

## Pelaksanaan Peningkatan Jaminan Dan Eksekusi Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Dan Tanggungan

Abd. Razak Musahib<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Madako Tolitoli  
Jl. Madako No. 01 Kelurahan Tambun, Kabupaten Tolitoli, Sulawesi Tengah

\*Email : [razak6989@gmail.com](mailto:razak6989@gmail.com)

### ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mempelajari tata cara penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hipotek, serta permasalahan yang mungkin terjadi selama proses tersebut dan bagaimana cara mengatasinya. Menggunakan surat teguran terlebih dahulu, jika somasi tidak dapat dikeluarkan, dan jika tetap tidak dapat dikenakan sanksi, merupakan salah satu cara penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit berdasarkan penelitian mekanismenya. Jika panggilan pengadilan tidak dapat dikeluarkan, surat peringatan sebelumnya dapat digunakan. Kantor Pelayanan dan Lelang Barang Milik Negara memiliki dua pilihan hukuman: eksekusi rahasia dan eksekusi lelang. Menjadi masalah ketika debitur sulit dijangkau, melarikan diri, atau pindah.

*Kata kunci : Lelang barang, perjanjian kredit, debitur*

### ABSTRACT

The purpose of this research is to study the procedures for resolving credit agreement defaults using mortgage collateral, as well as problems that may occur during the process and how to overcome them. Using a warning letter first, if a subpoena cannot be issued, and if it still cannot be subject to sanctions, is one way to resolve credit agreement defaults based on an examination of the mechanism. If a subpoena cannot be issued, a prior warning letter can be used. The Office for Services and Auctions of State Property has two choices of punishment: secret execution and execution at auction. It becomes a problem when debtors are difficult to reach, run away from, or move.

*Keywords: Auction of goods, credit agreements, debtors*

### PENDAHULUAN

Bagi masyarakat maupun dunia usaha yang berusaha untuk meningkatkan outputnya, peran perbankan dalam lalu lintas bisnis dapat dikatakan sebagai kebutuhan mutlak. Pemberian kredit yang berusaha meringankan usaha para peminjamnya merupakan salah satu barang yang dapat ditawarkan oleh bank untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Kredit disebut sebagai “Credere” dalam bahasa Yunani, “Vertrouwen” dalam bahasa Belanda, dan “Believe” atau “Trust or Confidence” dalam bahasa Inggris, yang kesemuanya memiliki arti yang sama, yaitu percaya (Sutarno, 2014).

Kredit didefinisikan sebagai “penyediaan uang atau tagihan atau yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan suatu perjanjian atau perjanjian antara bank dengan pihak lain yang mensyaratkan peminjam untuk melunasi utangnya dengan bunga setelah jangka waktu tertentu” dalam Pasal 1 Angka 11 UU No. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Menurut Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, “Bank Umum wajib memiliki keyakinan berdasarkan penelaahan yang mendalam

tentang maksud dan kemampuan serta kemampuan nasabah debitur untuk melunasi utangnya. atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”, dalam hal pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Konsekuensinya, untuk memastikan “*The Five C’S of Credit Analysis*” atau 5C’S, yaitu: (1) *Character (watak)*, (2) *Capital (modal)*, (3) *Capacity (kemampuan)*, (4) *Collateral (jaminan)*, dan (5) *Condition of Economy (kondisi ekonomi)*.<sup>3</sup> Dari prinsip “*The Five C’S of Credit Analysis*” atau 5C’S yang paling penting adalah jaminan.

Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa: “Agunan adalah agunan tambahan yang diberikan oleh nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”. Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dapat berupa barang bergerak seperti fidusia dan hak tanggungan atau barang tidak bergerak seperti hak tanggungan. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 angka 1, “Hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang ada hubungannya dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996. Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah, untuk pelunasan utang-utang tertentu yang mendahulukan kredit tertentu memberikan kewenangan kepada kreditur untuk 5 Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengatur tentang pelaksanaan hak tanggungan. Bagaimana proses penyelesaian

## **METODE**

Menurut metode penulis yang merupakan pendekatan yuridis empiris, hukum dipahami sebagai pranata sosial yang sebenarnya terkait dengan variabel-variabel sosial lainnya. Informasi yang diamati konsisten dengan gejala yang diselidiki. Baik data primer maupun data sekunder dapat digunakan sebagai sumber data oleh penulis (Soemitro dan Hanitjo, 1990), sedangkan data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan, seperti buku-buku yang sudah tersedia di perpustakaan atau milik pribadi dan dokumen-dokumen, sedangkan data primer langsung dari sumber awal melalui wawancara dengan para tanggungan. Pendekatan penulis dalam mengumpulkan data meliputi pencarian, pencatatan, inventarisasi, evaluasi, dan penelaahan data yang relevan dengan topik kajian di perpustakaan, serta melakukan wawancara.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Mekanisme Penyelesaian Cidera Janji dalam Perjanjian Kredit dengan hak tanggungan yang dijamin sesuai dengan yang akan terjadi pada penelitian pada tanggal 7 November 2022 dengan melakukan wawancara dengan Staff Bagian Tata Tertib Ibu Diani Damayanti diperoleh informasi tentang mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan agunan untuk Hak Tanggungan. Dalam mengajukan kredit, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi debitur, yaitu:

