

## **PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN BUKAN HAK MILIK DEBITUR**

**(Studi di PT. Bank Artos Indonesia)**

***Resolution of Bad Credit With Mortgage Rights Guarantee Non  
Debtor Proprietary (Study at PT. Bank Artos Indonesia)***

**Aliza Zahra Salsabila**

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Jl. RS. Fatmawati  
Raya, Pd. Labu, Kec. Cilandak, Kota Depok, Jawa Barat 12450  
email : [zahrasalsabila\\_aliza@yahoo.com](mailto:zahrasalsabila_aliza@yahoo.com)

### **Abstrak**

Salah satu aspek keamanan yang harus diperhatikan oleh bank dalam pemberian kredit adalah aspek jaminan berupa tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana upaya kreditur dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang bukan Hak Milik debitur dan apa perlindungan hukum bagi kreditur terkait gugatan yang diajukan oleh pemberi Hak Tanggungan. Jenis penelitian adalah penelitian yuridis empiris dan dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder dengan cara pengumpulan data studi lapangan dan kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian, langkah awal yang dilakukan pihak kreditur adalah memberikan teguran atau somasi kepada debitur selama tiga kali dan langkah kedua adalah mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan dan mengajukan permohonan penetapan eksekusi lelang terhadap jaminan sebagai bentuk pelunasan utang debitur. Namun dalam prakteknya kredit macet yang dialami oleh debitur tidak mudah untuk melaksanakan eksekusi lelang karena adanya gugatan perlawanan ke pengadilan dari pemberi Hak Tanggungan pihak ketiga karena merasa keberatan adanya penetapan eksekusi lelang yang diajukan oleh kreditur. Penafsiran dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan perlindungan hukum kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai hak preferen terhadap eksekusi jaminan dalam hal debitur cidera janji atau wanprestasi.

**Kata kunci :** Kredit macet, hak tanggungan, perlindungan hukum.

### **Abstract**

*One of the security aspects that must be considered by banks in providing credit is the aspect of guarantee in the form of land that can be encumbered with a mortgage. The problem in this research is how the creditor's efforts in settling bad credit with collateral in the form of land and buildings that are not the debtor's property rights and what is the legal protection for creditors regarding the lawsuit filed by the mortgage provider in the form of land and buildings that are not the debtor's property rights. This type of research is empirical juridical research and analyzed is using qualitative descriptive methods. The data used in this research are primary and secondary data by collecting field study data and literature. Based on the results, in the settlement of bad credit, the first step taken by the creditor is to give a warning or subpoena to the debtor three times and the second step is to file a default suit to the court and submit a request for a determination of auction execution against collateral as a form of repayment of debtor debt. However, in practice, bad credit experienced by debtors is not easy to carry out auction executions due to a lawsuit against the court from third party mortgage givers due to objections to the auction execution stipulation submitted by the creditor. Interpretation in Law No. 4 of 1996 provides legal protection to creditors as holders of mortgage rights who have preferred rights to the execution of guarantees in the event the debtor is in default or in default.*

**Keywords:** *bad credit, mortgage guarantee, legal protection.*

## A. Pendahuluan

Dalam rangka memelihara dan menjalankan kegiatan usaha diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, hal ini menyebabkan para pelaku usaha baik perseorangan maupun badan usaha membutuhkan salah satu sarana yang memiliki peran dalam pengadaan dana yaitu lembaga perbankan. Peran perbankan dianggap sebagai kebutuhan yang esensial dimana salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha para pelaku usaha adalah dengan pemberian kredit yang merupakan salah satu fungsi bank untuk mendukung pertumbuhan ekonomi.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan “Kredit adalah 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”. Kredit juga dapat diartikan pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa uang, barang atau jasa kepada pihak lain sedangkan kontraprestasinya akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu)<sup>1</sup>.

Kredit yang diberikan oleh bank sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan harus menggunakan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usahanya untuk memperoleh keyakinan terhadap debitur. Bank juga harus melakukan penilaian terhadap debitur dengan prinsip *The Five C's of Credit*, yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan) dan *Condition of Economic* (kondisi atau prospek usaha).<sup>2</sup>

Guna meminimalisir resiko dalam pemberian kredit, salah satu aspek keamanan yang harus diperhatikan oleh bank adalah aspek jaminan (*collateral*). Benda yang akan menjadi jaminan harus sesuai kesepakatan antara kreditur dan debitur di dalam perjanjian kredit. Jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur pada umumnya berupa tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dalam Undang-Undang

---

<sup>1</sup> S. Mantayborbir, et.al, *Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia* (Medan: Pustaka Bangsa, 2002), hlm.5.

