



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 5 Nomor 4 Tahun 2025 Page 5112-5125

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Kreditor

Ernawati Suwarno^{1✉}

Universitas Pamulang

Email: dosen02533@unpam.ac.id^{1✉}

Abstrak

Salah satu cara hukum untuk memenuhi hak kreditur atas piutang yang dijamin dengan agunan substansial adalah melalui lelang eksekusi hak tanggungan. Namun, pada kenyataannya, prosedur eksekusi tersebut seringkali menghadapi penolakan dari debitur maupun pihak luar, yang dapat mengganggu kemampuan kreditur untuk menagih pembayaran. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji perlindungan hukum yang dimiliki kreditur terhadap penolakan penggunaan lelang eksekusi hak tanggungan. Dengan menggunakan studi kasus dan pendekatan peraturan perundang-undangan, metodologi penelitian yuridis normatif digunakan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan persyaratan penyelenggaraan lelang berdasarkan peraturan Menteri Keuangan dan Mahkamah Agung memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Namun, masih terdapat permasalahan dalam implementasinya, seperti perbedaan pendapat tentang keabsahan lelang dan kemungkinan pihak yang berkepentingan menyalahgunakan hak hukumnya untuk menunda eksekusi. Oleh karena itu, untuk menjamin hak-hak kreditur ditegakkan secara adil dan proporsional dalam setiap proses lelang eksekusi hak tanggungan, diperlukan penguatan regulasi dan penegakan hukum yang berkesinambungan.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi, Perlindungan Hukum, Kreditor, Perlawanan*

Abstract

One legal way to satisfy creditors' rights over receivables backed by substantial collateral is through the mortgage execution auction. In reality, though, the execution procedure frequently encounters opposition from both debtors and outside parties, which may impair creditors' ability to collect payments. The purpose of this study is to examine the legal safeguards that creditors have against opposition to the use of mortgage execution auctions. Using case studies and a statutory regulatory approach, normative juridical research methodology is employed. The findings demonstrate that Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and the requirements for holding auctions based on the Ministry of Finance's and the Supreme Court's regulations have legal protection for creditors. However, there are still issues with its implementation, such as varying opinions on the legitimacy of auctions and the possibility that interested parties may misuse their legal rights to postpone the execution. Therefore, to guarantee that creditors' rights are upheld equitably and proportionately in each mortgage execution auction process, regulatory strengthening and constant law enforcement are required.

Keyword: *Mortgage Rights, Execution Auction, Legal Protection, Creditors, Resistance*

PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi membutuhkan dukungan finansial yang substansial, terutama dari industri perbankan, Agar, sejalan dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, terwujudlah masyarakat yang adil dan makmur. Dengan bertindak sebagai perantara dalam sistem keuangan, bank memfasilitasi situasi yang saling menguntungkan dengan mentransfer dana dari pihak yang surplus kepada pihak yang defisit.

Masyarakat menyimpan uang di bank, yang kemudian mendistribusikan kembali uang tersebut sebagai kredit. Kontrak formal antara bank (kreditur) dan peminjam (debitur) menjadi dasar alokasi kredit ini. Lembaga penjaminan yang kokoh dan memberikan kepastian hukum merupakan salah satu cara untuk memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak dan pihak terkait lainnya.

Tanah terkadang digunakan sebagai agunan tambahan dalam operasional perbankan untuk memastikan pencairan dana. Tanah memiliki nilai ekonomi yang relatif tinggi dan dianggap paling aman. Karena diakui secara jelas, memiliki eksekusi yang jelas dan terjamin, serta memudahkan bank untuk mendapatkan kembali keuntungan dari lelang tanah jika terjadi kegagalan, hak tanggungan atas tanah merupakan jenis agunan yang paling efisien dan aman bagi bank. Perlindungan hukum melalui jaminan yang kuat bagi semua pihak terkait sangatlah penting, mengingat peran penting kredit dalam pertumbuhan.

Namun, kredit macet yang terjadi ketika debitur gagal memenuhi perjanjian kredit menimbulkan masalah yang signifikan bagi bank. Penyebab kredit macet tidak hanya karena

kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban semata, tetapi juga bisa dipicu oleh kesalahan penilaian bank dalam mengevaluasi risiko pemberian kredit di awal, atau oleh ketidakpastian ekonomi secara makro. Faktor eksternal seperti inflasi yang tinggi, kenaikan suku bunga, atau bahkan resesi ekonomi dapat secara drastis mengurangi kemampuan debitur untuk membayar. Selain itu, masalah personal yang dialami debitur, seperti kehilangan pekerjaan atau masalah kesehatan serius, juga seringkali menjadi pemicu utama. Untuk menjamin pembayaran kembali pinjaman, bank meminta agunan dari debitur. Agar bank dan debitur mendapatkan perlindungan hukum dan kejelasan, agunan ini sangat penting. Karena nilainya yang tinggi dan relatif stabil, tanah dan bangunan seringkali dapat diterima sebagai agunan.

Untuk menyelesaikan kredit macet, bank sebagai pilihan terakhir, mengadakan lelang eksekusi untuk agunan hipotek setelah semua upaya penyelesaian sebelumnya gagal. Namun, lelang eksekusi tidak serta merta menyelesaikan masalah sepenuhnya karena harga jual seringkali lebih rendah dari nilai pasar. Hal ini terjadi karena beberapa faktor, seperti rendahnya permintaan dan ketidaktertarikan pembeli terhadap properti lelang yang sering dianggap bermasalah atau memiliki proses yang rumit. Selain itu, mekanisme lelang yang kurang transparan atau prosedur hukum yang rumit juga dapat menghambat minat pembeli potensial. Aspek hukum dan sosial, seperti adanya sengketa legal atau resistensi dari debitur yang merasa dirugikan, turut memperumit proses dan menekan harga. Kondisi ini seringkali mendorong debitur untuk menuntut bank atau pengadilan demi melindungi harta bendanya.

Pada akhirnya, meskipun bank seringkali mengadakan lelang sebagai langkah terakhir, perlu ada penekanan pada aspek keadilan dan keseimbangan antara kepentingan bank dan debitur. Proses yang cenderung terlalu berpihak pada kepentingan bank dapat menyebabkan ketidakadilan bagi debitur, terutama jika mereka sudah berada dalam posisi yang sulit akibat faktor eksternal di luar kendali mereka. Penting untuk memastikan bahwa setiap langkah yang diambil dalam penanganan kredit macet mempertimbangkan dimensi kemanusiaan dan sosial, bukan hanya aspek finansial semata.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan teknik studi kasus untuk mendeskripsikan penelitian kualitatif. Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mendefinisikan hak tanggungan, menjelaskan fitur-fiturnya, dan menjelaskan prinsip-prinsipnya. Penelitian ini juga akan membahas berbagai perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dan langkah-langkah yang diambil untuk mengatasi kredit macet yang dijamin oleh hak tanggungan.

Studi kasus membantu kita memahami isu-isu hukum dan praktis di dunia nyata dengan menganalisis kasus-kasus spesifik, seperti kasus di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Cabang Manokwari, yang melibatkan kredit macet dan penolakan debitur.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengertian Hak Tanggungan pada umumnya

a. Hak Tanggungan

Agunan dijelaskan sebagai "barang yang dijadikan jaminan" dalam kamus bahasa Indonesia. Namun, agunan menyiratkan pertanggungjawaban atas dana yang dipinjam. Kata agunan dalam bahasa Belanda, *zakeheid* atau *cautie*, diterjemahkan sebagai jaminan. Selain tanggung jawab umum debitur atas aset debitur, *zakeheid* atau *cautie* biasanya mencakup metode yang digunakan kreditur untuk memastikan pembayaran kewajiban mereka. "Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberikan jaminan bahwa debitur akan memenuhi komitmen yang dapat dinilai dengan uang berdasarkan suatu perjanjian." adalah definisi agunan oleh Hartono Hadisoeparto. Agunan didefinisikan sebagai "hak agunan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan bagian integral dari tanah untuk pelunasan utang-utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu atas kreditur-kreditur lainnya." dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. "Penguasaan hak atas tanah, yang memuat kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dijadikan agunan, tetapi tidak untuk menguasai dan memanfaatkannya secara fisik, melainkan untuk menjualnya apabila debitur wanprestasi dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya sebagai pelunasan utang debitur kepadanya demikian Budi Harsono mendefinisikan hak-hak tersebut dalam kaitannya dengan hak tanggungan.

