

**JURNAL ILMIAH**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
(STUDI DI BANK NTB CABANG LOTIM)**



**Oleh :**

**INTAN ISMAYASARI**

**D1A014138**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MATARAM  
MATARAM**

**2018**

**HALAMAN PENGESAHAN JURNAL ILMIAH**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN**  
**KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**  
**(STUDI DI BANK NTB CABANG LOTIM)**



Oleh :

**INTAN ISMAYASARI**  
**D1A014138**

**Menyetujui :**  
**Pembimbing Pertama,**

**H. Zaenal Arifin Dilaga, SH.,M.Hum**  
**NIP. 19610712 198903 1 002**

## **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN**

### **KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

**(STUDI DI BANK NTB CABANG LOTIM)**

**Intan Ismayasari  
D1A014138  
Fakultas Hukum  
Universitas Mataram**

#### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian masalah apabila terjadi kredit macet. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif-empiris. Pendekatan hukum yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Analisis bahan hukum yang digunakan adalah analisis kualitatif. Pengaturan mengenai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut Undang-Undang tersebut terdapat pada bentuk perjanjian kredit itu sendiri yaitu berupa akta atau perjanjian kredit dibawah tangan dan akta atau perjanjian kredit autentik.

*Kata kunci : Perlindungan Hukum, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan.*

## **LAW PROTECTION FOR CREDITOR IN CREDIT AGREEMENT WITH THE BAIL RIGHT COLLATERAL (STUDY IN BANK NTB LOTIM BRANCH)**

#### **ABSTRACT**

This research can be done to know the provisions for creditors in a credit agreement with a guarantee. This study includes a type of normative-empirical legal research. The legal approach used is the legislative approach and conceptual approach and sociological approach. The legal materials used are primary, secondary and tertiary legal materials. Analysis of legal materials used is a qualitative analysis. Arrangement Regarding Law Number 4 Year 1996 regarding Mortgage Rights. Legal protection granted to creditors under this Act is in the form of the credit agreement itself, which is a deed or credit agreement under the hand and an authentic credit deed or agreement.

*Key Word : Law Protection, Credit Agreement . Resident Right.*

## I. PENDAHULUAN

Bank merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit dan debitur sebagai pihak peminjam atau penerima kredit diperlukan suatu benda jaminan guna menjamin pelunasan hutang debitur serta meminimalkan resiko terjadinya kredit macet. Jaminan yang paling banyak dipergunakan adalah hak atas tanah, baik yang berstatus hak milik, hak pakai, hak guna bangunan maupun hak guna usaha karena memiliki nilai yang umumnya terus meningkat. Yang dimana keberadaanya diatur oleh lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Berdasarkan praktek perbankan dalam proses pemberian kredit di Bank NTB Cabang Lotim tidak selalu berjalan dengan lancar karena tidak selamanya usaha debitur mengalami peningkatan, bahkan dapat mengalami penurunan yang berdampak pada perekonomian debitur sehingga tidak dapat melunasi hutangnya di bank yang menyebabkan terjadinya kredit macet. Oleh karena itu, perlu adanya perlindungan hukum bagi kreditur dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi atau tidak melunasi hutangnya. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut: 1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam

perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan; 2. Bagaimana penyelesaian masalah apabila terjadi kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank NTB Cabang Lotim. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah: 1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditur dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, 2. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian masalah apabila terjadi kredit macet dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini yaitu : 1. Manfaat Teoritis, bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata dan Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan., 2. Manfaat praktis, dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi masyarakat, pemerintah, legislatif dan praktisi hukum dalam memecahkan masalah-masalah hukum yang berkaitan dengan perbankan dan nasabahnya. Metode penelitian ini yaitu metode penelitian normatif empiris. Adapun pendekatan yang digunakan yaitu: 1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) yaitu pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang ditangani, 2. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, dengan mempelajari mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-

pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi, 3. Pendekatan sosiologis (*Sociologis Approach*) yaitu satu pendekatan yang dilakukan dengan melihat secara langsung realitas yang terjadi dilapangan. Sumber dan jenis bahan hukum berupa: 1. Data Kepustakaan; dan 2. Data Lapangan. Jenis bahan hukum berupa : 1. Bahan hukum primer; 2. Bahan hukum sekunder; dan 3. Bahan hukum tersier. Jenis Data berupa : 1. Data Primer; dan 2. Data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan (*Liberary Research*) dan Studi Lapangan (*field Research*).

## II. PEMBAHASAN

### **Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan**

Persetujuan atau kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam pasal tersebut menyebutkan bahwa pihak bank sebagai pemberi kredit diwajibkan untuk membuat perjanjian secara tertulis. Dalam Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya harus merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

### **Proses Pengikatan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan**

Dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu : 1. Tahap Pertama adalah Perjanjian Kredit Dengan Klausul Pemberian Hak Tanggungan.<sup>1</sup> Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat konsensuil (*pactade contrahendo obligatoir*) dan disertai kesepakatan atau pemufakatan antara kreditur sebagai

---

<sup>1</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1991, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 36

pihak pemberi pinjaman dan debitur sebagai pihak penerima pinjaman. Biasanya yang bertindak sebagai pihak pemberi fasilitas kredit adalah bank yang berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan bahwa fungsi bank sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman.

Dalam praktek perbankan, biasanya sebelum perjanjian kredit dilaksanakan, maka pihak bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit terlebih dahulu untuk diberikan kepada setiap pemohon kredit, guna meminta persetujuan debitur mengenai isi perjanjian tersebut, apakah debitur menerima atau menolak isi perjanjian tersebut. 2. Tahap Kedua adalah Proses Pembebanan Hak Tanggungan. Proses Pembebanan Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu : a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :<sup>2</sup> 1. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu : (a). Didahului dengan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan bagian tak terpisahkan dari perjanjian kredit bersangkutan (Pasal 10 ayat (1)); (b). Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat (2)) b. Tahap Pendaftaran dan Penerbitan Hak Tanggungan : 1. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan. Diatur dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana pada tahap pendaftaran ini merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan

---

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, 2009, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 189-190



yang dibebankan, dan prosesnya adalah sebagai berikut :<sup>3</sup> a) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (1), bahwa : Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan ini merupakan syarat imperatif guna memenuhi asas publisitas Hak Tanggungan; Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. 2. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Proses penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu :<sup>4</sup> Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu : a. Perjanjian Kredit dengan Akta di bawah tangan. Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. b. Perjanjian Kredit dengan Akta Autentik. Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Dengan demikian menurut penulis, bentuk perjanjian kredit dikaitkan dengan teori kepastian hukum dalam pemberian kredit sebaiknya dibuat dengan akta autentik.

---

<sup>3</sup> *Ibid* hlm. 191

<sup>4</sup> *Ibid* hlm. 191-192

Hal tersebut bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur apabila terjadi sesuatu dikemudian hari. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji.

Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki fungsi yang sama. Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Irah- irah tersebut memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

## **Penyelesaian Masalah Apabila Terjadi Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit di Bank NTB Cabang Lotim**

1. Upaya Penyelamatan Kredit Macet di Bank NTB Cabang Lotim. Kredit macet merupakan bagian dari kredit bermasalah. Dari hasil wawancara dengan Bapak Erwin Noviandi selaku Analis Kredit di Bank NTB Cabang Lotim menyatakan bahwa Bank NTB Cabang Lotim menggolongkan setiap nasabah yang mengalami kredit macet berdasarkan kualitas kreditnya (jangka waktu kemacetannya) yang dijelaskan dalam tabel berikut ini :

KATEGORI	KETERANGAN	PENJELASAN
Kolektibilitas 1	Kredit lancar	Apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga
Kolektibilitas 2	Kredit dalam perhatian khusus	Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari
Kolektibilitas 3	Kredit kurang lancar	Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 120 hari ( <i>Non Performing Loan</i> )
Kolektibilitas 4	Kredit diragukan	Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 180 hari ( <i>Non Performing Loan</i> )
Kolektibilitas 5	Kredit macet	Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga diatas 180 hari ( <i>Non Performing Loan</i> )

Sumber : Bank NTB Cabang Lotim

Kredit yang masuk dalam golongan lancar dinilai sebagai kredit yang tidak bermasalah (*performing loan*), sedangkan kredit yang masuk golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit yang bermasalah (*non performing loan*). Bapak Erwin Noviandi mengemukakan bahwa, terhadap kredit bermasalah Bank NTB Cabang Lotim akan menegur secara lisan terhadap debitur dan memberikan peringatan agar debitur melaksanakan kewajiban pembayaran kredit berupa pembayaran angsuran kredit agar kredit yang tergolong bermasalah kembali menjadi kredit lancar.

Lebih lanjut Bapak Erwin Noviandi menyatakan bahwa disamping melakukan peringatan secara lisan, Bank NTB Cabang Lotim juga akan memberikan surat teguran (sommasi) kepada debitur yang berisi :<sup>5</sup> a. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran bunga dan/atau pokok kredit. b. Perintah untuk membayar hutang dengan jumlah tertentu sesuai dengan permintaan atau pemberitahuan bank. c. Batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran yang telah ditentukan oleh bank. Bapak Erwin Noviandi juga mengatakan bahwa, apabila debitur telah disommasi sebanyak tiga kali berturut-turut tetapi debitur tidak juga beritikad baik untuk memenuhi ketentuan perjanjian kredit maka Bank NTB Cabang Lotim akan melakukan upaya penyelamatan kredit, dan tindakan bank dalam usaha penyelamatan kredit bermasalah tergantung pada kondisi kredit bermasalah tersebut. Dalam melakukan penyelamatan kredit bermasalah lebih lanjut Bapak Erwin Noviandi menyatakan bahwa, Bank NTB Cabang Lotim akan melakukan restrukturisasi kredit yang

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan bapak Erwin Noviandi selaku analis kredit pada tanggal 25/11/2017 pada pukul 09.00 WITA

terdiri dari:<sup>6</sup> 1. Penurunan Suku Bunga Kredit. 2. Pengurangan Tunggalan Bunga Kredit. 3. Perpanjangan Jangka Waktu Kredit. 4. Penambahan Fasilitas Kredit.

Penyelesaian tersebut merupakan langkah alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang bersifat yudisial. Cara manapun dapat dilakukan agar kredit tetap dapat ditarik kembali oleh bank yang bersangkutan. Kredit yang telah macet harus diselesaikan dengan cara menyita agunan kredit bersangkutan untuk membayar pinjaman debitur. Jadi penyelesaian kredit macet terkait dengan jaminan kredit yang diberikan oleh debitur kepada bank, yaitu apabila debitur tidak dapat melunasi hutang kreditnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, maka pihak bank dapat menyita dan melelang barang yang dijaminan oleh debitur untuk melunasi hutang kreditnya.

## 2. Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Oleh Bank NTB Cabang Lotim.

Bapak Erwin Noviandi mengemukakan bahwa, apabila penyelamatan kredit melalui restrukturisasi tidak berhasil, maka Bank NTB Cabang Lotim akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi langsung terhadap objek Hak Tanggungan (lelang Hak Tanggungan) berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.<sup>7</sup> Dalam melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan oleh Bapak Erwin Noviandi bahwa, Bank NTB Cabang Lotim dapat mengajukan permohonan kepada Kantor

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan bapak Erwin Noviandi selaku analis kredit pada tanggal 25/11/2017 pada pukul 09.00 WITA

<sup>7</sup> Wawancara dengan bapak Erwin Noviandi selaku analis kredit pada tanggal 25/11/2017 pada pukul 09.00 WITA

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan lelang eksekusi objek Hak Tanggungan guna mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut. Kemudian permohonan lelang akan diteliti oleh KPKNL dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya permohonan lelang kepada KPKNL. Persyaratan yang harus dilengkapi oleh Bank NTB Cabang Lotim dalam rangka pelaksanaan lelang, sebagaimana dikemukakan oleh Bapak Erwin Noviandi adalah: <sup>8</sup> 1. Salinan fotocopy perjanjian kredit. 2. Salinan atau fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. 3. Salinan atau fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. 4. Salinan atau fotocopy bahwa debitur telah diperingatkan akan kelalaiannya membayar utang. 5. Surat pernyataan dari pimpinan bank selaku kreditur yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dari debitur. 6. Persyaratan yang terpenting adalah KPKNL diberi kuasa oleh kreditur atau bank untuk melakukan pelelangan obyek hak tanggungan debitur macet.

Adapun cara mengajukan lelang adalah sebagai berikut: <sup>9</sup> a. Penjual atau pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dilengkapi dengan syarat-syarat sebagaimana ditentukan; b. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang setelah dilakukan

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan bapak Erwin Noviandi selaku analis kredit pada tanggal 25/11/2017 pada pukul 09.00 WITA

<sup>9</sup> Wawancara dengan bapak Erwin Noviandi selaku analis kredit pada tanggal 25/11/2017 pada pukul 09.00 WITA

kelengkapan analisa dokumen; c. Pemohon melaksanakan pengumuman lelang, baik melalui surat kabar maupun media elektronik sesuai dengan ketentuan; d. Peserta lelang menyetor uang jaminan kepada rekening Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang; e. Setoran bea lelang dan uang miskin ke kas negara serta setoran hasil bersih penjualan lelang kepada pemohon lelang atau ke kas negara jika yang di lelang barang inventaris negara; f. Pemberian petikan risalah lelang dan dokumen pendukung lainnya kepada pemenang lelang dan salinan risalah lelang kepada pemohon lelang; Dalam hal penjualan objek Hak Tanggungan ini, menurut Bapak Erwin Noviandi menyatakan bahwa bank juga memberikan kesempatan kepada debitur untuk mencari pembeli dan menjual objek Hak Tanggungan tersebut dengan pengawasan bank, penjualan dibawah tangan ini bertujuan agar tercapai harga penjualan yang tinggi sebagaimana yang diharapkan bersama.

Dari hasil wawancara tersebut di atas, dapat diketahui bahwa dalam melakukan penyelesaian kredit macet pihak Bank NTB Cabang Lotim akan melakukan upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi dan apabila usaha penyelamatan kredit macet tidak berhasil maka Bank NTB Cabang Lotim akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan melakukan eksekusi atas agunan kredit yang berupa Hak Tanggungan, dengan cara lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan KPKNL atau melakukan penjualan yang dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemberi Hak Tanggungan dibawah tangan apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

### III. PENUTUP

#### Kesimpulan

Sebagaimana dalam Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut Undang-Undang ini terdapat pada bentuk perjanjian kredit itu sendiri yaitu berupa Akta atau perjanjian kredit dibawah tangan dan Akta atau perjanjian kredit autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki fungsi yang sama.

Penyelesaian kredit macet yang diikat dengan Hak Tanggungan pada Bank NTB Cabang Lotim, pihak Bank NTB Cabang Lotim akan melakukan upaya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit sebelum dilakukan penyelesaian kredit macet melalui lembaga yang bersifat yudisial. Apabila usaha penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit tidak berhasil, maka Bank NTB akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet



dengan melakukan eksekusi atas agunan kredit yang berupa Hak Tanggungan, berupa lelang Hak Tanggungan yang dilaksanakan KPKNL.

### **Saran**

Saran penulis dalam penelitian ini adalah : 1. Untuk menghindari terjadinya kredit macet, maka dalam memberikan kredit Bank NTB Cabang Lotim tetap harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, pembayaran, dan prospek usaha debitur berdasarkan prinsip 5C dan 7P, hal ini karena timbulnya kredit-kredit bermasalah selain berasal dari nasabah dapat juga berasal dari pihak bank. Bank dapat juga merupakan salah satu penyebab terjadinya kredit macet, hal tersebut terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang dari pemilik, pengurus, atau pegawai bank, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit, dan dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analisis kredit dengan pihak debitur sehingga dalam melakukan analisis dilakukan secara subjektif. 2. Disarankan agar debitur memiliki itikad baik dan bersedia mengikuti saran yang diberikan bank untuk menyelesaikan kredit macet, baik melalui restrukturisasi kredit, penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan maupun penjualan objek Hak Tanggungan dengan pelelangan melalui KPKNL.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Asikin, Zainal. 2015, *Pengantar Hukum Pebankan Indonesia*, Rajawali, Jakarta.
- Asikin, Zainal dan Amiruddin. 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Badruzaman, Mariam Darus. 2004, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1997, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Harahap, M. Yahya. 2009, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harun, Badriyah. 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- HS, Salim. 2007, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2012, *Perkembangan hukum jaminan di indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Edisi II, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Naja, H.R Daeng. 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Panduan Bantuan Hukum di Indonesia, 2007, *Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, cetakan I, YLBHI, Jakarta.
- Setiawan, R. 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999, *Hak Tanggungan*, Penerbit alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1997, *Kredit Sindikasi Proses Pembentukan dan Aspek Hukum*, Graftini.
- Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta.

Suyatno, Thomas. 1994, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Supramono, Gatot. 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta.

Tjitrosudibio dan Subekti. 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Cetakan ke 37*, Pradya Paramitha, Jakarta.

Untung, Budi. 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, publisher, Yogyakarta.

Usman, Rachmadi. 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. II, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

\_\_\_\_\_. 1999, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Widiyono, Tri. 2006, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Widyadharma, Ignatus Ridwan. 1996, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-undang No. 5 tahun 1960, tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

### **Makalah, Artikel, dan Internet**

[http://pustakabakul.blogs\\_pot.com/2013/07/penyebab-kredit-macet.html](http://pustakabakul.blogs_pot.com/2013/07/penyebab-kredit-macet.html)

<https://naharalvian.wordpress.com/2012/12/20/asas-asas-hak-tanggungun/>

<http://www.pustakabahankuliah.Com/2013/07/obyek-hak-tanggungun.html>