

**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP
KREDIT MACET PADA BANK NAGARI CABANG KOTA SOLOK**

EXECUTIVE SUMMARY

*Diajukan Sebagai Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



OLEH :
TANYA PUTI MIADORA NELZON
NPM : 1910012111191

BAGIAN HUKUM PERDATA

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2023**

No. Reg :516/Pdt/02/II-2023

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PERSETUJUAN EXECUTIF SUMMARY
No.Reg :516/Pdt/02/II-2023

Nama : TANYA PUTI MIADORA NELZON
Npm : 1910012111191
Judul Skripsi : Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit
Macet Pada Bank Nagari Cabang Kota Solok

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pembimbing untuk di *upload* ke *website*

Adri, S.H., M.H

(Pembimbing I)

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta



(Dr. Giti Ratimaratri, S.H., M.Hum.)

Ketua Bagian
Hukum Perdata

(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H.)

PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP KREDIT MACET PADA BANK NAGARI CABANG KOTA SOLOK

Tanya Puti Miadora Nelson¹, Adri¹.

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta

Email : tanyaputimiadora@gmail.com

ABSTRAK

The form of execution of mortgage rights against bad credit is to give a letter of reprimand and an opportunity for the debtor to sell the collateral if it does not sell, the creditor will help sell the collateral. Mortgage rights are mortgage rights imposed on land rights. The formulation of the problem is: (1) What is the Form of Execution of Mortgage Rights on Bad Loans at Bank Nagari, Solok City Branch. (2) What are the Constraints and Efforts Made in Executing Mortgage Rights Against Bad Loans at Bank Nagari, Solok City Branch. Types of sociological legal research. The data sources used are primary and secondary data. data collection techniques by interviews and document studies and analyzed qualitatively. Based on the results of the study, it was obtained: (1) Forms of Execution of Mortgage Rights by having material rights to land or buildings that are used as collateral, the creditor has full power to execute collateral to get debt repayment if his intentions are not good. (2) Obstacles faced are difficulties in coordination, price discrepancies, and efforts against the law by the debtor. Efforts made to complete the process of executing the mortgage right are the bank adopting a peaceful settlement approach without execution. execution.

Keywords : Implementation, Execution, Mortgage

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan selanjutnya disingkat dengan UU Perbankan, Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.¹

Kredit macet yaitu timbulnya permasalahan didalam kredit yang pada

dasarnya terjadi secara tiba-tiba karena si debitur tidak mampu membayar angsuran dan bunga yang diberikan pihak bank, sehingga akibat dari masalah ini pihak bank mengalami kekurangan dana yang berdampak pada usaha bank. Untuk meminimalisir masalah pada kredit macet ini maka pihak bank harus memberikan pertimbangan dan lebih berhati-hati saat menyerahkan perjanjian kredit terhadap calon debitur.

Umumnya pihak bank meminta jaminan dalam bentuk jaminan perorangan, jaminan kebendaan yang dibebani hak tanggungan hipotek, gadai, dan fidusia.

Perlindungan hukum terhadap kreditur juga tertuang pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terkait dengan Hak Tanggungan

¹ Direktorat Hukum Bank Indonesia, 2005, *Undang-Undang Perbankan*, hlm 8.

Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berhubungan dengan tanah. Tujuan utama dibuat sekaligus disahkannya Undang-Undang hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan perlindungan hukum untuk kreditur jika dikemudian hari pihak debitur melakukan wanprestasi.

Kreditur yang ditutamakan disini adalah pihak Bank Nagari yang memberikan pinjaman kepada peminjam dengan menggunakan tanah sebagai jaminan.

Hak tanggungan adalah administrasi suatu kepentingan atas tanah yang meliputi kuasa kreditur untuk melakukan sesuatu atas tanah yang dijadikan jaminan. Namun, dari pada dikelola dan digunakan secara fisik, dijual jika debitur ingkar janji dan menerima seluruh atau separuh dari hasilnya sebagai pembayaran utang debitur

Bank Nagari Cabang Kota Solok menerima dana yang besumber dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Setelah menghimpun dana masyarakat, langkah selanjutnya adalah menyalurkannya kembali kepada masyarakat berupa pinjaman. Oleh karena itu, pelaksanaan seluruh pengembalian yang diberikan kepada masyarakat dapat berjalan dengan lancar. Karena sebab akibat dan wanprestasi debitur, ada bank dan bank mengalami kerugian maka pelaksanaan jaminan hipotik terhadap kredit macet di bank nagari cabang kota solok sensitif terhadap debitur yang bersalah. Terikat oleh kontrak dan bertanggung jawab dengan kewajiban terhadap agunan untuk memungkinkan debitur menanggung resiko perjanjian pinjaman berdasarkan ketentuan hukum.

Berdasarkan permasalahan diatas menjadi latar belakang penulis untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Pada Bank Nagari Cabang Kota Solok”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap kredit macet pada Bank Nagari Cabang Kota Solok ?

2. Apakah kendala dan upaya yang dilakukan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap kredit macet pada Bank Nagari Cabang Kota Solok ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan yang telah dirumuskan, maka secara keseluruhan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bentuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap kredit macet pada Bank Nagari Cabang Kota Solok.
2. Untuk mengetahui kendala dan upaya apa yang dilakukan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap kredit macet pada Bank Nagari Cabang Kota Solok.

II. METODE

A. Jenis Penelitiann

Jenis penelitian yang dipakai adalah jenis penelitian yuridis sosiologis (*socio legal research*) Adalah pendekatan terhadap hukum sebagai suatu norma atau kaidah dan pendekatan terhadap masyarakat dalam arti melihat realita yang ada di masyarakat tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap kredit macet di Bank Nagari Cabang Kota Solok. Penelitian ini bersumber dari Data Primer dan Data Sekunder.

Data Primer yang didapat dari hasil wawancara dengan Bapak Andrian Rizal selaku Petugas Bagian Kredit. Data sekunder yang diperoleh melalui buku-buku, jurnal, artikel, dan Undang-Undang.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. BENTUK PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP KREDIT MACET PADA BANK NAGARI CABANG KOTA SOLOK

Implementasinya berupa menitipkan paksa pihak kepolisian dan Kejaksaan agar penyitaan berjalan lancar dan bank transfer ke KPKNL (Balai Pelayanan dan Lelang Barang Milik Negara). Proses terakhir adalah lelang agunan atas agunan tersebut, dan setelah agunan

tersebut terjual, KPKNL akan mengembalikan hasil lelang kepada bank untuk melunasi debitur.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Bank Nagari Cabang Kota Solok ditempuh dengan melalui 3 (Tiga) cara yaitu:

a. Pelelangan Umum

Pelelangan umum merupakan alternatif jika upaya kreditur untuk menyelamatkan kredit macet tidak berhasil.

b. Penjualan dibawah tangan

Menurut kesepakatan para pemberi hak tanggungan, penjualan hak tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, sehingga dapat diperoleh harta yang paling tinggi, yang bermanfaat bagi semua pihak dan mempercepat penjualan hak tanggungan.

c. Putusan Pengadilan Negeri

Ketentuan mengenai pelaksanaan putusan Pengadilan Negeri belum diatur dalam UUHT: "Sepanjang belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan Pasal 14 UUHT, ketentuan mengenai pelaksanaan hak tanggungan. yang ada pada saat undang-undang mulai berlaku".

B. KENDALA DAN UPAYA DALAM PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP KREDIT MACET PADA BANK NAGARI CABANG KOTA SOLOK

Para pihak mengalami hambatan dalam proses eksekusi atau debitur tidak mau aset hipoteknya disita oleh polisi dan kejaksaan, karena harga hipotek tidak sesuai, sehingga debitur tidak terima. Debitur melawan dan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri. Salah satu asas Hak Tanggungan adalah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang sederhana dan pasti sebagaimana diatur dalam Pasal 6 dan 26 UUHT. Namun dalam pelaksanaannya, penegakan hak tanggungan di Bank Solok Cabang Nagari yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memang telah memiliki pengaturan yang jelas dan rinci, namun dalam pelaksanaannya masih banyak kendala yang

menghambat.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya hambatan (kendala) dalam eksekusi Hak Tanggungan baik melalui pelelangan umum maupun penjualan dibawah tangan antara lain :

a. Sulit berkoordinasi dalam melakukan mediasi

Hambatan ini disebabkan oleh pihak debitur atau penjamin yang sulit untuk berkoordinasi dalam melakukan mediasi.

b. Ketidacocokkan harga

Dalam hambatan ini disebabkan oleh pihak debitur yang tidak disetujui terhadap harga lelang agunan, Pihak kreditur dalam menetapkan harga sudah selesai dengan Nilai Pasar Wajar (NPW

c. Upaya perlawanan hukum dari pihak debitur

Berupa gugatan ke Pengadilan Negeri yang dilakukan oleh debitur mempunyai alasan yang menurutnya benar yaitu keberatan atas dilakukannya eksekusi terhadap jaminannya.

Upaya yang dilakukakan dalam menyelesaikan kendala eksekusi agunan hak tanggungan terhadap kredit macet

Upaya yang dilakukan secara dalam menyelesaikan kendala pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap kredit macet di bank Nagari cabang solok adalah secara paksa pihak bank menyerahkan penyitaan tersebut kepada pihak Kepolisian dan kejaksaan dan meneruskan ke KPKNL (Kantor pelayanan kekayaan Negara dan Lelang). Bank meminta KPKNL untuk melakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan dan hasil pelelangan diserahkan kepada pihak bank setelah dikurangi dengan biaya-biaya sebelum pelaksanaan lelang tersebut.²

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak

²https://www.academia.edu/24896063/EKSEK_USI_HAK_TANGGUNGAN_DALAM_PENYELESAI_AN_KREDIT_MACET.

Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Sebagai hak-hak atas tanah yang didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan Undang-Undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Bentuk Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Pada Bank Nagari Cabang Kota Solok yaitu dengan cara paksa yaitu dengan melimpahkan kepada pihak kepolisian dan kejaksaan supaya penyitaan ini bisa dilakukan dengan lancar dan pihak bank meneruskannya ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Proses terakhir lelang.
2. Kendala Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Pada Bank Nagari Cabang Kota Solok
 - a. Sulit berkordinasi dalam melakukan mediasi.
 - b. Ketidak cocokan terhadap harga lelang yang dilakukan oleh debitur.
 - c. Adanya upaya perlawanan hukum dari pihak debitur yang melakukan gugatan ke pengadilan negeri.
3. Upaya dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Pada Bank Nagari Cabang Kota Solok.

Bank meminta KPKNL untuk melakukan pelelangan eksekusi hak tanggungan dan hasil pelelangan tersebut diserahkan kepada pihak bank setelah dikurangi dengan biaya-biaya sebelum pelaksanaan pelelangan tersebut.

Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. merupakan objek jaminan kreditur yang utama disamping benda-benda lain yang berhubungan dengan tanah, maka kreditur harus selalu hati-hati dalam pengikatnya. Hal tersebut dimaksudkan jika dikemudian hari ternyata debitur cidera

janji maka pihak kreditur tidak akan mengalami kesulitan dalam mengeksekusi atau menjual tanah atau tanah dengan bangunannya guna memperoleh pelunasan hutangnya

B. Saran

1. Agar Dalam pengelolaan kredit yang baik pihak bank harus tertib melakukan tindakan dengan cara memonitor jalannya perjanjian kredit dengan baik. Hal ini dilakukan untuk memberikan peringatan dini apabila debitur menunjukkan gejala-gejala mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya dan untuk melakukan tindakan pencegahan terhadap timbulnya kredit bermasalah pada waktu yang cepat dan tepat.
2. Bank harus menggunakan sistem manajemen risiko dengan melakukan penelitian awal terhadap debitur bermasalah untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi debitur bermasalah tersebut sebelum melakukan penyelamatan kredit.
3. Diharapkan kerjasama yang baik antara pihak debitur, bank, dan pihak ketiga dalam penyelesaian kredit bermasalah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

Direktorat Hukum Bank Indonesia, 2005, *Undang-Undang Perbankan*

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Sumber Lain

https://www.academia.edu/24896063/EKSEKUSI_HAK_TANGGUNGAN_DALAM_PENYELESAIAN_KREDIT_MACET.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kepada Bapak Adri, S.H., M.H., selaku pembimbing penulis yang sudah memberikan waktu dan arahnya dalam menyelesaikan skripsi dengan baik juga kepada para berbagai pihak yang memberikan bantuan

dalam melakukan penyelesaian skripsi ini.