b. Sifat dan Asas-asas Hak Tanggungan

Terdapat beberapa ciri dan prinsip hak tanggungan jika mengacu pada berbagai ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Berikut ini dijelaskan hak-hak hak tanggungan:

a) Hak tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan

"Hak tanggungan yang dibebankan atas hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan bagian tak

terpisahkan dari tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor tertentu atas kreditor lainnya merupakan pengertian hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hal ini juga tercantum dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada angka 4, yang menyatakan bahwa dalam hal debitur wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah agunan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak prioritas atas kreditor lainnya. Menurut ketentuan undang-undang yang bersangkutan, kedudukan istimewa ini tentu saja tidak mengurangi hak atas piutang negara."

b) 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 membebeni sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi."

c) Hak tanggungan mempunyai sifat membebeni berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah

"Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak tanggungan yang dibebankan atas hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah, untuk pelunasan utang-utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor tertentu di atas kreditor-kreditor lainnya." Dengan demikian, hak tanggungan dapat dibebankan tidak hanya atas tanah, tetapi juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman, dan karya

seni yang merupakan bagian hakiki dari suatu hak milik juga dapat dikenakan hak tanggungan, di samping hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan.

d) Hak tanggungan mempunyai sifat aksesoir

Menurut penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 nomor 8, hakikat hak tanggungan adalah aksesoir, artinya "Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya."

e) Hak Tanggungan mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang

Berdasarkan Pasal 3 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak tanggungan dapat menjamin beberapa utang. "Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum."

f) Hak tanggungan mempunyai sifat aksesoir

Menurut penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 nomor 8, hakikat hak tanggungan adalah aksesoir, artinya "Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya Hak tanggungan mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menentukan "Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada." Dengan cara demikian, sekalipun obyek hak tanggungan itu berada pada pihak lain, hak tanggungan itu tidak berakhir.

g) Hak tanggungan dapat dialihkan

Menurut Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak tanggungan dapat dialihkan atau dialihkan. Hal ini menetapkan: "Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru." Hak tanggungan dapat beralih dan dialihkan karena Piutang yang dijamin dapat dialihkan dan dipindahtangankan. Klausul

yang menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dialihkan atau dipindahtangankan terjadi ketika kewajiban utama dialihkan, atau ketika hak kepemilikan atas piutang yang dilindungi oleh hak tanggungan dialihkan.

h) Hak tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah

Menurut Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan "Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut." Dengan fitur ini, kreditur, yang merupakan pemegang hipotek, dapat mengeksekusi hipotek yang menjadi jaminan utang jika debitur gagal bayar tanpa memerlukan persetujuan pemegang hipotek atau keputusan pengadilan setempat. Barang hipotek yang dipermasalahkan dapat dilelang oleh pemegang hipotek dengan meminta langsung kepada kepala kantor lelang.

B. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Upaya

Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Memastikan kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi keuangan melalui cara yang sah menjadi prioritas utama. Mengingat pemberian kredit kepada debitur oleh kreditur sangat penting untuk melindungi dari potensi bahaya seperti kredit macet, perlindungan hukum pada dasarnya merupakan tindakan penegakan hukum. Kesepakatan antara kreditur dan debitur untuk menyediakan uang tunai guna memenuhi kebutuhan debitur, yang seringkali dituangkan dalam perjanjian kredit, menciptakan hubungan hukum antara kreditur dan debitur saat kredit dilaksanakan.

Serupa dengan studi kasus yang menjadi subjek artikel ini, kasus Kejadian ini bermula ketika PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari memberikan fasilitas kredit modal kerja sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) kepada Konstansius H.S. Prasetyo, debitur, sesuai dengan perjanjian kredit No. 37. Jaminan berupa tanah dan bangunan yang telah diberi nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) diberikan. 00778 atas nama Robertus Suggeng

a. 00777 atas nama Patresius Ruth

b. 000167 atas nama Robertus Suggeng

Akta (APHT) No. 447/2014 dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 00679/2014 menunjukkan bahwa debitur dibebani hak tanggungan kelas satu. Setelah menyelesaikan keluhan lisan mereka melalui mediasi, kreditur memberikan masa tenggang kepada debitur untuk membayar angsuran bulanan.

Beberapa bulan kemudian, debitur kembali terlambat membayar angsuran. Kreditur

telah memberitahunya melalui empat surat terpisah tentang rencana penyitaan dan penjualan agunan. Namun, debitur meminta tambahan waktu untuk menyelesaikan pembayaran angsuran dan mengirimkan surat keluhan. Namun, debitur terus menunda pembayaran bahkan setelah kreditur telah memperpanjang pinjaman, yang mengakibatkan agunan termasuk tanah dan sertifikat hak milik disita. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang segera menangani prosedur administratif penyitaan agunan tersebut. Kreditur bekerja sama dengan KPKNL untuk menjual agunan, tetapi terdapat tantangan karena agunan yang dilelang belum terjual, sehingga menyulitkan penyelesaian pembayaran pinjaman. Untuk melunasi utang, debitur ingin menjual agunan, khususnya sebidang tanah dan Sertifikat Hak Milik Patresius Ruth (No. 00777). Kreditur harus menunda pembayaran hingga agunan lebih lanjut terjual karena jumlahnya tidak akan cukup untuk melunasi sisa utang debitur.

Penulis meninjau Surat Perjanjian Kredit No. 37 terlampir, yang dibuat di hadapan notaris, untuk menentukan sejauh mana kreditur dalam kasus ini dilindungi secara hukum. Kami menyajikan analisis berikut:

Menurut hukum Indonesia, perjanjian kredit bank setara atau sama dengan perjanjian pinjaman atau perjanjian penggantian pinjaman. Semuanya berawal dari dasar-dasar sebuah kontrak. Siapa pun atau badan hukum apa pun yang memiliki perwakilan resmi dapat menjadi pihak dalam perjanjian ini. Kontrak keuangan diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian pinjaman (kadang-kadang disebut perjanjian penggantian pinjaman) adalah perjanjian yang mengikat secara hukum di mana satu pihak memberikan sejumlah barang bekas kepada pihak lain dengan kesepakatan bahwa pihak lain akan mengembalikan barang tersebut dalam jumlah, jenis, dan kondisi yang sama.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang mengubah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, khususnya Pasal 11, "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu disertai bunga." Oleh karena itu, pengaturan kredit sama dengan ketentuan Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Cabang Manokwari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. memberikan kredit kepada debiturnya sesuai dengan ketentuan perjanjian yang telah ada sebelumnya yang menguraikan hak dan tanggung jawab masing-masing pihak yang terlibat. Menurut Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, Bab IV, yang mengatur pembatalan kewajiban, para pihak sepakat bahwa perjanjian tersebut

akan tetap berlaku sampai berakhirnya perjanjian. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tugas bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur, yaitu dari Pasal 1759 sampai dengan 1764. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tugas utama Cabang Manokwari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk adalah meminjamkan atau mentransfer dana sesuai dengan keputusan yang dibuat oleh manajemen. Berdasarkan kesepakatan bersama, bank akan memutuskan berapa banyak yang harus dibayar kembali oleh cabang tersebut ditambah bunga. Setelah membayar kembali kepada bank, nasabah atau debitur bebas untuk menggunakan dana tersebut sesuai keinginan mereka, sebagaimana diuraikan dalam perjanjian pinjaman. Pelunasan pokok dan bunga wajib dilakukan oleh debitur dalam jangka waktu dan jumlah yang disepakati.

Beberapa langkah hukum telah ditetapkan untuk menjamin perlindungan debitur, seperti Peraturan Bank No. 7/6/PBII2005, yang mengatur transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah, dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, yang mengatur perlindungan konsumen. Langkah-langkah ini diundangkan oleh Dewan Direksi Bank Indonesia pada tanggal 25 Januari 1995, dan mengatur tata cara pertukaran informasi antarbank. Ayat 2 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 menjabarkan prinsip-prinsip perlindungan konsumen, "Perlindungan konsumen didasarkan pada kemanfaatan, keadilan, keseimbangan, keselamatan dan keamanan konsumen, serta kepastian hukum." Apakah debitur dapat mencegah penjualan aset untuk melunasi pinjaman bermasalah atau tidak, tidak berpengaruh pada apa yang dianggap sebagai wanprestasi. Oleh karena itu, kepatuhan debitur terhadap Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dievaluasi menggunakan Pasal 1234 dan Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Secara khusus, Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur situasi di mana peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman dalam jangka waktu yang ditentukan.

Selain itu, sebelum memberikan pinjaman, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari memeriksa riwayat kredit peminjam, kelayakan perusahaan, dan riwayat pembayaran di lembaga keuangan lain. Nilai taksiran agunan yang dijaminkan juga tidak boleh melebihi THLS, atau Perkiraan Harga Lelang Saat Ini. Sebelum debitur menandatangani perjanjian kredit, Layanan Pelanggan harus menganalisis ketentuan-ketentuannya untuk mengurangi kemungkinan wanprestasi. Dengan demikian, debitur akan lebih memahami tanggung jawab dan hak-haknya. Untuk memastikan semua pihak memiliki pandangan hukum yang sama, notaris harus mengesahkan dan mengesahkan perjanjian pinjaman. Perjanjian ini mengikat para pihak secara hukum; dengan demikian, mereka menyadari peran dan tugas masing-masing serta upaya hukum yang dapat mereka tempuh untuk melindungi kepentingan mereka. Selain itu, hal ini dilakukan untuk

menghindari kredit macet dan untuk mempelajari aturan-aturan keputusan perjanjian kredit menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Lembaga keuangan menghadapi risiko kehilangan uang setiap kali meminjamkan uang, karena sebagian pinjaman tersebut mungkin tidak dapat dilunasi. Kreditur menghadapi risiko kredit macet akibat beberapa faktor seperti bencana alam, keadaan kahar, atau kesalahan debitur. Nasabah dan kreditur PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari dapat memilih untuk gagal bayar utangnya karena berbagai alasan, beberapa di antaranya di luar kendali bank, seperti keadaan tak terduga atau kecelakaan.

Seorang nasabah dinyatakan gagal bayar berdasarkan ketentuan perjanjian kredit jika ia tidak membayar pinjamannya tepat waktu, membayar kurang dari yang disepakati, atau membayar kurang dari jangka waktu yang disepakati, sesuai dengan definisi dan jenis gagal bayar. Oleh karena itu, hak debitur hangus dan perjanjian dilanggar atau tidak sepenuhnya dipenuhi karena kewajiban tidak terpenuhi atau hanya terpenuhi sebagian. Pembayaran pokok dan bunga dapat diangsur selama tujuh hari oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari, kreditur, asalkan pembayaran dilakukan paling lambat akhir bulan. Debitur masih dianggap lancar selama periode ini, meskipun jumlah pinjaman PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk akan terpengaruh secara tidak langsung jika pembayaran tidak dilakukan selama dua bulan dan status pinjaman berubah menjadi daftar perhatian khusus.

Pinjaman ini bersifat musiman, artinya debitur membayar seluruh jumlah dalam jangka waktu yang disepakati, dan metode pinjaman Cabang Manokwari berlaku untuk angsuran pokok dan bunga bulanan. Cabang Manokwari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. mengenakan denda sebesar satu juta Rupiah untuk setiap bulan ketika pinjaman debitur terlambat. Denda tersebut adalah 50% dikalikan bunga dengan tunggakan (pokok ditambah bunga), dan keterlambatan satu hari sama dengan pembayaran satu bulan. Dewan direksi Cabang Manokwari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk telah membuat keputusan ini sesuai dengan Pasal 3 perjanjian penerimaan pinjaman standar dalam perjanjian kredit, yang mengatur persyaratan, denda, dan biaya.

Dalam kapasitasnya sebagai kreditur, bank menggunakan beberapa taktik untuk memitigasi kredit macet dan menagih kredit bermasalah. Ini termasuk, tetapi tidak terbatas pada, upaya pembatalan perjanjian kredit, penggunaan upaya hukum atau komponen, dan penagihan kredit bermasalah. Dalam upaya menagih kredit bermasalah dari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari, kreditur menghadapi kesulitan-kesulitan berikut:

- a. Masalah ekonomi mencakup hal-hal seperti kerugian bisnis atau kebangkrutan yang mencegah peminjam membayar pinjaman tepat waktu.
- b. Faktor-faktor yang berkaitan dengan domisili, seperti debitur pindah tempat tinggal atau meninggalkan rumah tanpa meninggalkan surat, sehingga tempat tinggalnya tidak pasti.
- c. Keadaan alam yang menyebabkan keterlambatan panen debitur, sehingga kewajiban perjanjian lebih lambat dipenuhi dari yang diharapkan.
- d. Masalah medis, seperti kerabat yang sakit yang harus menanggung tagihan medis yang besar dan menunda pembayaran utang.
- e. Keadaan keluarga yang menyebabkan keterlambatan pembayaran, seperti kewajiban debitur lainnya, termasuk pernikahan atau sunat anak.

Namun, sebagai kreditur, Bank Rakyat Indonesia menawarkan kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan kewajiban mereka dengan cara yang tidak merugikan kedua belah pihak. Salah satu caranya adalah dengan menjual agunan yang dijaminkan kepada bank. Hasil penjualan ini kemudian dapat digunakan untuk melunasi pinjaman debitur. Selain itu, Bank Rakyat Indonesia dapat membantu debitur menemukan pembeli untuk agunan mereka. Hal ini bertujuan untuk memfasilitasi penyelesaian utang macet secara damai dan memaksimalkan pendapatan yang diperoleh debitur melalui proses lelang. Selain itu, Bank Rakyat Indonesia juga bertujuan untuk menghilangkan prosedur yang memakan waktu dan tenaga yang seringkali terkait dengan lelang.

C. Upaya Penyelesaian Permasalahan Kredit Macet Terhadap Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan.

Kantor Cabang Manokwari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk telah mengambil langkah-langkah berikut untuk menangani masalah kredit macet:

- a. Bank Rakyat Indonesia akan mengingatkan debitur atas keterlambatan pembayaran pokok dan bunga secara langsung saat kunjungan atau melalui saluran kontak lainnya.
- b. Dengan menagih utang secara rutin di rumah debitur, mengisi Formulir 152, yang merupakan catatan kunjungan nasabah ke kredit macet, dan mengingatkan debitur akan utangnya serta meminta mereka untuk berkomitmen membayar.
- c. Dengan meminta debitur untuk membuat surat pernyataan tentang tanggal jatuh tempo pelunasan utang.
- d. Dengan memberikan saran dan Formulir 61 untuk memastikan peminjam memahami betapa pentingnya membayar kembali pinjaman mereka tepat waktu.

- e. Sesuai ketentuan perjanjian, denda sebesar 50% dari suku bunga dikalikan pokok dan bunga yang jatuh tempo akan dikenakan untuk setiap bulan keterlambatan pinjaman dengan jumlah tertentu.
- f. Agar pinjaman tetap tertagih, akan diupayakan untuk membayar bunga meskipun debitur tidak dapat membayar pokok pinjaman.
- g. Untuk menangani tunggakan dan kredit macet, Bank Rakyat Indonesia telah membentuk staf khusus yang akan mendaftarkan ulang debitur bermasalah, melakukan kunjungan rumah, menagih pembayaran, serta menjelaskan konsekuensi hukum dan solusi yang tersedia jika debitur wanprestasi.
- h. Apabila debitur tidak mengindahkan surat peringatan pertama, Bank Rakyat Indonesia akan mengirimkan surat peringatan kedua yang meminta pembayaran seluruh kewajiban (summation).
- i. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) akan dihubungi untuk menyita dan menjual agunan sebagai bagian dari proses hukum tindak lanjut perkara ini., jika debitur tidak memenuhi komitmennya kepada Bank setelah surat peringatan kedua, ketiga, atau keempat.

Kantor Cabang Manokwari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. menjual aset atau agunan yang dijanjikan debitur untuk menagih utang macet dan menghindari kerugian. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Penjualan (KPKNL) adalah balai lelang berizin yang bertindak sebagai perantara dalam proses pengambilalihan dan penjualan agunan. Kepala Cabang Bank Rakyat Indonesia Manokwari telah merekomendasikan kepada KPKNL atau lembaga lelang swasta lainnya agar semua utang macet yang dimiliki bank dilelang jika debitur tidak menunjukkan itikad baik dalam menyelesaikannya.

Dengan kata lain, Bank Rakyat Indonesia dapat menjual apa pun yang mereka pilih. Satu-satunya perbedaan adalah bahwa lembaga lelang swasta, KPKNL, akan menangani lelang untuk utang di atas 50 juta rupiah. Sertifikat Hak Tanggungan dan peningkatan menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) diperlukan bagi KPKNL untuk menyelenggarakan lelang pinjaman mulai dari lima belas juta hingga lima puluh juta rupiah. Sebelum pelelangan, Pengadilan Negeri setempat mengeluarkan surat panggilan untuk pinjaman di bawah lima belas juta, dan agunan kemudian dilelang. Namun, untuk lelang agunan di bawah \$50 juta, hal ini jarang dilakukan dan sebagai gantinya, para pihak lebih memilih untuk menyelesaikan secara damai karena biaya penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri yang cukup besar.

SIMPULAN

Perlindungan hukum bagi kreditur perbankan di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari diberikan oleh fakta bahwa Kreditur mempertahankan hak kepemilikan atas tanah atau bangunan yang digunakan sebagai jaminan, sebagaimana dinyatakan dalam Surat Perjanjian Kredit dan Diaktakan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Manokwari, dalam hal Debitur mencoba menghalangi pelaksanaan hak tanggungan Kreditur. Dengan kata lain, Kreditur sekarang dapat secara sah menyita jaminan dan menggunakannya untuk mendapatkan r Salah satu manfaat hak tanggungan Droid De Suite adalah ini. Untuk membantu nasabah dengan jaminan yang memiliki kredit negatif, Cabang Manokwari PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. meminta kreditur untuk menandatangani jaminan yang melindungi aset mereka. Agar kreditur dilindungi secara hukum, bentuk perjanjian kredit menjadi penting. Ini termasuk surat perjanjian dan Berita Acara Pelaksanaan Pembacaan Perjanjian Kredit, yang harus disimpan oleh debitur dan kreditur setelah permohonan kredit dikabulkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko. 2014. Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial Jakarta: Prenadamedia Group.
- Ahmadi Miru, 2008. Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Anton Suyatno, 2014. "Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial", Jurnal Hukum Dan Peradilan, Volume 3, Nomor 1.
- Effendy Hasibuan. 1997. Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotek Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta, Jakarta: Laporan Penelitian.
- Harun Badriyah. 2010. Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Tanah Nasional: Bahan Diskusi Dalam Persiapan Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017", Makalah, disampaikan pada acara Persiapan Menghadapi Ujian PPAT 2017, Universitas Narotama Surabaya, Oktober 2017.
- Irwansyah, W Hakim, dan Ahsan Yunus. 2017. Environmental audit as instrument for environmental protection and management, The Business & Management Review, 9 (2), 228-232
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

- M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Muhammad Ashri, 2019. Reconciliation of Humanitarian Law and Human Rights Law in Armed Conflict, Hasanuddin Law Review, Vol. 5 (2), 209-219
- Parmadi Gandapradja, 2004. Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. Retnowulan Sutantio, 1999. Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Jakarta.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Suhamoko, 2004. "Hukum Perjanjian, Teori dan Analisis Kasus", Jakarta: Kencana. Zulkifli Aspan, Ariani Arifin, Anshori Ilyas, Ahsan Yunus. 2019. Perizinan Pengelolaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Wilayah Pesisir sebagai Kewenangan yang Diderivasi dari Hak Menguasai Negara, Al-Azhar Islamic Law Review, Vol. 1 (1), 9-25.