



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 3 Tahun 2023 Page 9803-9811

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

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

Kajian Yuridis Eksekusi Objek Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet Di Perbankan

Cindy Meinike Tingehe^{1✉}, Friend Henry Anis², Deasy Soeikromo³

Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi

Email: cindymtingehe@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Jurnal ini bertujuan untuk mengkaji aspek yuridis terkait eksekusi objek hak tanggungan sebagai konsekuensi dari kredit macet dalam sektor perbankan. Kredit macet merupakan masalah serius yang dapat berdampak negatif pada stabilitas keuangan bank dan sistem perbankan secara keseluruhan. Penelitian ini berfokus pada analisis proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak bank ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya dalam membayar kredit. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan mengumpulkan data dari berbagai sumber hukum yang relevan, termasuk undang-undang perbankan, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan terkait. Hasil analisis menyoroti prosedur eksekusi hak tanggungan yang sah dan adil serta perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi perbankan dalam menghadapi tantangan kredit macet serta memberikan panduan bagi para pihak terkait dalam menghadapi situasi tersebut secara hukum. Studi ini juga dapat menjadi dasar bagi penelitian lebih lanjut terkait perbaikan regulasi atau kebijakan yang relevan untuk meningkatkan efisiensi dan keadilan dalam proses eksekusi hak tanggungan akibat kredit macet di perbankan.

Kata kunci: *tanggungan, kredit, macet.*

Abstract

This journal aims to examine the juridical aspects related to the execution of mortgage objects as a consequence of bad loans in the banking sector. Bad credit is a serious problem that can have a negative impact on the financial stability of banks and the banking system as a whole. This research focuses on analyzing the process of executing mortgage rights carried out by the bank when the debtor fails to fulfill his obligations in paying credit. The research method used is normative legal research by collecting data from various relevant legal sources, including banking laws, laws and regulations, and related court decisions. The results of the analysis highlight the legal and fair execution of mortgage rights as well as legal protection for all parties involved. The results of this study are expected to make a positive contribution to banks in facing the challenge of bad loans and provide guidance for related parties in dealing with this situation legally. This study can also be the basis for further research related to improving relevant regulations or policies to improve efficiency and fairness in the process of executing mortgages due to bad loans in banks.

Keywords: *dependents, credit, bad*

PENDAHULUAN

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mendapat pengaturan hukum yang super tahan lama (in kracht van gewisjde) yang dilakukan secara paksa oleh pihak yang melawan untuk keadaan tidak perlu menyesuaikan dengan sistem pelaksanaan putusan pengadilan (Zainal Asikin, 2016). Hukum acara perdata meliputi proses, rangkaian, atau tahapan persidangan sampai dengan putusan atau eksekusi hakim. Kumpulan hukum acara perdata atau seperangkat peraturan hukum yang mengatur tentang tata cara pelaksanaan hukum perdata atau penerapan peraturan hukum perdata dalam praktek itulah yang dimaksud dengan hukum acara perdata (A. Ridwan Halim, 2005).

Eksekusi putusan pengadilan yang memiliki kekuatan legitimasi yang panjang, misalnya eksekusi objek KPR yang menjadi materi utama dalam peninjauan ini, bergantung pada eksekusi sebagai salah satu bentuk penertiban sejauh mana ketentuan acara yang berlaku umum. Dispersi aset oleh bank karena kredit mengandung peluang. Kegagalan nasabah pemegang rekening untuk memenuhi komitmennya yang tertuang dalam perjanjian pengakuan bank, misalnya menunda pembayaran sebagian atau sebagian dan dalam hal apapun, tidak dapat memenuhinya adalah tanda dan normal untuk kredit yang buruk, dan jelas hal itu secara konsisten menghambat kredit bank.

Bank dalam menyalurkan kredit atau kredit kepada nasabahnya, sebagai suatu tindakan bisnis yang pada umumnya memerlukan suatu sistem yang halal. Sistem legitimasi yang dimaksud adalah suatu kesepakatan atau kesepakatan yang dalam dunia keuangan menunjukkan dirinya sebagai suatu pengaturan kredit (Moch. Isnaeni, 2017).

Pengaturan kredit bank terkait erat dengan pengaturan jaminan yang muncul berdasarkan pemahaman penting. Pemahaman yang penting adalah sebagai pengaturan

kredit atau pemahaman kredit, dan tidak mungkin ada pengaturan jaminan tanpa pemahaman sentral. Susunan penjaminan tidak bisa berdiri sendiri, namun selalu mengikuti pemahaman dasar. Dengan asumsi penutupan pemahaman utama, pengaturan penjaminan juga akan dihapus. Gagasan pengaturan jaminan adalah pemahaman penilai (*accessoir*) (Johannes Ibrahim Kosasih, 2019).