1. KTP, jika debitur sudah menikah maka KTP istri atau suami juga harus diserahkan dan jika debitur merupakan badan pengawas maka KTP seluruh anggota diserahkan,
2. Kartu keluarga,
3. Surat Nikah, jika debitur menikah,
4. Tanda Daftar Perusahaan (TDP),
5. Izin usaha,
6. Nomor pokok wajib pajak (NPWP), jika debitur adalah badan hukum, NPWP perusahaan dan orang pribadi atau strukturnya juga harus diserahkan,
7. Hinder Ordonantie (HO),
8. Bagi debitur yang berbadan hukum.

Aturan pokok dan perubahannya juga merupakan syarat untuk mengajukan kredit apabila syarat tersebut dipenuhi maka kreditur akan memberikan pinjaman kredit dan kemudian timbul suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit. Dalam perjanjian kredit debitur wajib menyerahkan jaminan berupa hak atas tanah yang ditandai dengan sertipikat hak atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan. Pengikatan hak tanggungan melalui beberapa proses, yaitu: (1) pembuatan perjanjian kredit, (2) pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan (tiga) pendaftaran.

Akta hibah hak tanggungan kepada Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional membuat buku tanah, mendaftarkan pendaftarannya dalam buku tanah, dan menyalin catatan itu dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan setelah mendapat pendaftaran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 (tujuh) hari. Tujuan kepastian tanggal terbit buku tanah adalah untuk mencegah keterlambatan yang dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan buku tanah yang tunduk pada hak tanggungan. Hak tanggungan mulai berlaku terhadap pihak ketiga sejak tanggal buku tanah.

Karena akta hipotek dibuka dengan irahirah “Untuk Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yaitu akta hak tanggungan dengan kewenangan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang diberi kewenangan aturan tetap, mengikat pihak ketiga dan berfungsi sebagai pengganti *grosse acte mortgage* sepanjang berkaitan dengan hak atas tanah. Kreditur dan debitur menjalin hubungan berdasarkan agama sebagai akibat dari pengikatan hak atas tanah dengan menggunakan hak tanggungan, yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Setelah mengikat hak tanggungan, kreditur dianggap sebagai pemilik hak tanggungan dan debitur dianggap sebagai pemberi hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan adalah orang atau badan yang mempunyai kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan terhadap subyek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemegang hak tanggungan juga dapat berupa orang atau badan yang berkedudukan sama dengan debitur.

Tindakan yang dapat dilakukan kreditur untuk menagih utang debitur antara lain (1) surat teguran, dimana surat teguran diberikan kepada debitur sebanyak 3 (tiga) kali, masing-masing surat teguran berjangka waktu 14 hari, (dua) surat somasi, dilakukan jika debitur tetap tidak melunasi utangnya setelah surat peringatan ketiga, dan (3)

sanksi, yaitu jika debitur tetap tidak membayar utangnya setelah digugat, maka debitur dinyatakan wanprestasi. Hukuman di bawah tangan dan dua eksekusi lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang adalah beberapa kemungkinan eksekusi (KPKNL).

Tahapan proses private execution dimulai dengan negosiasi antara kreditur dan debitur mengenai syarat-syarat perjanjian jual beli agunan hak tanggungan yang akan ditandatangani debitur di hadapan notaris. Perjanjian ini akan menentukan harga jual dan bagaimana jaminan hipotek akan dijual. Tata cara penjualan, yang dapat dilakukan dengan salah satu dari dua cara: baik oleh debitur sendiri atau oleh kreditur yang secara khusus diberi kuasa oleh debitur, terjadi kemudian setelah kreditur dan debitur mencapai kesepakatan tentang masalah ini.

Sementara itu, sebelum mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), kreditur harus melengkapi persyaratan sebagai berikut:

1. Fotokopi perjanjian kredit;
2. Fotokopi sertifikat hipotek;
3. Fotokopi rincian utang;
4. Fotokopi bukti kepemilikan hak;
5. Salinan surat teguran kreditur kepada debitur.
6. konfirmasi bahwa surat teguran telah disampaikan melalui pos
7. Pengadilan Negeri yang menjadi sumber fiat pelaksanaan hak tanggungan melalui lelang.

KPKNL akan memberikan keputusan tertulis berupa jadwal lelang kepada kreditur apabila persyaratan untuk mengajukan permohonan tender dianggap telah terpenuhi. Pengumuman lelang adalah langkah selanjutnya setelah tanggal penjualan diputuskan. Masyarakat awam bisa melihat notifikasi lelang karena dipasang di papan buletin KPKNL. KPKNL akan mengeluarkan media release atau surat keterangan setelah lewat 14 (empat belas) hari sejak berita dimuat di papan pengumuman KPKNL.

Pihak pelelangan akan memberitahukan kepada debitur bahwa obyek hipotek debitur telah terjual dalam pelelangan jika pemberitahuan pelelangan telah dilakukan. Pemenang lelang wajib menyerahkan pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati setelah 3 (tiga) hari setelah penjualan. Satu orang menerima uang dari pemenang lelang yang kemudian diberikan kepada KPKNL dan kreditur. Kreditur kemudian menghitung hasil penjualan barang yang digadaikan untuk digunakan sebagai pelunasan utang debitur yang terdiri dari utang pokok, bunga, denda, dan biaya pelabuhan lainnya.

Apabila masih ada sisa dana hasil lelang setelah seluruh kewajiban debitur dilunasi, maka dana tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Permohonan peningkatan jaminan dan denda lebih cenderung menggunakan eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang karena kekuatan hukum lebih kuat dan lebih aman dalam skenario ini. Selain itu, karena debitur telah menjamin hak tanggungan kreditur, maka kreditur dapat segera mengajukan pelelangan jika terjadi wanprestasi oleh debitur tanpa terlebih dahulu memperoleh persetujuan debitur.

Hal ini karena akta hipotik mempunyai hak eksekutorial sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, dimana pasal tersebut memuat kata “UNTUK KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN YANG MAHA ESA”. Satu”, dan pasal tersebut juga menyatakan bahwa kreditur mempunyai hak istimewa dan hak untuk melaksanakan putusan. Akte hipotek mempunyai wewenang eksekutif yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap karena adanya istilah “irah-irah” yaitu digunakan di sana. Pelaksanaan peningkatan agunan mengalami beberapa kendala, antara lain:

- (1) Debitur sulit dijangkau; hal ini dilakukan dengan sengaja oleh debitur agar tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang, bunga, dan biaya lainnya;
- (2) Debitur melarikan diri atau pindah tempat tinggal; hal ini dilakukan dengan sengaja oleh debitur sehingga kreditur kesulitan menemukan debitur; dan
- (3) Debitur menggugat pelelangan.
- (4) KPKNL memberikan tambahan waktu kepada debitur untuk mengosongkan obyek lelang apabila debitur tidak mau mengosongkan obyek lelang. Karena debitur tidak dapat melunasi utangnya dan tidak mempunyai keinginan untuk itu, maka timbullah pertentangan dalam penyelesaian wanprestasi pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Jika terjadi wanprestasi dan debitur tidak mau membayar ganti rugi, sulit untuk menghubunginya atau dia bisa melarikan diri.

Untuk menyelesaikan perselisihan, dapat dilakukan:

- (1) Memeriksa secara seksama jaminan hipotek yang diberikan debitur secara berkala;
- (2) Menanyakan kepada debitur tentang bank mana ia membuka rekening untuk perusahaannya;
- (3) Melakukan analisis dan investigasi debitur secara berkala; dan
- (4) Mendekati dan menyerahkan. Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Kreditur dapat melakukan tindakan yaitu surat teguran, gugatan, dan sanksi guna memulihkan kewajiban debitur dalam proses penyelesaian wanprestasi perjanjian kredit dengan hak tanggungan. jaminan. Eksekusi paksa dan lelang melalui kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
2. Kemungkinan hukuman. Ada 2 tahap penjatuhan pidana, yaitu melakukan musyawarah terlebih dahulu dan kemudian melakukan tahap penjualan jika sudah ada kesepakatan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

[http://eprints.ums.ac.id/25574/3/02.\\_BAB\\_I.pdf](http://eprints.ums.ac.id/25574/3/02._BAB_I.pdf) diunduh pada hari Kamis, tanggal 3 November 2022, pukul 20.20 WIB.

- Soemitro dan Hanitjo., R.1990. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimateri. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Moeleong, Lexy J. 2016. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset.
- Poesoko, Herowati. 2008. Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Soekanto, Soerjono. 2015. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI-Press.
- Sunggono, Bambang. 2015. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sutarno. 2014. Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank. Bandung: Alfabeta.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan