan sumber akhir bagi kreditur, di mana akan direalisasikan/dieksekusi jika suatu kredit benar-benar dalam keadaan macet.²²

Dalam praktek perbankan sehari-hari agunan tersebut dapat diikat dengan lembaga jaminan gadai berdasarkan KUHPdata, dan lembaga jaminan Fidusia berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia apabila agunan tersebut merupakan benda bergerak, atau dengan lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) apabila agunan tersebut berupa tanah dan atau bangunan.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan tentunya lebih disukai oleh bank, untuk mengantisipasi apabila Debitur mengalami gagal bayar, dikarenakan agunan tersebut berupa tanah dan atau bangunan yang harga jualnya dapat mengalami peningkatan serta mudah dijual atau dipindah tangankan dengan cara metode pelelangan.

¹⁹ Johannes Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm. 31.

²⁰ *Ibid.*

²¹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta: 2004, hlm. 117.

²² Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditasi Bank Umum*, Alfabeta, Bandung: 2011, hlm. 83.

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengakhiri lembaga hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 1162-1232 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana diatur dalam Stbl. 1937-190 sepanjang mengenai tanah.

Definisi Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat memiliki ciri-ciri²³: a) Memberikan kedudukan yang diutamakan untuk mendahulukan kepada pemegangnya, b) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada, c) Memenuhi asas spesialisasi kejelasan objek haknya dan publisitas terbuka untuk umum sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan pada hakekatnya memiliki sifat-sifat sebagai berikut: a) Objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Dan peringatan masing-masing Hak Tanggungan, ditentukan menurut tanggal pendaftarannya

pada kantor pertahanan. b) Tidak dapat dibagi-bagikan kecuali apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak tanah, maka dapat diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. c) Bersifat *Accessoir*.

Asas-asas Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas²⁴: a) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan). b) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan). c) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan). d) Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir* (poin 8 penjelasan UU Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996. e) Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. f) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan). g) Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Bank sebagai kreditur tentunya menginginkan jaminan yang kuat dan sesempurna mungkin untuk pinjamannya tersebut, akan tetapi dengan tetap memperhatikan syarat-syarat jaminan yang baik dan ideal, yaitu²⁵: a) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang

²³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta: 2012, hlm. 12.

²⁴ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm. 55.

²⁵ Djuhaedah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1996.

memerlukan. b) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) penerima kredit untuk melakukan dan meneruskan usahanya. c) Memberikan kepastian kepada pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi hutang penerima kredit.

Sebagaimana yang telah disebutkan Jaminan yang akan diikat oleh Hak Tanggungan, haruslah sesuai dengan standar dan kriteria yang layak sehingga jaminan tersebut dapat menjadi pegangan Bank apabila Debitur mengalami gagal bayar/wanprestasi.

Penyelesaian kredit bermasalah pada umumnya dilakukan dengan pola sebagai berikut:²⁶

- a. Subrogasi, adalah penggantian hak-hak bank oleh pihak ketiga berdasarkan Akta Notaris, sehubungan pihak ketiga membayar sebagian atau seluruh sisa hutang debitur kepada bank. Dengan dibayarnya seluruh uang debitur maka pihak ketiga menggantikan kedudukan bank. Tujuannya untuk mengalihkan hak tagih bank kepada pihak ketiga dengan kompensasi tunai dan mengurangi kredit bermasalah. Pelaksanaan subrogasi dilakukan dengan mengacu kepada kebijakan antara lain:
 - 1) Harus dipertimbangkan secara selektif.
 - 2) Dapat dilakukan tanpa persetujuan debitur.
 - 3) Jumlah hutang yang dialihkan sebesar kewajiban debitur, kecuali ada kebijaksanaan.
 - 4) Apabila pihak ketiga mengambil alih sebagai kewajiban debitur, maka agunan diikat secara paripasu

- b. Penjualan agunan kredit, adalah merupakan kesepakatan antara bank dengan debitur untuk menjual sebagian dan atau seluruh agunan kepada pihak ketiga sebagai pelunasan sebagian atau seluruh kredit. Tujuannya Kredit dapat dilunasi dan Bank dapat menerima dana segar (*fresh fund*)

Pelaksanaan hal ini berdasarkan pertimbangan secara selektif dan dilakukan berdasarkan kesepakatan dengan debitur. Dengan Kriteria Diutamakan jaminan tambahan dan Agunan yang tersisa masih mengcover sisa kredit (apabila tidak melunasi seluruh sisa kredit)

- c. Lelang Hak Tanggungan, adalah upaya penyelesaian kredit bermasalah (macet) dengan melakukan eksekusi (lelang) terhadap objek yang menjadi agunan kredit
- d. Pengadilan Negeri, adalah upaya penyelesaian kredit yang dilakukan pihak bank dengan melakukan gugatan wanprestasi (cidera janji) oleh debitur terhadap kewajiban kredit melalui Pengadilan Negeri.

Penyelesaian Kredit Macet Perseroan Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Yang Jaminannya tidak dapat menutupi seluruh kewajiban (hutang) Debitur kepada Kreditur

Dalam perjanjian kredit bank berhak mengambil pelunasan dari eksekusi objek jaminan apabila debitur tidak mampu melaksanakan kewajibannya, itu sebabnya, bank lebih menyukai jaminan kebendaan, khususnya Hak Tanggungan, karena selain ada benda yang secara khusus disendirikan sebagai jaminan, objek Hak Tanggungan adalah tanah

²⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*, Kencana, edisi revisi, Jakarta: 2009 hlm. 78-79.

dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang mempunyai nilai ekonomis yang semakin meningkat dari waktu ke waktu. Hak bank untuk melakukan eksekusi benda yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan akan timbul apabila memenuhi ketentuan Pasal 13 ayat (5) UUHT.²⁷

Dalam Undang-undang, Hak Tanggungan memiliki keistimewaan yaitu pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan Parate eksekusi atau Penjualan langsung tanpa diperlukannya izin dari debitur.²⁸ Parate eksekusi merupakan salah satu eksekusi hak tanggungan yang dikenal berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT. Selain itu, melalui parate eksekusi, maka bank dapat mengambil pelunasan piutang atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pelaksanaan lelang akan dilaksanakan oleh KPKNL sebagai instansi pemerintah yang ditunjuk untuk melaksanakan lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT.²⁹

Namun yang menjadi masalah adalah apabila nilai plafon kredit lebih besar dari pada jaminan yang diagunkan oleh debitur, sehingga apabila pembayaran macet, kemudian eksekusi lelang hak tanggungan hasil penjualannya masih tidak dapat menutupi hutang debitur kepada kreditur maka upaya yang dapat dilakukan bank selaku kreditur tertuama debitur itu yaitu merujuk Pasal 1131 KUHPerdara 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. Ini dinamakan jaminan

umum. Nantinya, kreditur dapat menuntut pelunasan utang tersebut dengan cara menyita dan mengeksekusi harta kekayaan debitur (yang tentu saja harus melalui proses pengadilan).

Pasal tersebut menjelaskan mengenai jaminan umum. Jaminan umum memberikan kedudukan yang konkuren pada kreditur. Jaminan umum memberikan hak yang sama pada setiap kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang dari debitur. Di samping jaminan umum, terdapat pula jaminan khusus. Jaminan khusus adalah jaminan yang lahir dari perjanjian. Agar seorang kreditur mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan kreditur konkuren, utang kreditur dapat diikat dengan hak jaminan yang bersifat khusus, sehingga krediturnya memiliki hak preferensi dalam pelunasan piutangnya.³⁰

Hak jaminan yang bersifat khusus dapat berupa hak jaminan yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) dan hak jaminan yang bersifat perseorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*). Adapun hak jaminan perorangan adalah hak yang memberikan kepada kreditur suatu kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Jaminan perseorangan dapat berupa penjaminan utang atau *borgtocht* (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perikatan tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*). Sedangkan hak jaminan yang bersifat kebendaan harus kebendaan yang dapat dinilai dengan uang atau bernilai

²⁷ Lastuti Abu Bakar dan Tri Handayani, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank", *Rechtidee*, Vol. 13, No. 1, hlm. 5.

²⁸ Sherhan, "Kekuatan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Pengembalian Utang Pembiayaan Bermasalah Pada Praktik Pt. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan", *USU Law Journal*, Vol.2.No.2, September-2014, hlm. 97.

²⁹ Chadijah Rizki Lestari, "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi The Settlement Of Non-Performing Loans Through Parate Execution", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 19, No. 1, April, 2017, pp. 81-96, hlm. 94.

³⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008, hlm. 75.

ekonomis ketika dijual serta dipindahtangankan atau diasingkan kepada orang lain.³¹

Melalui Pasal 1132 KUH Perdata menyebutkan Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkannya padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya itu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Dalam penyelesaiannya bank dapat meminta jaminan khusus perseroan maupun organ perseroan, jaminan khusus tersebut dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Jaminan khusus memiliki beberapa manfaat. Pertama, kedudukan kreditur dengan jaminan di atas kedudukan kreditur tanpa jaminan lainnya dalam hal pelunasan utang (kedudukan preferen). Nantinya, kreditur dapat mengeksekusi sendiri barang jaminan tersebut dengan ketentuan hanya untuk pelunasan, bukan untuk memiliki barang jaminan. Kedua, dengan jaminan khusus, kalau terjadi wanprestasi tentu pelunasan dapat dilakukan dengan cepat melalui penjualan barang jaminan karena memang sudah dikuasakan untuk itu (eksekutorial). Jadi, harusnya tak perlu lagi melalui proses gugatan ke pengadilan. Ketiga, jaminan khusus (kebendaan) tetap berlangsung walaupun benda tersebut berpindah tangan. Keempat, jaminan khusus juga dapat berguna sebagai kontrol agar debitur melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian. Intinya, barang jaminan disini memberikan hak kepada kreditur

untuk didahulukan pelunasannya.³²

Dengan dibebankannya Penanggungan Perorangan (*Personal Guarantee*) pada organ perseroan yang masih memiliki hutang kepada bank dapat menjadi upaya pengamanan oleh bank, apabila hutang debitur belum selesai dan sudah tidak memiliki aset atas nama perusahaan. Bank dapat menuntut lebih kepada organ perseroan walaupun harta perseroan sudah habis. Dalam Pasal 1831 KUHPerdata penanggungan merupakan "cadangan" dalam hal harta benda debitur tidak mencukupi untuk melunasi hutangnya, atau dalam hal debitur itu sama sekali tidak mempunyai harta benda yang dapat disita.

Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Lembaga Perbankan

Secara fakta sejarah perbankan di Indonesia telah mewariskan senjata yang paling ampuh dan cepat dalam memberantas kredit macet yaitu melalui Parate eksekusi atau mengeksekusi sendiri/langsung (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan.³³

Dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³⁴

³¹ *Ibid*, hlm. 77.

³² RM Sayid Wrahaji Surya Kusuma, "Dinamika Personal Dan Corporate Guarantee Di Dunia Perbankan Di Indonesia", *Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume 1, No. 2, November 2014.

³³ Bachtiar Sibarani, "Parate Eksekusi dan Paksa Badan", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol.15, September 2001, hal. 22.

³⁴ Yolanda Violetta Helina, "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2558 K/Pdt/2010)", *Lex Journalica*, Volume 12 Nomor 1, April 2015, hlm. 6.

Apabila Debitur sudah mengalami Kredit Macet dan Bank sebagai pemberi kredit sudah melakukan langkah-langkah penyelamatan kredit namun tidak berhasil, maka sesuai dengan Pasal 6 UUHT maka Bank sebagai Kreditur berhak melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi langsung terhadap objek Hak Tanggungan (lelang Hak Tanggungan). Dengan terjadi kredit bermasalah atau utang yang tidak dapat dilunasi oleh debitur karena suatu alasan sehingga bank selaku kreditur harus menyelesaikannya dengan melakukan eksekusi barang jaminan.³⁵

Eksekusi hak tanggungan dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, yaitu dengan cara:

1. Melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan dengan cara pelelangan umum. Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
2. Melaksanakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Eksekusi terhadap objek hak tanggungan dapat diajukan oleh bank kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan eksekusi objek hak tanggungan. Pada prakteknya permohonan lelang kepada KPKNL diserahkan oleh Bank kepada Balai Lelang Swasta sebagai fasilitator pelaksanaan lelang, Pasal 14 (3) UUHT mengisyaratkan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan

eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Tetapi apabila objek lelang jaminan tersebut terdapat perlawanan hukum dari Debitur maupun pihak lain, maka Balai Lelang Swasta maupun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang.

Kewenangan untuk menjual objek hak tanggungan tetap harus menghormati hak penguasaan tanah yang dimiliki oleh debitur. Dalam hukum perlindungan terhadap Kreditur diwujudkan dalam suatu janji Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana dalam klausul perjanjian dinyatakan bahwa debitur berjanji untuk memberikan hak kepada bank sebagai pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi, sebagaimana Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT. Sehingga dengan adanya janji tersebut bank sebagai kreditur dengan serta merta dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa izin debitur, apabila debitur telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Begitu pula sebaliknya, apabila tidak diperjanjikan terlebih dahulu, bank tidak berhak untuk melakukan eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT melainkan berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 20 Ayat (1) huruf UUHT.³⁶

³⁵ Danny Robertus Hidayat, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama", *DiH Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 14 Nomor 27, Februari 2018, hlm. 6.

³⁶ Arkisman, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam Praktek Perbankan*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gresik: 2012, hlm. 42.

Lelang adalah: "Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang".³⁷ Pelaksanaan lelang yang didasarkan atas ketentuan Pasal 6 UUHT merupakan salah satu jenis lelang yang termasuk dalam lelang eksekusi.³⁸

Apabila dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.³⁹ Pelaksanaan lelang dilakukan setelah bank melakukan pengumuman lelang pada surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada.⁴⁰ Jika ternyata tidak ada surat kabar seperti dimaksud di atas, pengumuman lelang dapat dilakukan melalui surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota provinsi atau ibukota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.⁴¹

Apabila terdapat peserta lelang yang menawarkan harga tertinggi dan telah mencapai atau melampaui nilai limit, pejabat lelang akan mengesahkan penawar tertinggi tersebut sebagai pembeli. Kemudian pembeli harus sudah melunasi pembelian objek lelang

paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang dilakukan, baik secara tunai atau cek atau giro. Nantinya kreditur berhak untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek lelang milik debitur tersebut, dan apabila hasil penjualan lebih besar dari piutang maka debitur berhak atas sisanya. Namun apabila pelaksanaan lelang tidak berjalan mulus, seperti lelang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang pembelinya wanprestasi maka bank dapat mengajukan permohonan lelang ulang untuk memperoleh pembeli lelang.⁴²

Bahwa kewenangan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan peradilan. Sedangkan didalam prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek Lelang bermasalah yang dilelang oleh Balai Lelang Swasta. Hal tersebut terjadi karena Pengadilan menganggap bahwa terhadap Objek Lelang yang dijual oleh Balai Lelang Swasta tidak terdapat peletakkan sita (beslag) oleh badan Pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R / R.B.G).⁴³

³⁷ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/PMK.06/2016)

³⁸ *Ibid.*, Pasal 6 Huruf e.

³⁹ *Ibid.*, Pasal 13.

⁴⁰ *Ibid.*, Pasal 53 ayat (1).

⁴¹ *Ibid.*, Pasal 52 ayat (2).

⁴² *Ibid.*, Pasal 1 angka 25.

⁴³ Roni Mantiri, *Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet, berita media DJKN*, https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-Kredit-Macet.html, 18 Desember 2018, 15.46 WIB.

PENUTUP

Kesimpulan

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. Permohonan Eksekusi Lelang Hak Tanggungan oleh Bank selaku kreditur sesuai Pasal 6 UUHT dapat dimohonkan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dengan ketentuan hasil lelang tersebut diutamakan terlebih dahulu untuk menutupi hutang Debitur kepada Bank apabila ada kelebihan, maka itu menjadi hak Debitur, namun bukan tidak mungkin permohonan yang diajukan Bank selaku Kreditur menimbulkan gugatan atau penolakan dari Debitur, khususnya untuk eksekusi pengosongan terhadap objek lelang apabila terjadi perlawanan dari Debitur tetap harus mengajukan permohonan penetapan sita kepada Pengadilan.

Saran

Dalam mengelurakan fasilitas kredit, hendaknya bank menghitung terlebih dahulu jaminan yang akan diserahkan oleh Debiturnya, karena jaminan tersebut merupakan antisipasi dari terjadinya gagal bayar oleh debitur, sehingga hutang dari debitur yang belum terbayarkan

dapat tertutupi dari hasil penjualan jaminan salah satunya yaitu hak tanggungan. Sebelum mengajukan permohonan eksekusi lelang, sebaiknya bank sebagai kreditur menyiapkan segala dokumen-dokumen terkait secara lengkap, agar apabila terjadi perlawanan dari pihak debitur, bank sudah siap dengan segala bukti-bukti pengajuan lelang melalui KPKNL.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta: 2012.
- Agus Budiarto, *Kedudukan Hukum dan Tanggung Jawab Pendiri Perseroan Terbatas*, Ghalia Indonesia, Jakarta: 2002.
- Badan Sertifikasi Manajemen Resiko (dialih bahasakan), *Indonesia Certificate in Banking Risk and Regulation, Workbook Level 1*, First Edition dipublikasikan di Inggris oleh Global Association of Risk Professionals, Jakarta, 2008.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*, Kencana, edisi revisi, Jakarta: 2009.
- Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung: 2004.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2007.
- Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember: 2006.
- Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Bandung: 2011.

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2001.

_____, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta: 2008.

Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta: 2004.

Jurnal

Achmad Fauzi, "Kredit Macet, NPL dan Pengaruhnya Terhadap Kinerja Perusahaan Pada Perusahaan Pembiayaan", *Jumabis (Jurnal Manajemen Dan Bisnis)*, Jurusan Manajemen, Fakultas Ekonomi & Bisnis, Universitas Cenderawasih, Volume 2, Nomor 1 Edisi Januari 2018 (ISSN 2615 - 0425).

Bachtiar Sibarani, "Parate Eksekusi dan Paksa Badan", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol.15, September 2001.

Chadjiah Rizki Lestari, "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi The Settlement Of Non-Performing Loans Through Parate Execution", *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 19, No. 1, April, 2017.

Danny Robertus Hidayat, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Yang Sama", *DiH Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 14 Nomor 27, Februari 2018.

Lastuti Abu Bakar dan Tri Handayani, Implementasi Prinsip Kehati-hatian Melalui Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank, *Rechtidee*, Vol. 13, No. 1.

Muawanah, 'Perbuatan Hukum Direksi Mewakili Perseroan Terbatas Dalam Pengikatan Kredit Di Bank Dengan Penjaminan Aset Perusahaan', *Repertorium*, Issn: 2086-809x, Volume: 4 Issue 1, Mei 2015.

RM Sayid Wrahaji Surya Kusuma, "Dinamika Personal Dan Corporate Guarantee Di Dunia Perbankan Di Indonesia", *Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume 1, No. 2, November 2014.

Sherhan, Kekuatan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Pengembalian Utang Pembiayaan Bermasalah Pada Praktik Pt. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan, *USU Law Journal*, Vol.2.No.2, September-2014.

Verti Tri Wahyuni, "Kepemilikan Tunggal Badan Hukum Perseroan Terbatas (PT)", *Jurnal Hukum Novelty*, Vol. 8 No. 2, Agustus 2017, Issn (Print) 1412-6834 Issn (Online) 2550-0090.

Yolanda Violetta Helina, "Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2558 K/Pdt/2010)", *Lex Jurnalica*, Volume 12 Nomor 1, April 2015.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.

Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/PMK.06/2016).

Sumber Lain

Arkisman, Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam Praktek Perbankan, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gresik: 2012.

Roni Mantiri, Eksekusi Hak Tanggungan pada Kredit Macet, berita media DJKN, [https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-Kredit Macet.html](https://www.djkn.kemenkeu.go.id/berita_media/baca/3991/Eksekusi-Hak-Tanggungan-pada-Kredit-Macet.html) , 18 Desember 2018, 15.46 WIB.