

**PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN
PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA
PROGRAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PT. BANK
RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. CABANG
PRINGSEWU**

(Skripsi)

Oleh:

Ksatria Dirgantara



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRAK

PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PROGRAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. CABANG PRINGSEWU

Oleh:

KSATRIA DIRGANTARA

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunannasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang tidak sedikit. Untuk memperoleh dana tersebut, salah satu cara yaitu dengan kegiatan perkreditan perbankan. Dalam praktek perjanjian kredit, bank mensyaratkan adanya jaminan yang berfungsi untuk menjamin hutang jika debitur wanprestasi.

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu dan bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu.

Jenis penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris yaitu memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan dengan tipe penelitian deskriptif. Metode pengumpulan data yang dipakai adalah studi kepustakaan yang ditunjang dengan studi lapangan berupa wawancara dengan pihak terkait dan kemudi dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Dalam penelitian di lapangan diperoleh hasil bahwa mekanisme pemberian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk nasabah harus memenuhi semua syarat yang telah disediakan oleh bank, karena pihak bank harus mengetahui latar belakang kreditur agar tidak terjadi wanprestasi dikemudian hari. Jika nasabah tidak dapat memenuhi syarat, maka pihak bank akan meminta kembali atau bisa langsung ditolak.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia dilakukan dengan *parateksekusi*, dengan alasan debitur wanprestasi dapat dilaksanakan melalui Lembaga Lelang Negara (KPKNL) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara atau Daerah. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan *parate eksekusi* dimaksudkan untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara cepat dan efisien.

Kata Kunci: Eksekusi, Hak Tanggungan

ABSTRACT

PROVISION OF HOUSE OWNERSHIP CREDIT (KPR) AND IMPLEMENTATION OF RIGHTS EXECUTION IN THE HOME OWNERSHIP CREDIT (KPR) PROGRAM PT. INDONESIAN PEOPLE'S BANK (PERSERO) TBK. PRINGSEWU BRANCH

By

KSATRIA DIRGANTARA

Economic development, as part of national development, is one of the efforts to realize a just and prosperous people's welfare. With the increase in development activities, the need for less funds is also increasing. To obtain these funds, one way is by banking credit activities. In the practice of credit agreements, banks require guarantees that function to guarantee debt if debtor dilatory to pay back.

The formulation of the problem in this study is what is the mechanism of giving home loan on PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Branch Pringsewu and how to execute mortgage on PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Branch Pringsewu

The type of research used is an empirical juridical approach that combines legal materials (which are secondary data) with primary data obtained in the field with descriptive research types. The data collection method used is library research supported by field studies in the form of interviews with related parties and then analyzed qualitatively.

In the field research, the results of the crediting mechanism were obtained on PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk is the creditor's must fulfill all the conditions provided by the bank, because the bank must know the creditor's background so that there is no default in the future. If the customer cannot fulfill the requirements, the bank will ask for it again or it can be immediately rejected.

Execution mortgage on home loan program PT. Bank Rakyat Indonesia performed with parate execution, for reason the default debtor can be carried out through KPKNL. Based on Government Regulation Number 33 of 2006 concerning Procedures for the Elimination of State or Regional Receivables. The execution of mortgages with parate execution to obtain repayment of receivables quickly and efficiently.

Keywords: Execution, Mortgage

Judul Skripsi : **PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PROGRAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. CABANG PRINGSEWU**

Nama Mahasiswa : **Ksatria Dirgantara**

No. Pokok Mahasiswa : 1412011204

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum



Dwi Pujo Prayitno, S.H., M.H.
NIP 19610901198703 1 003

Depri Liber Sonata, S.H., M.H.
NIP 19801016200801 1 001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP 19601228 198903 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Dwi Pujo Prayitno, S.H., M.H.**

Sekretaris/Anggota : **Depri Liber Sonata, S.H., M.H.**

Penguji
Bukan Pembimbing : **Dr. M. Fakh, S.H., M.S.**



Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Maroni, S.H., M.Hum.
NIP. 19600310 198703 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **28 Agustus 2019**

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini,

Nama : Ksatria Dirgantara

NPM : 1412011204

Jurusan : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Pada Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu”** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/h26/dt/2010.

Bandar Lampung, 10 April 2019



Ksatria Dirgantara

1412011204

**PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DAN
PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA
PROGRAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PT. BANK
RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK. CABANG
PRINGSEWU**

Oleh:

Ksatria Dirgantara

Skripsi

Sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar

SARJANA HUKUM

pada

Bagian Hukum Keperdataan

Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Jakarta, pada tanggal 25 Maret 1997, sebagai anak kedua dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak (Alm.) Budiono dan Ibu Muryani. Penulis menyelesaikan pendidikan Taman Kanak-kanak di TK Alqur'an Kota Metro pada Tahun 2001-2002, Sekolah Dasar di SD Negeri 6 Kota Metro pada Tahun 2002-2008, Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama di SMPN 2 Kota Metro pada Tahun 2008-2011, dan Sekolah Menengah Atas di SMAN 1 Trimurjo pada Tahun 2011-2014. Penulis melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNMPTN) diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada Tahun 2014.

Penulis telah mengikuti program pengabdian langsung kepada masyarakat yaitu Kuliah Kerja Nyata (KKN) di desa Gunung Batin, Kecamatan Terusan Nunyai, Kabupaten Lampung Tengah selama 40 (empat puluh) hari, pada bulan Januari sampai maret 2017.

MOTO

Hidup itu seperti naik sepeda, agar tetap seimbang, kau harus terus bergerak

(Albert Einstein)

Bekerja keraslah sampai tetanggamu mengira hartamu berasal dari pesugihan

(Anonim)

PERSEMBAHAN

Dengan Segala Kerendahan Hati Kupersembahkan Karya Kecilku kepada:

Kedua Orang Tuaku

(Alm.) Bapak Budiono dan Ibu Muryani

Terimakasih untuk Kasih Sayang, Dukungan, Pengorbanan serta Doa yang tiada
hentinya untuk anakmu menantikan keberhasilanku.

SANWACANA

Alhamdulillah rabbil'alamin, segala puji dan syukur hanya milik Allah SWT karena atas rahmad dan karunia-Nya penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Pada Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung dibawah bimbingan dari dosen pembimbing serta atas bantuan dari berbagai pihak lain.