METODE PENELITIAN

Jenis pemeriksaan ini adalah pemeriksaan yuridis regularisasi atau disebut juga pemeriksaan yuridis standardisasi (Zainuddin Ali, 2014). Dilihat dari temperamennya, pemeriksaan ini tergolong jenis eksplorasi yang memukau dalam memaknai target, menjebol gawang, dan menentukan target serta kemudian menggambarkan (1) pelaksanaan putusan hakim dengan kekuatan hukum yang super tahan lama dalam batas aturan acara yang lazim; (2) Eksekusi berbagai jenis objek hipotek; selanjutnya (3) uang muka bank yang buruk dan hasil karena kredit yang buruk pada objek kontrak. Menurut I Made Pasek Diantha, strategi pemilahan informasi tergantung pada peraturan esensial dan pendekatan pedoman hukum, menurut I Made Pasek Diantha, pemilahan tergantung pada sistem pedoman hukum progresif dengan mulai mencari standar hukum. Pencarian semacam ini dalam banyak kasus disebut pencarian kerangka kerja bola salju, artinya terus bergerak dari aturan yang paling tinggi ke yang paling rendah (I Made Pasek Diantha, 2017).

Metode deskriptif berdasarkan norma hukum primer, seperti peraturan perundang-undangan, digunakan dalam analisis data penelitian (I Made Pasek Diantha, 2017). Strategi pemeriksaannya menggunakan teknik menelusuri hukum (*rechtsvinding*), menyelidiki kekosongan hukum (*rechtsvacuum*), dan menguraikan hukum (*rechtsintepretatie*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peninjauan dan pembahasan eksekusi objek KPR karena kredit macet berada pada tahap terakhir dari keseluruhan siklus dan tata cara prosedural sesuai dengan pengaturan prosedural umum ketika pilihan juri memiliki kekuatan hukum yang membatasi (*inkracht van gewijsde*), tepatnya di hilir. Sesuai dengan perkembangan review, tahap terakhir (hilir) dibandingkan dengan penyelidikan tentang bagaimana itu dimulai atau dari awal sampai dikenal sebagai interaksi pelaksanaan yang dimulai dari rencana permainan dan bantuan pemerintah pinjaman rumah yang lancar/flat. Artinya, perbaikan objek KPR tergantung pada berbagai pengaturan hukum yang terkait erat, khususnya mulai dari hulu. Karena ketentuan hipotek dalam Bab XXI Buku Kedua KUH Perdata, maka penelitiannya dimulai dari KUH Perdata. Pinjaman rumah ini adalah pelopor kebebasan pinjaman rumah. "Hipotek adalah

hak kebendaan atas benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantinya guna penyelesaian suatu perjanjian,” bunyi Pasal 1162 KUH Perdata.

Kontrak sebagai hak istimewa material serta kebebasan keamanan untuk menguasai tanah dalam Common Code dihadapkan pada realitasnya secara praktis, misalnya, pengaturan yang mengawasi pendaftaran pinjaman rumah di Bagian XXI Common Code yang tidak akan pernah berlaku.

Kebebasan yang dapat diganggu dengan pinjaman rumah adalah: kebebasan properti, hak istimewa penggunaan bangunan, kebebasan penggunaan bisnis mulai dari transformasi hak istimewa tanah Barat khususnya, kebebasan Eigendom, hak istimewa Opstal dan hak istimewa Erpacht. Sanksi UUPA mempengaruhi substansi KPR dalam Common Code. Ketetapan UUPA Nomor 4 berbunyi “Buku II Kitab Undang-undang Hukum Umum Indonesia sepanjang mengenai tanah, air dan kekayaan yang wajar yang terkandung di dalamnya, kecuali pengaturan-pengaturan mengenai perjanjian-perjanjian yang masih sah pada saat peraturan itu dibuat.

UUPA menentukan hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, yaitu hak milik (Pasal 25), hak guna usaha (Pasal 33), hak guna bangunan (Pasal 39). Hak tanggungan yang dimaksudkan dalam UUPA tersebut terwujud dalam waktu yang relatif lama, sehingga disebut bersifat sementara dan sebelum terbentuknya hak tanggungan dalam bentuk peraturan perundangan, maka ketentuan yang berlaku ialah hipotik sebagaimana diatur dan dimaksud dalam KUHPerdata.