<sup>2</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT* (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2003), hlm.92.

Nomor 4 Tahun 1996 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 lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Tanggung jawab dalam suatu perjanjian dapat timbul apabila terjadi suatu keadaan yang dinamakan wanprestasi. Wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak menjalankan hak dan kewajibannya, biasanya debitur tidak memenuhi kewajiban yang merupakan hak dari kreditur.<sup>3</sup>

Wanprestasi yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak yang mengadakan perjanjian ada (empat) macam yaitu:<sup>4</sup>

1. Tidak melakukan apa-apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksana kan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dalam pelaksanaan pemberian kredit pada PT. Bank Artos Indonesia terjadi hal dimana pihak debitur meminjam sertifikat tanah milik pihak ketiga untuk dijadikan jaminan dan pihak ketiga tersebut sebagai pemberi Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang debitur. Hal ini tidak menjadi masalah jika debitur memenuhi prestasi seperti apa yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, namun seiring berjalannya waktu faktanya adalah kreditur tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi).

Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, maka Hak Tanggungan pertama mempunyai pemegang hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Namun dalam praktiknya kredit macet yang dialami oleh debitur tidak mudah untuk melaksanakan eksekusi sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Salah satu hambatan yang dialami kreditur yaitu adanya gugatan perlawanan ke pengadilan dari pemberi Hak Tanggungan

---

<sup>3</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 1979), hlm.77.

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm.45.

pihak ketiga karena merasa keberatan adanya penetapan eksekusi lelang yang diajukan oleh kreditur.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan penulis ajukan adalah 1) Bagaimana upaya kreditur dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang bukan hak milik debitur? 2) Apa perlindungan hukum bagi kreditur terkait gugatan yang diajukan oleh pemberi Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang bukan hak milik debitur?. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang bukan hak milik debitur dan mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi kreditur terkait gugatan yang diajukan oleh pemberi Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang bukan hak milik debitur.

## **B. Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran) yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penunjang<sup>5</sup>.

Pendekatan Masalah yang digunakan dalam penelitian hukum dapat berupa Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), dilakukan dengan menelaah semua undang - undang dan regulasi yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, dalam metode pendekatan perundang-undangan perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang undangan<sup>6</sup> dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat

---

<sup>5</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hlm.33.

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Prenanda Media Group, 2014), hlm.136.

digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.<sup>7</sup>

Data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Data yang telah diperoleh diolah kemudian dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif melalui proses editing yaitu melakukan pengeditan seluruh data yang telah dikumpulkan dan disaring untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisis data menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan rumus statistik namun berupa kalimat berdasarkan pada peraturan perundang

undangan, pandangan ahli dan termasuk pengalaman peneliti berdasarkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa. Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.<sup>8</sup>

Analisis difokuskan pada implementasi penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan bukan hak milik debitur. Selanjutnya juga dideskripsikan mengenai hambatan hambatan dalam pelaksanaannya.

### **C. Pembahasan**

#### **1. Upaya Kreditur Dalam Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan Berupa Tanah dan Bangunan Bukan Hak Milik Debitur**

Dalam pemberian kredit, risiko utama yang harus dihadapi adalah kegagalan dalam pengembalian utang. Adapun upaya yang dilakukan oleh PT. Bank dalam penyelesaian kredit macet adalah melakukan peneguran untuk memberi peringatan sehubungan dengan tunggakan kewajiban debitur.

*“Upaya pertama yang kami lakukan sebagai pihak kreditur dengan menghubungi debitur melalui telepon, namun kami belum memperoleh tanggapan penyelesaian dari debitur”*<sup>9</sup>Selain memberikan peringatan secara lisan, pihak bank juga memberikan surat peringatan atau somasi kepada debitur yang berisi :

---

<sup>7</sup> <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/12/16/pendekatan-dalam-penelitianhukum/> diakses pada 25 Oktober 2020 pukul 18.54 WIB

<sup>8</sup> H.B.Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, (Surakarta: UNS Press,1998) hlm.37

<sup>9</sup> Wawancara dengan Ibu Theresia Maya Listiana, staf legal Bank Artos pada 13 September 2017

- a. Perintah untuk segera menyelesaikan seluruh tunggakan kewajiban.
- b. Pemberitahuan mengenai tanggal jatuh tempo.
- c. Batas waktu melakukan pembayaran.
- d. Pengenaan denda dan pencatatan nama dalam Daftar Kredit Bermasalah pada Bank Indonesia.

Penyelesaian kredit macet di PT. Bank Artos Indonesia, pihak bank tidak serta merta melalui proses hukum dengan mengeksekusi jaminan, semaksimal mungkin pihak bank akan menyelesaikan kredit macet dengan jalur non litigasi, karena pada prinsipnya pihak bank selalu mengupayakan penyelesaian dengan cara kekeluargaan, mulai dari memberi peringatan secara lisan sampai memberikan surat peringatan atau somasi sebanyak 3 (tiga) kali. Jika pada tanggal yang telah ditetapkan seluruh kewajiban belum diselesaikan maka pihak bank terpaksa menyerahkan permasalahan ini melalui proses hukum yang berlaku.

Bahwa dalam penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah. Setelah beberapa bulan pembayaran terlambat, debitur mengajukan permohonan terhadap pihak bank untuk kelancaran pembayaran angsuran setiap bulannya untuk dilakukan *Reschedule* pinjaman dengan masa pinjaman diperpanjang. Pada praktiknya, setiap bank memiliki ketentuan internal berupa standar kebijakan dan standar prosedur yang mengatur perihal *Rescheduling*, sehingga segala analisis dan keputusan atas persetujuan atau penolakan terhadap *Rescheduling* debitur selain mengacu pada peraturan perundang-undangan, juga akan mengacu pada ketentuan internal tersebut. *Reschedule* diberikan apabila kriteria dinilai lulus dalam uji kemampuan dan kepatutan (*fit and proper test*).<sup>10</sup>

Apabila dengan upaya peringatan tersebut debitur belum memenuhi prestasinya, maka debitur dinyatakan lalai atau wanprestasi. Upaya selanjutnya yang dilakukan pihak bank dalam menyelesaikan kredit macet melalui jalur hukum dengan cara melalui Pengadilan Negeri. Bank sebagai pihak kreditur melakukan alternatif sebagai berikut :

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Ibu Theresia Maya Listiana, staf legal Bank Artos pada 13 September 2017

- a. Mengajukan gugatan wanprestasi karena debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak bank baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil.
- b. Bank mengajukan permohonan aanmaning, berdasarkan surat permohonan tersebut pihak Pengadilan mengeluarkan Surat Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan untuk segera dilakukan eksekusi lelang/penjualan dimuka umum.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT), menentukan tiga cara eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

- a. Menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atas kekuasaan sendiri dari pemegang Hak tanggungan pertama (Pasal 6 UUHT);
- b. Menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan titel *eksekutorial* (Pasal 14 Ayat 2 UUHT);
- c. Menjual Hak Tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan (Pasal 20 Ayat 2 UUHT).

Dari ketiga cara tersebut, pihak kreditur atau pihak bank dalam hal ini melaksanakan eksekusi dengan mengajukan permohonan penetapan sita eksekusi Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri. Pasal 20 Ayat 1 jo Pasal 14 Ayat (2) UUHT, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan menggunakan titel *eksekutorial* yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang tercantum pada sertifikat Hak Tanggungan yang dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.<sup>11</sup>

Atas dasar sertifikat Hak Tanggungan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri akan melaksanakan eksekusi dan akan memerintahkan panitera atau jurusita untuk melaksanakan sita eksekusi terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan berupa pengosongan obyek tersebut. Setelah dilakukan sita eksekusi Ketua Pengadilan Negeri akan memberikan teguran kepada debitur untuk segera melunasi

---

<sup>11</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.189.

hutangnya. Apabila debitur tetap tidak melunasi hutangnya maka akan dilakukan penjualan tanah yang dijaminan tersebut melalui pelelangan umum. Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri dilaksanakan melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) guna memenuhi bunyi putusan Pengadilan yang berirah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan *eksekutorial*.

- 2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terkait Gugatan yang Diajukan Oleh Pemberi Hak Tanggungan Berupa Tanah dan Bangunan Bukan Hak Milik debitur** Dalam praktiknya faktor penghambat dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan adalah gugatan perdata dari debitur berkaitan dengan jumlah utang dimana pihak bank dianggap memanipulasi data/pemalsuan data, tujuan lain dari debitur mengajukan gugatan agar terjadi penundaan eksekusi obyek Hak Tanggungan. Gugatan lain datang dari pihak ketiga sebagai pihak kepemilikan atas jaminan kredit terhadap pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak bank.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana Undang-Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum yang diberikan menurut ketentuan Undang-Undang ini adalah :

- a. Pasal 1 angka 1 dimana memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur (*droit de preference*).

Ketentuan dalam pasal tersebut mengandung makna bahwa apabila debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pelunasan piutang melalui pelelangan umum menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

Hak kreditur yang didahulukan (*preference*) merupakan hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (*privilege*), dan tagihannya disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan

preference. Hak *preference* atau *privilege* ini diatur juga dalam Buku II Bab XIX tentang “Piutang-piutang yang Diistimewakan”, yaitu mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

- b. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Sehingga, hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditur. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditur khususnya apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang ketentuannya diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3), dimana berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam.

- c. Pasal 11 ayat (2) tentang Janji-Janji yang wajib di cantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tidak semua janji yang memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi hanya sebagian besar saja. Dalam hal ini terdapat dua macam janji dalam ketentuan Pasal 11 ini, yaitu:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur);
- 2) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur).

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) ini memuat janji-janji yang tercantum dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana janji-janji tersebut merupakan wujud perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan, khususnya ketika debitur wanprestasi atau cedera janji. Perlindungan hukum tersebut berupa adanya janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk tidak melakukan tindakan yang merugikan pemegang Hak Tanggungan atau janji yang harus dilakukan apabila debitur wanprestasi, serta adanya janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak

Tanggungun untuk melakukan hal tertentu.

- d. Pasal 7 *Asas Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada)

Asas ini merupakan salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yang berarti bahwa Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada. Penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cidera janji.

#### **D. Penutup**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat diambil kesimpulan bahwa permasalahan dalam proses pemberian kredit adalah adanya kredit macet. Upaya yang dilakukan pihak bank dalam menyelesaikan kredit dengan cara memberi surat peringatan atau somasi sebanyak 3 (tiga) kali. Jika pada tanggal yang telah ditetapkan seluruh kewajiban belum diselesaikan maka pihak bank terpaksa menyerahkan permasalahan ini melalui proses hukum yang berlaku dengan mengajukan gugatan wanprestasi dan permohonan penetapan sita eksekusi hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan di muka pelelangan umum. Pelaksanaan eksekusi lelang tidak semudah teorinya, yakni adanya gugatan perlawanan yang datang dari pihak ketiga sebagai pihak kepemilikan atas jaminan kredit terhadap pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak bank. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan karena salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya.

Untuk mencegah timbulnya kerugian terhadap maupun pihak kreditur dalam pemberian kredit, maka PT. Bank Artos Indonesia diharapkan lebih berhati-hati dan memeriksa secara mendetail dengan prinsip *The Five C's of Credit*, yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan) dan *Condition of*

*Economic* (kondisi atau prospek usaha).

## Daftar Pustaka

### Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Republik Indonesia, Undang-Undang Hak Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632

Republik Indonesia, Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043

Republik Indonesia, Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 jo. Undang-Undang No.7 Tahun 1992, Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472

### Buku

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2017. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV, Yogyakarta: Pustaka Pelajar

HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Mantayborbir, et.al, S. 2002. *Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia*, Medan: Pustaka Bangsa

Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenanda Media Group

Patrik, Purwahid dan Kashadi. 2003. *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro

Subekti, R. 1979. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa

Sutopo, H.B. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, Surakarta: UNS

### Sumber Lain

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/12/16/pendekatan-dalam-penelitian-hukum/>

<https://media.neliti.com/media/publications/26570-ID-penyelesaian-kredit-macet-dengan-jaminan-hak-tanggung-dan-di-unit-sentra-kredit-me.pdf>

<http://journal2.um.ac.id/index.php/jppk/article/view/3567/5419>