Penyelesaian penelitian ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Maroni, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Dwi Pujo Prayitno, S.H., M.H., selaku Pembimbing I atas kesabaran dan kesediaan meluangkan waktu disela-sela kesibukannya, mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, saran, dan kritik dalam proses penyelesaian skripsi ini;
4. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H., selaku Pembimbing II atas kesabaran dan kesediaan meluangkan waktu disela-sela kesibukannya,

mencurahkan segenap pemikirannya, memberikan bimbingan, saran, dan kritik dalam proses penyelesaian skripsi ini;

5. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S., selaku Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
6. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H., selaku Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang sangat membangun terhadap skripsi ini;
7. Ibu Yulia Kusuma Wardani, S.H., L.L.M., selaku Pembimbing Akademik, yang telah membantu penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Kakak dan adikku Ratu Balqis Anasa dan Nabila Quinsy Chiqita terimakasih atas motivasi, dukungan serta mendoakan dan menyemangatkan untuk meraih suksesanku. Semoga kita bisa menjadi anak yang membahagiakan papi dan mami sampai akhir hayat;
9. Untuk Bapak Zamroni, selaku *Relationship Manager Non Performing Loan* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pringsewu, serta segenap pimpinan dan staf di Bank BRI Cabang Pringsewu, yang telah membantu dalam mendapatkan data dan arahan sehingga penulis mendapat kemudahan dalam penelitian ini;
10. Teman-teman terbaik Ingga, Riki, Lorenzo, Jeri, Ari, Agong, Bertho, Fikri, Zikri, Digo, Udin, Dany, Idrus, Ando, Nur, Manggala, Bowo, Icha, Indri, Gendis, Leny, Chika, Lia, dan yang lain tidak bisa disebutkan satu persatu terimakasih untuk persahabatan selama ini yang senantiasa

memberikan nasihat, semangat dan dukungannya, kalian sudah seperti keluarga bagiku. Semoga persahabatan kita untuk selamanya;

11. Teman-teman KKN di desa Gunung Batin, Kecamatan Terusan Nunyai, Kab. Lampung Tengah, Iwan, Daros, Dian, Nisa, Sasti, Nova terima kasih atas support menyelesaikan perkuliahan dan kebersamaannya yang sampai saat ini masih terjalin dengan baik;

12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terimakasih atas semua bantuan dan dukungannya.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, amin.

Bandar Lampung, 28 Agustus 2019

Penulis,

Ksatria Dirgantara

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAM AN PERNYATAAN	v
RIWAYAT HIDUP	vi
MOTO	vii
PERSEMBAHAN	viii
SANWACANA	ix
DAFTAR ISI	xii
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
II. TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Perjanjian Pada Umumnya	7
1. Pengertian perjanjian	7
2. Sifat Perjanjian	8
3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	9
B. Kredit Pada Umumnya.....	9
1. Pengertian kredit	9
2. Macam-macam kredit	10
3. Prinsip- Prinsip pemberian kredit	12
4. Faktor terjadinya kredit macet	16
C. Bentuk Jaminan Dalam Pemberian Kredit	19
1. Jaminan umum	19
2. Jaminan khusus	19
D. Kerangka Pikir	31
III. METODE PENELITIAN	33
A. Jenis Penelitian	33
B. Tipe Penelitian	34
C. Pendekatan Masalah	34
D. Sumber Dan Jenis Data.....	34
E. Metode Pengumpulan Data	35
F. Analisis Data	36
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	37
B. Proses Eksekusi Hak Tanggungan	44

C. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)	50
--	----

V. PENUTUP	
A. Kesimpulan	57
B. Saran	58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Semua orang atau perusahaan pasti memiliki kebutuhan. Kebutuhan ada yang bersifat mendesak dan ada yang tidak, kebutuhan yang mendesak menuntut untuk segera dipenuhi, namun pemenuhan tersebut tidak terlepas dari masalah biaya atau dana. Dana yang dibutuhkan biasanya tidak sedikit, sedangkan dana yang tersedia tidak mencukupi. Kebanyakan orang ataupun perusahaan dalam menghadapi kekurangan dana salah satu jalan keluar yang dapat dilakukan adalah dengan berhutang kepada pihak lain. Dengan kata lain meminjam sejumlah dana dahulu kepada kreditur (bank) dan setelah jatuh tempo akan dibayar atau dilunasi kembali.¹

Menurut pasal 8 ayat (1) UU Perbankan nomor 10 tahun 1998 mengatur bahwa dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, hal ini bertujuan untuk memperoleh keyakinan atas itikad, kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari resiko-resiko yang kemungkinan terjadi dikemudian hari seperti debitur tidak bisa melunasi

¹ Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta: 2009, Rineka Cipta, hlm. 1

kewajiban untuk membayar pinjaman kepada bank sedangkan jangka waktu kredit sesuai perjanjiannya telah habis. Keadaan ini dikategorikan sebagai wanprestasi atau ingkar janji. Debitur dinyatakan wanprestasi tidak selamanya karena debitur tidak melakukan kewajiban pada bank melainkan dapat juga disebabkan keterlambatan debitur dalam melunasi pinjamannya kepada bank. Dalam hal ini bank berkewajiban untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit.

Agar bank memberikan kredit kepada nasabahnya, bank membutuhkan jaminan yang bertujuan untuk :

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar debitur berperan dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Bentuk jaminan yang dimaksud berupa benda tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan, jaminan tersebut dibebani dengan hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Dapat disimpulkan

bahwa jaminan kredit bank berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitor bila debitor cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya²

Dalam praktek perjanjian kredit masih terdapat permasalahan salah satunya yaitu debitor wanprestasi. Dalam perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan terjadinya eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan. Begitu juga eksekusi hak tanggungan yang terjadi di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu dikarenakan masih banyaknya debitor yang wanprestasi sehingga mengakibatkan kredit macet. Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitor tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima oleh hukum.

Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitor dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:³

- a. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
- b. Terlambat memenuhi prestasi
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya
- d. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

² Usman Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: 2001. PT. Gramedia Pustaka Utama, Hlm. 286

³ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2009, hlm 80-81

Konsekuensi adanya perjanjian yang dibuat oleh kreditor dan debitor maka hak dan kewajiban sebagai hasil kesepakatan akan mengikat pada pihak kreditor dan debitor, selama masing-masing pihak memenuhi hak dan kewajiban maka perikatan akan berjalan dengan lancar, namun manakala debitor tidak memenuhi kewajibannya dan sampai dapat dikategorikan bahwa debitor wanprestasi, tentu pihak kreditor akan dirugikan kepentingannya. Apabila sampai terjadi hal tersebut maka pihak kreditor mempunyai hak untuk menuntut agar debitor memenuhi kewajibannya dan dimungkinkan menggunakan daya paksa sebagaimana yang diatur oleh hukum.

Eksekusi hak tanggungan yang terjadi di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu juga tidak selalu berjalan mulus. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan kadang mengalami hambatan salah satunya yaitu adanya pihak ketiga yang tidak mengetahui bahwa tanahnya dijadikan jaminan kredit oleh orang lain. Hal ini bisa terjadi juga disebabkan kurang teliti dan cermatnya pihak kreditor dalam melakukan penilaian dan pengikatan kredit sehingga apabila terjadi wanprestasi maka kreditor tidak perlu berlama-lama melakukan eksekusi.

Biasanya apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan dapat langsung meminta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk menjual dalam pelelangan umum obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Tata cara ini yang paling mudah dan singkat, oleh karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan. Dan ini merupakan salah satu kelebihan pelaksanaan lelang eksekusi tanpa melalui proses penetapan pengadilan, di samping biaya pelaksanaan pelelangan yang murah. Meskipun

sebenarnya, pelaksanaan eksekusi melalui penetapan pengadilan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kuat.

Berdasarkan dari uraian di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam skripsi yang berjudul **Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Pada Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu**

B. Rumusan Masalah

Perumusan masalah dalam suatu penelitian, diperlukan untuk memberi kemudahan bagi penulis dalam membatasi permasalahan yang ditelitinya, sehingga dapat mencapai tujuan dan sasaran yang jelas serta memperoleh jawaban sesuai dengan yang diharapkan. Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor cabang Pringsewu ?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor cabang Pringsewu ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini sesuai dengan pokok permasalahan yang dikemukakan di atas adalah :

1. Untuk mengetahui proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor cabang Pringsewu ?

2. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor cabang Pringsewu ?

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, dan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada ilmu hukum khususnya hukum perdata mengenai prosedur penyitaan objek jaminan hak tanggungan kredit macet.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi penulis, kalangan mahasiswa fakultas hukum, praktisi hukum dan khususnya untuk masyarakat luas serta dapat menjadi pedoman tambahan dalam penanganan kredit macet terhadap debitor yang wanprestasi di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Untuk *verbinten* terdapat tiga istilah Indonesia, yaitu perikatan, perjanjian, dan perutusan sedangkan untuk istilah *overeenkomst* dipakai dua istilah, yaitu perjanjian dan persetujuan. Menurut Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁴ Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian adalah sumber perikatan. Dari Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang (Pasal 1233 KUH Perdata) atau dengan kata lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Dan tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu (1234 KUH Perdata).

⁴ R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan*, Jakarta: 2010, Sinar Grafika, hlm. 3.

Buku ketiga KUHPerdota yang mengatur tentang perikatan terdiri atas 2 (dua) bagian, yakni bagian umum dan bagian khusus. bagian umum diatur dalam Bab I, Bab II, Bab III (Pasal 1352 dan 1353) dan Bab IV. Bagian umum ini terjadi aturan umum mengenai semua perikatan-perikatan yang lahir dari suatu kontrak atau persetujuan (perjanjian), perikatan yang lahir karena Undang-Undang serta ketentuan umum yang mengakhiri semua perikatan. Sedangkan bagian khusus diatur dalam Bab III (semua Pasal, kecuali Pasal 1352 dan 1353) dan Bab V sampai dengan Bab XVIII. Ketentuan ini memuat perikatan atau perjanjian yang diberi nama tertentu, seperti perjanjian jual-beli, sewa dan sebagainya.⁵

2. Sifat Perjanjian

Sifat pokok dari hukum perjanjian ialah bahwa hukum ini mengatur hubungan hukum antara orang dengan orang. Jadi tidak ada dengan benda.⁶ Hal ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (I) KUHPerdota yang di dalamnya menganut asas kebebasan berkontrak. Yaitu semua persetujuan yang dibuat secara syah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁷ Pada dasarnya hukum perjanjian itu menganut asas kebebasan, asas konsensualitas, bersifat sebagai hukum pelengkap dan bersistem terbuka, serta mempunyai nilai-nilai yang terkait satu sama lainnya.

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung Alumni, 1982, hlm. 9.

⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: 1985. PT. Bale Bandung, hlm. 12.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: 2001, PT Citra Aditya Bakti, hlm. 82.

3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Untuk mengetahui apakah suatu perjanjian adalah sah atau tidak sah, maka perjanjian tersebut harus diuji dengan beberapa syarat. Tidak terpenuhinya salah satu syarat dapat menyebabkan perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah sehingga dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalan suatu perjanjian tersebut.

Terdapat 4 syarat keabsahan kontrak yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang merupakan syarat pada umumnya, sebagai berikut:

1. Kesepakatan antar para pihak yang melakukakn perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu pokok persoalan tertentu.
4. Suatu sebab yang tidak di larang atau kausa yang halal.⁸

B. Kredit Pada Umumnya

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit bukan hal yang asing lagi dalam kehidupan sehari hari di masyarakat. Berbagai macam transaksi sudah banyak dijumpai seperti jual beli barang dengan cara kreditan artinya pembayaran tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), melainkan dilakukan secara angsuran (menyicil).

Kata “kredit” berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang artinya “percaya”. Apabila hal tersebut dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian

⁸ Dadang, Sukandar, *Membuat Surat Perjanjian*, Yogyakarta, 2011, CV. Andi Offset, hlm. 9.

bahwa bank selaku kreditur percaya untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah (debitur) karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar atau melunasi pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.

Pengertian kredit yang diatur dalam pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yaitu “Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.⁹

Dari rumusan tersebut dapat diketahui ruang lingkup pengertian kredit dibatasi dalam hubungan bank dengan nasabahnya. Kredit sebagai penyediaan uang yang dilakukan oleh bank untuk dipinjamkan kepada nasabahnya dengan menarik keuntungan berupa bunga. Namun dalam rumusan itu kredit juga diartikan dengan tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.

2. Macam-Macam Kredit

Undang-Undang Perbankan hanya mengatur tentang lembaga yang memberikan kredit, sehingga pembentuk undang-undang kurang memperhatikan tentang masalah kredit. Ketentuan yang menyangkut tentang kredit hanya satu pasal yaitu pada Pasal 8 Undang-Undang Perbankan. Oleh karena itu dalam undang-undang tersebut tidak dijumpai macam-macam kredit.

⁹ Supramono, Gatot, Op.cit, hlm. 153.

Meskipun demikian dalam praktik perbankan kredit-kredit yang pernah diberikan kepada nasabahnya dapat dilihat dari beberapa segi, antara lain:¹⁰

1. Segi Jangka Waktu

Dilihat dari segi jangka waktunya terdapat tiga macam kredit yaitu kredit jangka pendek (1 Tahun), kredit jangka menengah, (1 sampai 3 Tahun) dan kredit jangka panjang (Lebih dari 3 Tahun). Ketiga macam kredit tersebut pernah diatur dalam pasal 1 huruf d Tahun 1967 Tentang Undang-Undang Perbankan. Kemudian dengan berlakunya Undang-Undang Perbankan yang sekarang yaitu Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 ketiga jenis tersebut tidak menjadi masalah, karena jangka waktu kredit dipandang dari pemakaiannya masih belum ada pembatasan yang pasti.

2. Segi Kegunaan

Dari segi kegunaannya kredit dapat digolongkan menjadi beberapa macam, yaitu:

a. Kredit Investasi

Kredit investasi merupakan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk kepentingan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi, maupun rehabilitasi perusahaan.

b. Kredit Modal Kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah. Kredit ini mempunyai sasaran untuk membiayai biaya operasional usaha nasabah.

¹⁰ Ibid, hlm. 154-156.

c. Kredit Profesi

Kredit profesi merupakan kredit yang diberikan bank kepada nasabah semata-mata untuk kepentingan profesinya. Kredit ini tidak berbeda dengan kredit investasi, perbedaannya hanya terletak pada kedudukan atau status nasabah.

3. Segi Pemakaian

Ditinjau dari segi pemakaiannya kredit dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu:

a Kredit Konsumsif

Pada kredit ini dana yang diberikan oleh bank untuk membeli kebutuhan hidup rumah tangga sehari-hari.

b Kredit Produktif

Pada kredit produktif pembiayaan bank ditujukan untuk keperluan usaha nasabah agar produktivitasnya dapat meningkat.

4. Segi Sektor Yang Dibiayai

Masih ada beberapa macam kredit yang dapat diberikan kepada nasabah ditinjau dari sector yang di biayai oleh bank, yaitu kredit perdagangan, kredit pemborongan, kredit pertanian, kredit perternakan, kredit perhotelan, kredit percetakan, kredit pengangkutan, kredit perindustrian.

3. Prinsip Prinsip Pemberian Kredit

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan

berdasarkan pada prinsip syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan prinsip kehati-hatian.¹¹

Pemberian kredit oleh suatu bank harus dilakukan dengan berpegangan pada beberapa prinsip, yaitu sebagai berikut :¹²

1. Prinsip 5 C

Pada sasarananya konsep 5C ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) dan nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta hutangnya.

a. Penilaian Watak (*character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitor dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitor untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya.

b. Penilaian Kemampuan (*capacity*)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitor dalam bidang usahanya sehingga bank yakin perusahaannya dikelola oleh orang-orang yang tepat.

c. Penilaian Terhadap Modal (*capital*)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat

¹¹ Usman, Rachmadi, Op.Cit, hlm. 246

¹² Ibid, hlm. 246

diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.

d. Penilaian Terhadap Agunan (*collateral*)

Calon debitur wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit yang diberikan.

e. Penilaian Terhadap Prospek Usaha Nasabah Debitur (*condition of economy*)

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui.

2. Prinsip 5 P

Bank dalam memberikan kredit selain menerapkan prinsip 5C, juga menerapkan prinsip 5P, yaitu:

a. Para Pihak (*party*)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit, yaitu bagaimana karakternya dan kemampuannya debitur.

b. Tujuan (*purpose*)

Tujuan pemberian kredit harus jelas digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar benar dapat menaikkan *income* perusahaan.

c. Pembayaran (*payment*)

Apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan aman, sehingga dengan demikian dapat diharapkan debitur dapat membayar kembali kredit yang dipinjam debitur.

d. Perolehan Laba (*profitability*)

Kreditor harus berantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali kredit.

e. Perlindungan (*protection*)

Perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur untuk berjaga-jaga sekiranya terjadi hal-hal yang diluar prediksi semula.

3. Prinsip 3 R

Disamping menggunakan prinsip pemberian kredit diatas, bank dalam memberikan kredit juga menerapkan prinsip 3R, yaitu:

a. Hasil Yang Diperoleh (*returns*)

Yakni hasil yang diperoleh oleh debitur artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, disamping membayar keperluan perusahaan yang lain.

b. Pembayaran Kembali (*repayment*)

Kemampuan membayar dari pihak debitur harus sesuai dengan apa yang dipinjamnya.

c. Kemampuan Menanggung Resiko (*risk bearing ability*)

Sejauh mana kemampuan debitor untuk menanggung resiko, misal terjadi hal-hal diluar antisipasi kedua belah pihak khususnya yang menyebabkan timbulnya kredit macet.

4. Faktor Terjadinya Kredit Macet

Para nasabah yang telah memperoleh fasilitas kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan utangnya dengan lancar sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, akibat masalah ini maka akan tergambar perjalanan kredit menjadi terhenti atau macet.¹³

Keadaan seperti ini apabila ditinjau dari segi hukum perdata disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana telah diketahui bahwa pemberian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang dan pengembalian kredit disebut sebagai prestasi. Ada beberapa macam yang tergolong perbuatan wanprestasi, yaitu:

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit (beserta bunganya)
2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya)
3. Nasabah membayar lunas kredit (beserta bunganya) tetapi setelah jangka waktu yang diperjanjikan telah berakhir.

Dari uraian pembahasan diatas kredit macet dapat diberi pengertian sebagai kredit atau utang yang tidak dapat dilunasi oleh debitor karena suatu alasan sehingga bank selaku kreditur harus menyelesaikan masalahnya kepada pihak ketiga atau

¹³ Supramono, Gatot, Op.Cit, hlm. 268

melakukan eksekusi barang jaminan. Terjadinya kredit macet ada 2 (dua) faktor yang mempengaruhinya, yaitu:¹⁴

1. Faktor Yang Berasal Dari Nasabah

a. Nasabah Menyalahgunakan Kredit

Setiap kredit yang diperoleh oleh nasabah telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit tentang tujuan pemakaian kreditnya, maka nasabah wajib menggunakan kredit tersebut sesuai dengan tujuan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Pemakaian kredit yang menyimpang dari pemakaiannya, akan mengakibatkan nasabah tidak mengembalikan kredit sebagaimana mestinya.

b. Nasabah Kurang Mampu Mengelola Usahanya

Banyak nasabah yang dalam mengelola usahanya dibiayai oleh bank. Nasabah yang tidak profesional dalam melakukan pekerjaannya karena kurang menguasai secara teknis usaha yang dijalankannya mempengaruhi penghasilan nasabah, sehingga berpengaruh pula terhadap kelancaran pelunasan kreditnya.

c. Nasabah Beritikad Tidak Baik

Ada sebagian nasabah yang sengaja dengan segala upaya mendapatkan kredit dari bank. Namun setelah kredit diperoleh digunakan begitu saja tanpa dapat dipertanggungjawabkan.

¹⁴ Ibid, hlm. 269-270

2. Faktor Yang Berasal Dari Bank

a. Kualitas Pejabat Bank

Pejabat bank yang kurang profesional tentu sulit diharapkan dapat memperoleh hasil kerja yang kurang maksimal. Terutama pejabat dibagian kredit, kualitasnya dapat mempengaruhi keputusan penyaluran kredit yang tidak sebagaimana mestinya.

b. Persaingan Antar Bank

Dengan adanya persaingan usaha yang ketat, akan mempengaruhi bank untuk bertindak spekulatif dengan cara memberikan fasilitas yang mudah kepada nasabah, tetapi di lain pihak langkah yang diambil bank telah mengabaikan prinsip-prinsip perbankan yang sehat.

c. Hubungan Interen Bank

Kredit macet juga dapat terjadi karena bank terlalu memperhatikan hubungan kedalam bank, penyaluran kredit tidak merata dan lebih cenderung diberikan kepada pengurus dan pengawas serta pegawai bank.

d. Pengawasan Bank

Pekerjaan bank diawasi oleh pengawas interen bank dan pengawan eksteren yaitu BI, dan BPKP (Badan Pengawas Keuangan dan Pembangunan) khusus untuk bank milik Negara. Adanya bank yang tidak sehat atau bahkan bank terkena likuidasi tidak dapat dilepaskan dari kredit macet sebagai penyebabnya. Salah satunya yaitu karena lemahnya pengawasan terhadap bank.

C. Bentuk-Bentuk Jaminan Dalam Pemberian Kredit

1. Jaminan Umum

Jaminan umum sendiri diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyebutkan “Segala barang-barang yang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu” dari ketentuan tersebut terlihat bersifat umum karena objek yang dapat menjadi jaminan utang berupa apa saja, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari. Jadi didalam jaminan umum ini, semua barang-barang milik debitur secara otomatis merupakan jaminan bagi para kreditur tanpa memandang siapa yang lebih dahulu membuat perjanjian pokoknya (utang piutang). Semua kreditur mempunyai hak yang sama terhadap objek jaminan, namun mengenai pembayaran utang tidak dapat dibagi rata dari hasil penjualan barang tersebut.¹⁵

2. Jaminan Khusus

Pada jaminan umum serba tidak jelas apa yang dijaminakan sehingga kreditur merasa kurang aman terhadap piutangnya. Berbeda dengan jaminan khusus, dengan objek jaminan yang jelas, perjanjian yang jelas, dan semata-mata untuk kepentingan pelunasan utang apabila debitur tidak memenuhi janjinya.

Dalam kalimat terakhir Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menunjukkan bahwa atas asas persamaan antara kreditor bisa terjadi penyimpangan-penyimpangan sebagai perkecualian, yang disebabkan karenanya adanya hak-hak yang didahulukan. Maka dapat di simpulkan bahwa Pasal 1132

¹⁵ Ibid, hlm. 198

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat mengatur dan karenanya para pihak mempunyai kesempatan untuk membuat kesepakatan-kesepakatan yang menyimpang. Jaminan khusus yang diatur dalam KUH Perdata dari segi objeknya dapat berupa barang, debitur menyediakan barang-barang tertentu yang kemudian dibuat perjanjian jaminannya. Apabila debitur wanprestasi, barang jaminan dijual untuk pembayaran utangnya, sedangkan jaminan orang (orang yang bertanggung jawab menanggung utang orang lain) dengan cara apabila debitur wanprestasi maka barang-barang si penjamin utang bersedia dijual untuk melunasi utang debitur tersebut. Jadi pada dasarnya, jaminan khusus merupakan jaminan umum yang disebutkan dan diperjanjikan secara khusus dan jaminan ini dapat timbul karena adanya perjanjian yang khusus yang diadakan antara kreditor dan debitor. Jaminan khusus ini dapat berupa:¹⁶

1. Jaminan Perorangan

Pemberian jaminan perorangan selalu diperjanjikan antara kreditor dengan orang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur, sehingga kedudukan kreditor menjadi lebih baik karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Seseorang penanggung diberikan beberapa hak istimewa, yaitu untuk menuntut supaya si berhutang utama (debitur) terlebih dahulu dilelang disita harta kekayaannya. Selain itu, dalam hal adanya beberapa orang penanggung yang bersama-sama menanggung pemenuhan atau pembayaran satu utang dapat menuntut diadakannya pemecahan atau pembagian beban tanggungannya. Karena tuntutan kreditor terhadap seorang

¹⁶ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, 1991, Citra Aditya Bakti, hlm. 27.

penanggung tidak diberikan suatu “previlege ”, atau kedudukan istimewa di atas tuntutan kreditor lainnya dari si penanggung, maka jaminan perorangan ini tidak banyak berguna bagi dunia perbankan.

2. Jaminan Kebendaan

Yaitu adanya benda-benda tertentu yang dijadikan jaminan. Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa memisahkan suatu bagian dari kekayaan seseorang, yaitu si pemberi jaminan dalam perjanjian kredit yaitu debitor, dan menyediakannya guna pemenuhan kewajiban. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitor sendiri, atau kekayaan seorang ketiga.

Maka perjanjian mengenai jaminan kebendaan, selalu dapat diadakan antara kreditor dan debitornya, juga dapat diadakan antara kreditor dengan orang ketiga yang memiliki harta, juga jaminan tersebut atau menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitor. Penyediaan secara khusus itu diperuntukan bagi semua keuntungan seorang kreditor tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan debitor tadi (yang tentunya termasuk ke dalam kekayaan seluruh debitor), akan menjadi jaminan untuk pembayaran seluruh hutang debitor, berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam dunia Perbankan, jaminan yang digolongkan sebagai jaminan khusus yang bersifat kebendaan ini, bentuknya ada yang berupa benda bergerak yaitu gadai dan fidusia sedangkan untuk benda tidak bergerak yaitu hak tanggungan.

1) Jaminan Berupa Benda Bergerak

a. Gadai

Pengertian gadai menurut Pasal 1150 KUH Perdata yaitu “sesuatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan oleh seorang debitur atau orang lain atas namanya, dan memberi kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut dengan mendahulukan dirinya dari kreditur-kreditur lainnya, dengan kekecualian mendahulukan pembayaran-pembayaran biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan itu”.

Objek gadai hanya berupa barang bergerak saja. Barang bergerak ada 2 macam, yaitu barang bergerak yang bertubuh (kendaraan, perhiasaan, atau alat berharga lainnya) dan barang bergerak tidak bertubuh (hak cipta, hak merk, hak tagih dan sebagainya). Sampai sekarang belum ada perkembangan mengenai gadai ini sehingga tetap berlaku peraturan KUH Perdata.¹⁷

b. Fidusia

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 maka pengertian fidusia digunakan rumusan yang terdapat pada Pasal 1 angka 1 yang bunyinya “fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”

¹⁷ Supramono, Gatot, Op.Cit, hlm. 225

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 barang-barang yang dapat menjadi objek fidusia ada 2 macam, yaitu barang bergerak dan barang tidak bergerak.¹⁸

2) Jaminan Berupa Benda Tidak Bergerak

a. Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan: Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁹

Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, yaitu:

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

¹⁸ Ibid, hlm. 234-235

¹⁹ Sjahdeini, Remy, Op.Cit, hlm. 11

4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

b. Ciri Ciri Hak Tanggungan

Hak tanggungan memiliki 4 (empat) macam ciri seperti yang dikehendaki oleh undang-undang, yaitu:²⁰

1. Memberi Kedudukan Yang Diutamakan Kepada Pemegangnya

Maksud dari ciri ini yaitu pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari kreditor-kreditor lainnya

2. Bersifat Hak Kebendaan (*zakelijk Recht*)

Hak kebendaan (*Zakelijk Recht*) ialah hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung (untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu) terhadap suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Hak kebendaan ini merupakan salah satu jenis dari hak keperdataan. Jadi, meskipun tanah yang dibebani hak tanggungan dipindah tangankan oleh pemiliknya kepada orang lain, namun pemindahan hak milik atas tanah tidak menghapuskan hak tanggungan.

3. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas

Hak tanggungan memenuhi asas spesialitas dan publisitas. Mengenai asas *spesialitas* ialah tanah yang menjadi objek hak tanggungan khusus dipergunakan untuk kepentingan pelunasan utang debitur apabila debitur

²⁰ Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, 2012, Sinar Grafika, hlm. 31

wanprestasi. Sedangkan asas *publitas* hak tanggungan, bahwa dalam proses pembebanan hak tanggungan dengan cara mendaftarkan ke kantor pertanahan karena dengan pendaftaran itu baru melahirkan hak tanggungan. Adanya hak tanggungan ini dapat mengikat pihak ketiga, jika debitur pemberi hak tanggungan sebelum membayar lunas utangnya menjual tanah yang dibebani hak tanggungan kepada pihak ketiga.

4. Mudah dan Pasti Eksekusinya

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dikatakan mudah, dikarenakan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan memberi kemungkinan eksekusinya dapat dilaksanakan dibawah tangan. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa “atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika yang demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”. Ketentuan tersebut telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk melaksanakan eksekusi sendiri terhadap objek hak tanggungan tanpa melalui pelelangan. apabila debitor cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalului pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang

debitor dalam hal debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan.

c. Asas-Asas Hak Tanggungan

Ada beberapa asas hak tanggungan yang perlu dipahami yang membedakan hak tanggungan ini dengan jenis dan bentuk jaminan utang lainnya. Asas-asas tersebut adalah:²¹

1. Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan Yang Diutamakan Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan

Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

2. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, demikian ditentukan dalam pasal 2 UUHT. Maksudnya, bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya.

²¹ Sjahdeini, Remy, Op.Cit, hlm. 15

3. Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Pada Hak Atas Tanah Yang Telah Ada

Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Jadi terhadap hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

4. Perjanjian Hak Tanggungan Adalah Perjanjian Accessoir

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri karena keberadaannya karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang lain yang dijamin. Perjanjian yang mengikuti perjanjian induk ini dalam terminologi hukum Belanda disebut perjanjian *accessoir*. Penegasan terhadap asas *accessoir* ini, dijelaskan dalam butir 8 penjelasan umum UUHT disebutkan “Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.”

5. Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan Untuk Utang Yang Baru Akan Ada

Menurut pasal 3 ayat (1) UUHT, hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk:

- a. Utang yang telah ada
- b. Utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu
- c. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang ada pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan akan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan

Dengan demikian, utang yang dijamin dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari, tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

6. Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih Dari Satu Utang

Pasal 3 ayat (2) UUHT menentukan sebagai berikut “Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum” Pasal tersebut memungkinkan pemberian satu hak tanggungan untuk:

- a. Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang
- b. Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan

Dengan adanya ketentuan tersebut, tertampung sudah kebutuhan pemberian hak tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan, yang dalam hal ini seorang debitor memperoleh kredit lebih dari satu bank, tetapi berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama yang dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja.

7. Hak Tanggungan Mengikuti Obyeknya Dalam Tangan Siapapun Obyek Hak Tanggungan Itu Berada

Pasal 7 UUHT menetapkan asas ini maksudnya hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek hak tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang hak tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Asas ini juga merupakan asas yang diambil dari hipotik yang diatur dalam pasal 1163 ayat (2) dan pasal 1198 KUH Perdata.

8. Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan

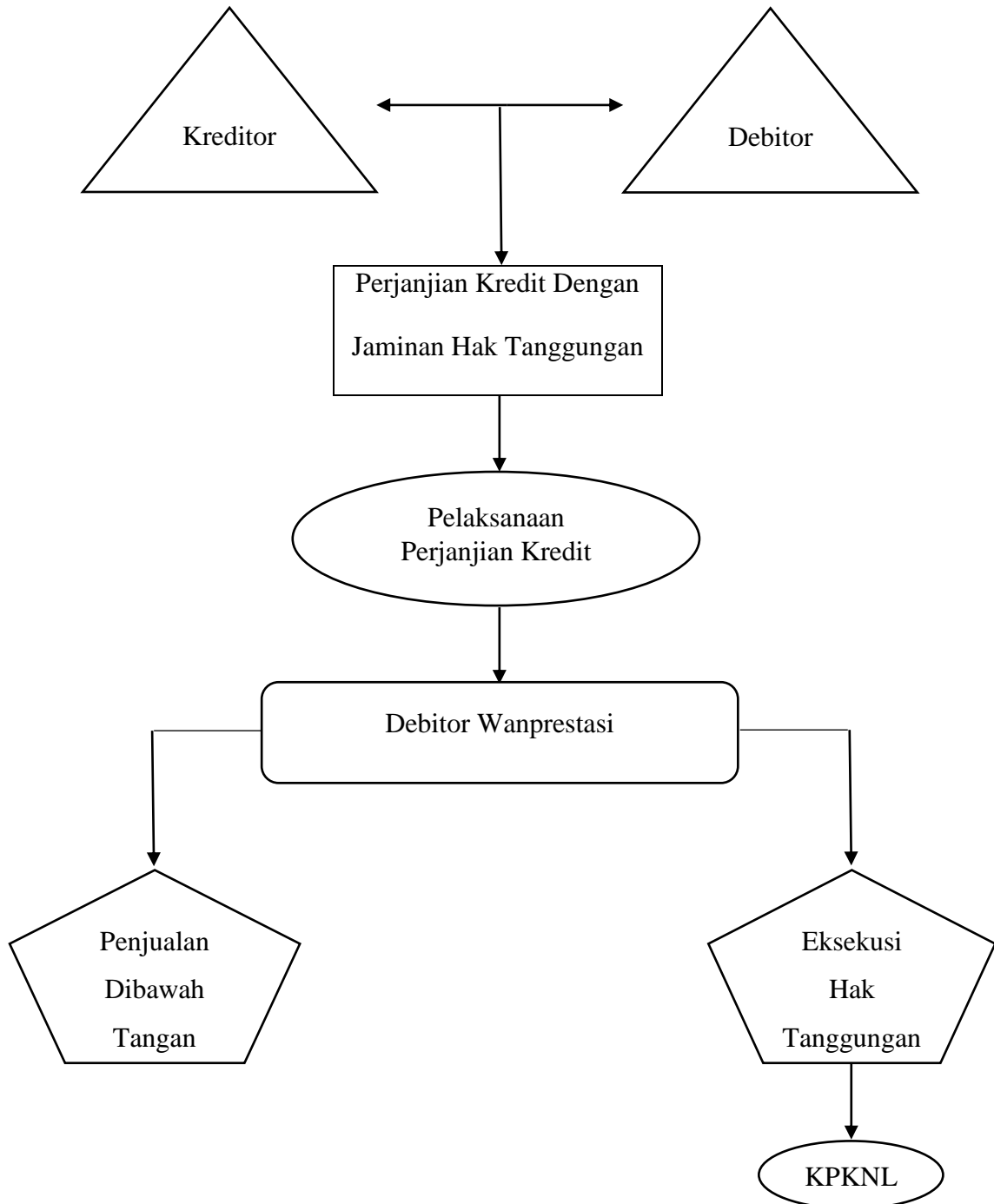
Menurut pasal 13 UUHT, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (penjelasan pasal 13 ayat (1) UUHT). Adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu hak tanggungan atas suatu objek hak tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan hak tanggungan tersebut.

9. Objek Hak Tanggungan Tidak Boleh Diperjanjikan Untuk Dimiliki Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Apabila Debitor Cedera Janji

Menurut pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Asas ini diambil dari asas yang berlaku bagi hipotik, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1178 ayat (1) KUH Perdata. Larangan percantunan janji yang demikian, dimaksudkan untuk melindungi debitor, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditor (bank) karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya.

10. Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Atas Tanah yang Tertentu

Asas ini menghendaki bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Asas ini dalam hipotik diatur oleh ketentuan pasal 1174 KUH Perdata. Akta untuk mengadakan hipotek harus memuat suatu penjelasan khusus mengenai barang yang dibebani dan mengenai sifat serta letak barang itu, penjelasan itu sedapat-dapatnya didasarkan pada pengukuran-pengukuran yang dilakukan atas perintah pemerintah, bila tidak dapat ditunjukkan secara tegas persis mana yang dibebani dengan itu, maka cukuplah dengan akta tanah diuraikan dan ditunjukkan secara tepat daerah yang memikul beban tersebut.

D. Kerangka Pikir

Penjelasan

Perjanjian kredit menjadi dasar hukum bagi pihak- pihak dalam hal ini pihak bank (kreditor) dan nasabah (debitor). Perjanjian kredit menimbulkan hubungan hukum antara debitor dan kreditor dalam perjanjian kredit. Dimana dalam perjanjian kredit tentu ada jaminan dalam hal ini hak tanggungan yang bertujuan untuk mengamankan pemberian kredit dari resiko yang berkemungkinan terjadi dan untuk mendorong nasabah agar dapat melunasi kewajibannya sesuai yang telah disepakati. Dimana seiring berjalannya waktu kredit akan menimbulkan dua kemungkinan, yaitu perjanjian berjalan lancar (pada saat jatuh tempo prestasi terpenuhi/lunas), atau perjanjian tidak berjalan lancar (pada saat jatuh tempo debitor tidak dapat memenuhi prestasi/wanprestasi). Ketika prestasi tidak terpenuhi maka terjadilah wanprestasi sehingga perlu adanya upaya hukum yang dilakukan oleh kreditor (bank) untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian kredit berupa penjualan dibawah tangan yaitu bank memberi kesempatan kepada nasabah untuk menjual sendiri jaminan tersebut jika hal itu lebih menguntungkan kedua belah pihak atau dengan melakukan eksekusi hak tanggungan yaitu dengan melelang hak tanggungan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) jika nasabah tidak dapat menjual atau tidak menemukan titik terang. Lalu pihak bank akan menyerahkan dokumen yang akan diteruskan oleh KPKNL untuk dilakukannya lelang agar menemukan harga penjualan yang terbaik.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran, secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Sistematis artinya menggunakan sistem tertentu, metodologis artinya menggunakan metode atau cara tertentu dan konsisten berarti tidak ada hal yang bertentangan dalam kerangka tertentu. Dalam penelitian ini penulis mengambil sumber data lapangan dengan menyesuaikan objek penelitian, sehingga sumber data yang didapatkan sesuai fakta yang ada dan dapat dipertanggungjawabkan.²²

A. Jenis Penelitian

Dalam melakukan penelitian terlebih dahulu memilih jenis penelitian yang tepat agar proses penelitian dapat terlaksana dengan baik. Pada penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris, yaitu suatu penelitian hukum yang dalam proses penganalisaan permasalahannya, dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh lapangan.

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, 2004, Citra Aditya Bakti, hlm. 2

B. Tipe Penelitian

Berdasarkan permasalahan pada pokok bahasan dalam penelitian ini, maka tipe Penelitian yang digunakan bersifat deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pemaparan (deskripsi) secara lengkap, rinci, jelas, dan sistematis tentang beberapa aspek mengenai proses eksekusi hak tanggungan yang diteliti pada Undang-Undang atau seperangkat data dengan data lainnya.

C. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap- tahap yang telah ditentukan, sehingga mencapai tujuan penelitian.²³ Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan cara meneliti dan menelaah fakta yang ada sejalan dengan pengamatan di lapangan kemudian dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan acuan untuk memecahkan masalah.

D. Sumber dan Jenis Data

Pengumpulan data, merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan permasalahan yang ada. Bahan hukum dapat diklasifikasikan menjadi tiga golongan, yaitu:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu berasal dari PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Pringsewu dengan bertanya langsung kepada para pihak yang terkait dalam penelitian ini, dalam hal ini adalah para pihak yang membuat

²³ Soejono dan H. Abdurahman, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, 2003, Rineka Cipta, hlm. 112

perjanjian, agar dapat mengetahui terkait permasalahan yang ada. Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman, tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.

2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berasal dari buku-buku literatur dan karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam hal ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia maupun majalah dan surat kabar atau media cetak.

E. Metode Pengumpulan Data

Untuk melengkapi data guna pengujian penelitian ini, maka digunakan prosedur pengumpulan data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara mewawancarai langsung dengan narasumber, adapun yang menjadi narasumber dalam penelitian ini yaitu Bapak Aziem Barnadeib yang merupakan *Account Officer* dan Bapak Zamroni yang merupakan *Relationship Manager Non Performing Loan* pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Pringsewu. Sedangkan pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara mengadakan studi kepustakaan (*library research*), dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, mengutip dan menelaah literatur- literatur maupun

peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum lainnya yang menunjang dan berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas.

F. Analisis Data

Proses analisis data merupakan usaha untuk menemukan jawaban atas permasalahan mengenai perihal dalam rumusan masalah, serta hal-hal yang diperoleh dari suatu hasil penelitian. Dalam proses analisis data ini, rangkaian data yang telah tersusun secara sistematis menurut klasifikasinya, kemudian diuraikan dan dianalisis secara kualitatif, yakni dengan memberikan pengertian terhadap data yang dimaksud menurut kenyataan yang diperoleh di lapangan yang disusun dalam bentuk kalimat ilmiah (deskriptif) sehingga benar-benar merupakan jawaban dari pokok masalah yang ada. Kemudian dari hasil analisis dari data-data tersebut diinterpretasikan ke dalam bentuk kesimpulan yang bersifat induktif yang berupa jawaban permasalahan berdasarkan hasil penelitian.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

- a. Proses pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu harus melalui tahapan-tahapan yang telah disediakan oleh bank, nasabah harus memenuhi semua persyaratan tersebut, mulai dari pengenalan produk hingga sampai terjadinya akad. Proses untuk mengajukan KPR membutuhkan jangka waktu yang lama, karena pihak bank juga harus mengetahui latar belakang debitur apakah layak atau tidak untuk menerima kredit, hal ini dilakukan agar tidak terjadinya wanprestasi dikemudian hari. Jika nasabah tidak dapat memenuhi syarat tersebut maka pihak bank bisa meminta kembali kepada nasabah untuk melengkapi persyaratan atau juga bisa langsung ditolak. Debitur dapat mengajukan KPR dengan gaji minimal Rp. 2.500.000,00.
- b. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu lebih memilih menggunakan *parate eksekusi*, karna lebih mudah, cepat dan efisien. Namun sebelum itu pihak bank terlebih dahulu menawarkan penjualan dibawah tangan kepada debitur, agar debitur dapat menjualnya sendiri dan mendapatkan harga yang diinginkan. Jika debitur tidak bisa menjual atau tidak ada iktikad baik, barulah eksekusi tersebut dilaksanakan. Kita ketahui penyelesaian kredit macet pada kredit pemilikan rumah memiliki

beberapa alternatif penyelesaian seperti yang dijelaskan pada Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yaitu penjualan dibawah tangan, *parate eksekusi* dan *fiat* pengadilan. Dalam penelitian ini pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu adanya pengumuman lelang pada khalayak ramai (umum)

B. Saran

a. Saran Bagi pihak bank BRI :

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu hendaknya bisa menggunakan kewenangan yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT sebagai kreditor untuk melakukan *parate eksekusi* dalam penanganan kredit macet. Sehingga diharapkan hasil penjualan lelang hak atas tanah sebagai objek hak tanggungan melalui Lembaga Lelang Negara (KPKNL) tersebut, tidak merugikan debitor selaku pemberi hak tanggungan karena telah sesuai dengan harga pasaran pada umumnya.

b. Saran bagi pihak KPKNL :

Dalam pengumuman lelang yang relatif cepat dan kurangnya sarana pengumuman lelang sehingga sering terjadi dalam pelaksanaan lelang tidak adanya peserta lelang. Maka disarankan dalam melakukan pengumuman lelang harus secara gencar sehingga khalayak ramai dapat mengetahuinya. Diharapkan pihak Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandar Lampung dalam meneliti dokumen permohonan harus secara benar dan tepat, dan melakukan peninjauan terhadap debitur sebelum dilakukannya pelaksanaan lelang eksekusi agar menghindari adanya gugatan dari pihak ketiga. Disarankan adanya pengawasan terhadap obyek lelang sehingga apabila obyek tersebut laku tidak terdapat permasalahan baru dikarenakan debitur masih menempati obyek tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika

Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta :
Pustaka Yustisia

Dadang Sukandar, 2011, *Membuat Surat Perjanjian*, Yogyakarta : CV. Andi Offset

Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Jakarta : Rineka Cipta

J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku
1 & 2, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT.
Citra Aditya Bakti

Muhammad Abdulkadir, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Bale Bandung

Muhammad Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung : Citra
Aditya Bakti

Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta : PT.
Gramedia Pustaka Utama

Raharjo Handri, 2009, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Yogyakarta : PT. Pustaka
Yustisia

R Soeroso, 2010, *Perjanjian Dibawah Tangan*, Jakarta : Sinar Grafika

Sjahdeni Sutan Remy, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan
Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung : Airlangga
Press

Soejono dan H.Abdurahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rineka
Cipta

Subekti R, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

_____, 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum
Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti

Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung : PT. Bale
Bandung

B. Peraturan Perundang-Undangan

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah
Beserta Benda- benda yang Berkaitan dengan Tanah.

C. Wawancara

Zamroni, Interview. 2018. "*Interview Tentang Pemberian Kredit dan Proses Penyelesaian Kredit Macet*". PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Pringsewu