Karena itu yang dinyatakan tidak berlaku lagi adalah hipotik yang diatur dalam KUHPerdata khususnya berkenaan dengan tanah (dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah). Sedangkan hipotek (versi KUHPerdata) atas benda-benda lainnya masih berlaku seperti hipotik atas kapal laut.

Eksekusi Objek Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet

Perkembangan kredit yang buruk menunjukkan tanda-tanda adanya pertanyaan antara debt holder dan bank, sehingga salah satu pengaturannya adalah melalui legal executive (perkara). Peraturan Perbankan sesuai Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Perda Nomor 10 Tahun 1998 sama sekali tidak mengatur tujuan debat. Namun perbankan syariah diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 pada Bab IX yang berjudul “Penyelesaian Sengketa”. Kemudian lagi, pengertian kredit bank memuat ketentuan penyelesaian perdebatan baik gugatan maupun non penuntutan. Pengaturan keuangan adat tidak mengarahkan tujuan debat keuangan sama sekali, namun UU Perbankan Syariah mengaturnya dalam Pasal 55 pasalnya yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Penyelesaian sengketa perbankan syariah diselesaikan oleh pengadilan di dalam lingkungan peradilan yang ketat.
- (2) Jika majelis telah bersepakat untuk menyelesaikan masalah selain dari yang disinggung dalam ayat (1), penyelesaian perdebatan dilakukan sesuai dengan butir-butir kesepakatan.
- (3) Penyelesaian soal sebagaimana disinggung pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan standar syariah."

Pasal 55 ayat (2) Peraturan Nomor 21 Tahun 2008, yang dimaksud dengan "penyelesaian soal selesai sesuai dengan butir-butir perjanjian" adalah upaya yang menyertainya:

- a. Percakapan;
- b. intervensi perbankan;
- c. Melalui badan arbitrase syariah nasional Basyarnas atau lembaga lainnya; sebaik
- d. Melalui pengadilan di dalam iklim peradilan umum.

Abdul Ghofur Anshori (Abdul Ghofur Anshori, 2009) menerima bahwa ada pengaturan yang mengurangi kekuatan langsung dari pengadilan yang ketat. Hal ini karena proses peradilan umum dapat secara efektif menyelesaikan sengketa yang melibatkan perbankan syariah. Kehadiran tersebut dimungkinkan dapat menimbulkan perebutan antara kedua kondisi hukum yang ada. Akan lebih baik jika pengaturan yang memberikan kemungkinan kepada pengadilan umum untuk menentukan pertanyaan di bidang perbankan syariah dibatalkan. Mengingat pilihan Pengadilan Terlindung, premis yang sah adalah kekuasaan untuk menyelesaikan masalah perbankan syariah, khususnya Pengadilan Ketat sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Nomor 7 Tahun 1989 tentang Pengadilan Ketat. Ungkapan kredit tidak digunakan di Perbankan Islam karena dilarang. Istilah yang digunakan adalah pendanaan. Parate executie diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg, yang metodologi atau tata cara pelaksanaannya menggunakan aturan acara yang umum (HIR) dan pedoman-pedoman terkait lainnya (Habib Adjie, 2018). Eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 Rbg dimulai dengan permohonan dari pemegang hipotek (pemberi pinjaman) kepada pimpinan pengadilan negeri tempat ditemukannya objek hipotek, kecuali jika telah diperoleh rumah yang sangat tahan lama, maka permohonan eksekusi dapat diajukan ke pengadilan daerah tempat ditemukannya objek hipotek dan praktis eksekusi diatur dalam Pasal 190 HIR atau Pasal 206 Rbg. Pada mulanya, kasus tersebut terjadi karena kredit macet karena peminjam wanprestasi dalam Perjanjian Kredit antara Pelawan I (pemegang utang) dan Peggugat I (bos pinjaman) yang dibuat oleh dan di hadapan Akuntan Publik Brebes/PPAT, Ny. Trisaksi Handayani, SH dalam Akta Pemberian Hak Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (APHT)

Nomor 303/mBY-39/PHT/VIII/2003 tanggal 19 Agustus 2003 dan telah didaftarkan dan dicatatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes (TPK II) sesuai Surat Keterangan Kredit Pemilikan Rumah Nomor 4550/C/HT/03 tanggal 9 Oktober 2003.

UUHT menyatakan dalam Pasal 10 ayat (2) bahwa pemberian pembebasan KPR diselesaikan dengan dibuatkan Akta Pelepasan KPR oleh PPAT sesuai dengan peraturan dan pedoman materiil. Sehubungan dengan pengaturan tersebut maka hubungan antara peminjam dan penyewa dalam hal ini telah diselesaikan oleh dan dihadapan Akuntan Publik/PPAT dan telah didaftarkan dan dicatat oleh Kantor Pertanahan. Karena default pada pemahaman kredit, pemberi pinjaman (bank) memimpin penjualan terhadap objek pinjaman rumah sesuai atau hasil yang sah dari default. Kedua, penjualan obyek KPR dalam situasi ini tidak dilakukan dengan menjual obyek KPR oleh pemberi pinjaman, melainkan melalui KPKNL. Artinya pares eksekusi dan KPKNL adalah dua hal yang berbeda. Eksekusi parate telah diarahkan dan dikenal sejak masa perbatasan dalam Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg. Eksekusi parate juga bukan merupakan pengganti KPKNL karena secara kelembagaan KPKNL ada dan terarah dalam Vendu Reglemen 1908 dan perubahannya.

Berdasarkan UUHT, eksekusi parate adalah salah satu cara eksekusi (vide Pasal 20) dan menyinggung Pasal 6 UUHT tentang pengumuman dan ungkapan 'mempunyai hak istimewa untuk menjual objek akad atas kekuasaannya sendiri melalui lelang umum' tidak berarti bahwa penyewa menjual sendiri objek hipotek dalam hal pemegang utang wanprestasi, tetapi kesepakatan selesai mengingat lelang umum yang dikoordinasikan oleh KPKNL. Kedua, jaminan (agunan) berupa objek hak tanggungan sudah ada dalam penguasaan kreditur dalam Perjanjian Kredit Bank. Penguasaan bank ini adalah penguasaan yang murni (diterima) dan belum sampai pada penguasaan yang sah (by law). Artinya, obyek hipotik akan dikembalikan kepada debitur jika tidak terjadi wanprestasi (wanprestasi), dan jaminan perjanjian kredit juga akan berlaku pada akhir jangka waktu. Sesuai butir 13 Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Tata Kerja Peradilan di Empat Lingkungan Peradilan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2009 tentang Pelaksanaan Hak Tanggungan, obyek hipotek akan dilelang melalui lelang umum (KPKNL) dalam hal terjadi wanprestasi atau wanprestasi dalam perjanjian kredit. Hal ini karena pelelangan yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara adalah dalam rangka eksekusi dan tidak

Eksekusi eksekusi obyek KPR terletak pada terjadinya wanprestasi dalam pengertian kredit. Default dapat sebagai:

1. Wanprestasi yang disebabkan oleh kekecewaan bisnis orang yang berutang;
2. Wanprestasi yang disebabkan oleh meninggalnya orang yang berutang;

3. Wanprestasi yang terjadi karena penanggung utang adalah orang yang jahat;
4. Wanprestasi yang terjadi karena usaha pemegang rekening tidak dapat diterima (Fitri Ayu Ranti dan Hadi Asrori S, 2019).

Akibat hukum dalam hal terjadi pemutusan perjanjian atau pemutusan perjanjian, maka penawaran obyek KPR dilakukan melalui lelang umum yang pelaksanaannya benar-benar mengikuti sistem dan ketentuan materiil. Dengan cara demikian, setiap barter sesuai aturan Pengadilan Tinggi harus mendapatkan pengesahan atau ekspektasi dari Central Equity (Irfan Hamzah Mangunsong, 2020). Cara paling umum untuk menjual objek pinjaman rumah sehubungan dengan berita acara penutupan, pembeli barter dapat menunjukkan dengan berita acara penutupan bahwa kesepakatan dan pemahaman pembelian telah terjadi melalui pelaksanaan penjualan hak pinjaman rumah (Asuan, 2021).

Makna terbitnya kebebasan KPR dalam Pasal 1 Angka 1 UUHT, memuat kalimat "untuk penggantian kewajiban tertentu". Munir Fuady memaknai bahwa UUHT mencirikan kewajiban yang dapat dijamin dengan keistimewaan kontrak sebagai kewajiban sebagai berikut (Munir Fuady, 2015) :

- a. Kewajiban yang muncul dari pengaturan kewajiban, seperti pengaturan kredit;
- b. Utang yang timbul dari pengaturan yang berbeda yang bukan merupakan pengaturan utang, melainkan dapat menimbulkan kewajiban dan piutang. Misalnya dari pengertian deal and buy dimana biayanya belum lunas, sehingga price tag menjadi kewajiban;
- c. Kewajiban yang timbul dari hubungan yang sah yang bukan merupakan kesepakatan, misalnya imbalan atas demonstrasi yang melanggar hukum;
- d. Utang yang timbul semata-mata karena undang-undang dan tidak menyangkut perbuatan manusia, seperti utang zaakwarneming atau pembayaran yang belum dihapuskan;
- e. Kewajiban yang ada pada saat kebebasan pinjaman rumah diikat;
- f. Utang yang diperjanjikan pada waktu hipotek diwajibkan dengan jumlah tertentu;
- g. Kewajiban-kewajiban yang telah diselesaikan pada saat pembatasan KPR namun belum dapat ditentukan besarnya kewajiban tersebut, harus ditegaskan paling lambat pada saat permohonan eksekusi KPR disetujui.

Kebebasan berkontrak dalam perangkat hukum umum Indonesia tidak dapat dipisahkan dari realitasnya dan keterkaitannya dengan berbagai pengaturan hukum, seperti KUHP dan UUPA. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981) berpendapat bahwa keistimewaan-keistimewaan materiil yang diingkari pada umumnya tidak dikenang sebagai bidang bersama, melainkan menjadi obyek pengaturan lain,

khususnya Peraturan Agraria. Kecuali hak tanggungan, hak kebendaan pokok yang disita adalah hak yang berkaitan dengan tanah..

SIMPULAN

Mengingat konsentrat yuridis dalam percakapan yang lalu, beberapa kesimpulan ditarik, sebagai berikut:

1. Aturan eksekusi objek KPR karena kredit macet dipandang mencolok dalam aturan prosedural bersama (HIR/RBG) sebagai aturan formal yang mampu menjunjung tinggi aturan umum Indonesia sebagai aturan materil. HIR/Rbg secara langsung/tingkat dengan pedoman dalam Kitab Undang-undang Hukum Umum, UUPA dan UUHT mempertahankan pengaturan yang sah dalam peraturan umum Indonesia, khususnya Pemahaman Perkreditan Bank yang diatur dalam peraturan keuangan, karena eksekusi itu sendiri merupakan tahap terakhir dari pelaksanaan pilihan pengadilan/hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang sangat tahan lama.

Uang muka bank yang buruk tergantung pada pengaturan pengakuan bank untuk pertukaran tanggung jawab atas objek kontrak sebagai fakta (benar) dari pemegang utang kepada bank yang memiliki kuasa untuk mengeksekusinya. Debitur mendapatkan kembali kendali pada saat ia dapat memenuhi kewajibannya (prestasi) dan jangka waktu kredit berakhir. Selama penguasaan yang sebenarnya, penanggung mempunyai pilihan untuk menghargai sekaligus menggunakan unsur-unsur objek hipotek, misalnya memiliki rumah/tanah, menagih barang hortikultura/manor, dll. Dalam hal terjadi wanprestasi/wanprestasi dan diikuti dengan penutupan objek hipotek secara publik, tempat penyewa adalah sebagai pemilik untuk menawarkan barang tersebut untuk mengembalikan kewajiban peminjam, dan dalam hal pengembalian dari kesepakatan telah berlebihan, sisa pengembalian dari kesepakatan dengan menjual menjadi properti dan milik pemegang utang.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Ridwan Halim. (2005). *Hukum Acara Perdata Dalam Tanya-Jawab*. Ghalia Indonesia.
- Abdul Ghofur Anshori. (2009). *Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)*. Refika Aditama.

- Asuan. (2021). Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Solusi*, 19(2), 282.
- Fitri Ayu Ranti dan Hadi Asrori S. (2019). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit di Bank BRI KCP Jombang Kota. *Jurnal Privat Law*, 7(1), 139.
- Habib Adjie. (2018). *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tahan*. Mandar Maju.
- I Made Pasek Diantha. (2017). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*. Kencana Prenada Media Group.
- Irfan Hamzah Mangunsong. (2020). Kekuatan Mengikat Risalah Lelang Terhadap Hak Tanggungan Bagi Pembeli Lelang di KPKNL Medan. *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, 3(2), 3.
- Johannes Ibrahim Kosasih. (2019). *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*. Sinar Grafika.
- Moch. Isnaeni. (2017). *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. LaksBang Pressindo.
- Munir Fuady. (2015). *Konsep Hukum Perdata*. Rajagrafindo Persada.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. (1981). *Hukum Perdata, Hukum Benda*. Liberty.
- Zainal Asikin. (2016). *Acara Perdata di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group. Kencana Prenada Media Group.
- Zainuddin Ali. (2014). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika.