

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta)**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan program studi strata 1 pada
jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Oleh:

TIA BETHARI PUTRI

NIM: C.100.130.006

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2017**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta)**

PUBLIKASI ILMIAH

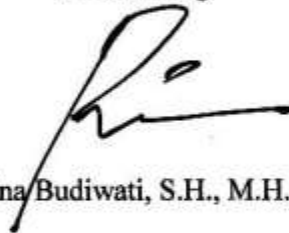
Oleh:

TIA BETHARI PUTRI

C100130006

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Pembimbing



(Septarina Budiwati, S.H., M.H., CN.)

HALAMAN PENGESAHAN

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta)**

Yang ditulis oleh:

TIA BETHARI PUTRI

C100130006

Telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada Tanggal: 24 Maret 2017

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

Ketua : Septarina Budiwati, S.H., M.H., CN.

Sekretaris : Shallman Alfarizy, S.H., S.E., M.M., M.Kn.

Anggota : Darsono, S.H., M.H.

()
()
()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta





(Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum.)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 24 Maret 2017

Penulis



TIA BETHARI PUTRI

C100130006

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta)**

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta serta menjelaskan permasalahan-permasalahan yang timbul dalam prosedur penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan cara penyelesaiannya. Menurut hasil penelitian prosedur penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dengan langkah memberikan surat peringatan terlebih dahulu, apabila tidak bisa diberikan surat somasi dan jika tetap tidak bisa maka dilakukan eksekusi. Eksekusi dapat melalui eksekusi dibawah tangan ataupun eksekusi lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Permasalahan yang timbul adalah debitur sulit dihubungi, debitur melarikan diri atau pindah domisili, debitur mengajukan gugatan hukum atas eksekusi lelang hak tanggungan, dan debitur tidak mau mengosongkan objek lelang.

Kata Kunci: wanprestasi, penyelesaian wanprestasi, hak tanggungan.

ABSTRACTION

This study aims to determine the settlement procedures of default in the credit agreement to guarantee security rights in PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Surakarta branch and explain the problems that arise in tort settlement procedures in the credit agreement with the guarantee of the right of dependents and the way to resolve it. According to the research settlement procedures of default in the credit agreement with the guarantee of the security rights to do with the rare give advance warning letter, if it can not be given a summons letter and if it still can not then be executed. Execution can be through execution under hand or in the execution of the auction through the State Property Office and Auction. Problems that arise are difficult to contact the debtor, the debtor fled or moved domicile, the debtor filed a lawsuit over the auction execution encumbrance, and the debtor would not vacate the auction object.

Keywords: tort, tort settlement, guaranteed security.

1. PENDAHULUAN

Peranan perbankan dalam lalu lintas bisnis dapatlah dianggap sebagai kebutuhan yang mutlak bagi masyarakat maupun badan usaha yang berusaha meningkatkan produksinya. Salah satu produk yang dapat diberikan bank untuk

mendukung pertumbuhan ekonomi adalah pemberian kredit yang bertujuan untuk membantu kelancaran usaha debitur-debiturnya.¹

Kredit dalam bahasa Yunani adalah “*Credere*”, dalam bahasa Belanda “*Vertrouwen*”, dan dalam bahasa Inggris “*Believe*” atau “*Trust or Confidence*”, dimana ketiga istilah asing tersebut mempunyai arti yang sama, yaitu percaya.² Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dikatakan bahwa:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan atau yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 menyebutkan bahwa:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Oleh karena itu, untuk mengetahui bahwa debitur dapat dipercaya untuk memperoleh kredit, maka perlu keyakinan dari kreditur dengan menggunakan analisis mendalam yang dikenal dengan istilah “*The Five C’S of Credit Analysis*” atau 5C’S, yaitu: (1) Character (watak), (2) Capital (modal), (3) Capacity (kemampuan), (4) Collateral (jaminan), dan (5) Condition of Economy (kondisi ekonomi).³

Dari prinsip “*The Five C’S of Credit Analysis*” atau 5C’S yang paling penting adalah jaminan. Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan bahwa:

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

¹ <http://eprints.ums.ac.id/25574/3/02>. BAB I.pdf diunduh pada hari Kamis, tanggal 3 November 2016 pukul 20.20 WIB.

² Sutarno, 2014, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, hal. 92.

³ Sutarno, *Op.Cit.*, hal. 93-94.

Jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur dapat berupa benda bergerak, seperti gadai dan fidusia ataupun benda tidak bergerak berupa hak tanggungan. Sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dikatakan bahwa:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Dengan diberikannya jaminan tersebut dapat memberikan hak dan kekuasaan kreditur untuk mendapat pelunasan dengan menjual atau melelang barang-barang tersebut jika debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang telah disepakati atau dengan kata lain debitur wanprestasi.⁴

Apabila debitur wanprestasi, maka jaminan hak tanggungan yang diberikan kepada kreditur dapat di eksekusi.⁵ Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah *Pertama*, bagaimana prosedur penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta? *Kedua*, apa saja permasalahan yang timbul dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta dan bagaimana cara penyelesaiannya?

Tujuan dari penelitian ini adalah *Pertama*, untuk mengetahui bagaimana prosedur penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta. *Kedua*, untuk mengetahui permasalahan apa saja yang timbul dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan beserta cara penyelesaiannya di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta. Manfaat penelitian ini adalah *Pertama*, manfaat

⁴ Herowati Poesoko, 2008, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, hal. 2.

⁵ Sutarno, *Op.Cit.*, hal. 184-185.

teoritis memberikan sumbangan pengetahuan dan pengembangan wawasan terhadap ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang perdata, yaitu hukum jaminan. *Kedua*, manfaat praktis yaitu memberikan pengetahuan yang jelas kepada para pembaca tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, permasalahan yang dihadapi, dan cara penyelesaiannya di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta.

2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan penulis adalah metode pendekatan yuridis empiris yaitu dengan pendekatan penelitian hukum dikonsepsikan sebagai pranata sosial yang secara riil dikaitkan dengan variable-variabel sosial yang lain.⁶ Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah bersifat deskriptif analitis yaitu dengan menggambarkan secara menyeluruh, mendalam, tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti berdasarkan fakta yang Nampak.⁷ Sumber data yang digunakan penulis dapat melalui data primer dan data sekunder, data primer diperoleh secara langsung dari sumber pertama melalui wawancara oleh Pihak PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta, sedangkan data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan, seperti buku-buku yang telah tersedia di perpustakaan atau milik pribadi dan dokumentasi.⁸ Metode pengumpulan data yang digunakan penulis adalah melalui studi kepustakaan dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, menganalisis dan mempelajari data yang berkaitan dengan objek penelitian⁹ dan wawancara yang dilakukan dengan menggunakan teknik tanya jawab secara langsung dengan narasumber dari PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta.¹⁰ Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif yaitu dengan melakukan pengumpulan data baik di lapangan maupun studi kepustakaan, kemudian data yang diperoleh disusun dalam bentuk penyusunan

⁶ Roni Hanitjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimateri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 58.

⁷ Roni Hanitjo, *Op.Cit*, hal. 125.

⁸ Soerjono Soekanto, 2015, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, hal. 12.

⁹ Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal. 112.

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hal. 24.

data dan kemudian dilakukan pengolahan data sampai akhirnya ditarik kesimpulan untuk mendapatkan validitas data yang ada.¹¹

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Prosedur Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta

Berdasarkan hasil penelitian di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta pada tanggal 7 Desember 2016 dengan melakukan wawancara dengan Staff Divisi Hukum Ibu Diani Damayanti diperoleh informasi mengenai prosedur penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

Dalam mengajukan kredit ada syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur, yaitu: (1) Kartu Tanda Penduduk, apabila debitur sudah menikah maka Kartu Tanda Penduduk istri atau suami juga harus diserahkan dan jika debitur adalah badan hukum maka Kartu Tanda Penduduk semua anggota diserahkan, (2) Kartu Keluarga, (3) Akta Nikah, apabila debitur sudah menikah, (4) Tanda Daftar Perusahaan (TDP), (5) Surat Ijin Usaha, (6) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), jika debitur adalah badan hukum maka NPWP perseorangan dan perseorangannya atau strukturnya juga harus diserahkan, (7) Hinder Ordonantie (HO), (8) Bagi debitur yang berbadan hukum anggaran dasar dan perubahan-perubahannya juga menjadi syarat untuk pengajuan kredit.¹²

Apabila syarat-syarat tersebut dipenuhi maka kreditur akan memberikan pinjaman kredit yang kemudian timbullah sebuah perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit. Pada perjanjian kredit itu debitur harus menyerahkan sebuah jaminan berupa hak atas tanah yang ditandai dengan sertifikat hak atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan. Pengikatan hak tanggungan tersebut melalui beberapa proses, yaitu: (1) Membuat perjanjian kredit, (2) Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan (3) Mendaftarkan

¹¹ Lexy J. Moeleong, 2016, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, hal. 247.

¹² Diani Damayanti, Staff Divisi Hukum, *Wawancara Pribadi*, PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta, *Rabu, tanggal 7 Desember 2016*, Pukul 10.00 WIB.

Akta Pemberian Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional. Setelah Badan Pertanahan Nasional menerima pendaftaran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 (tujuh) hari, maka Badan Pertanahan Nasional membuat buku tanah dan mencatatnya dalam buku tanah tersebut serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian tanggal buku tanah bertujuan agar pembuatan buku tanah yang diikat dengan hak tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan para pihak yang berkepentingan. Dengan adanya tanggal pada buku tanah, maka hak tanggungan lahir dan hak tanggungan mengikat pada pihak ketiga. Mengikat pada pihak ketiga karena dalam sertifikat hak tanggungan dibuka dengan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang artinya sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pengikatan hak atas tanah dengan hak tanggungan itulah yang menyebabkan kreditur dan debitur mempunyai hubungan yang berdasarkan kepercayaan, yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Setelah dilakukan pengikatan hak tanggungan, maka kreditur disebut sebagai pemegang hak tanggungan dan debitur disebut sebagai pemberi hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, sedangkan pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Langka-langka yang dapat dilakukan kreditur untuk menagih hutang debitur adalah dengan tindakan-tindakan berupa: (1) Surat peringatan, dimana surat peringatan diberikan kepada debitur sebanyak 3 (tiga) kali, yang masing-masing surat peringatan memiliki jangka waktu 14 hari, (2) Surat somasi, dilakukan apabila sampai surat peringatan ketiga debitur tetap masih belum membayar hutangnya, dan (3) Eksekusi, yaitu apabila setelah diberikan surat

somasi tetapi debitur tetap tidak melunasi hutangnya, sehingga dinyatakan debitur melakukan wanprestasi.

Eksekusi yang dapat dilakukan oleh PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta, yaitu: (1) Eksekusi di bawah tangan dan (2) Eksekusi lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Tahapan yang dilakukan dalam proses eksekusi di bawah tangan dimulai dengan tahap negosiasi antara kreditur dan debitur, di mana debitur akan menandatangani kesepakatan jual beli jaminan hak tanggungan dihadapan notaris mengenai harga jual dan cara penjualan jaminan hak tanggungan. Setelah kreditur dan debitur menyepakati hal-hal tersebut tahap selanjutnya adalah proses penjualan, dimana proses penjualan dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu: (1) Dilakukan oleh debitur sendiri atau (2) Dilakukan oleh kreditur yang diberi kuasa khusus oleh debitur.

Sedangkan, pada eksekusi lelang tahap yang dilakukan pertama kali adalah kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan, yaitu: (1) Fotocopy perjanjian kredit, (2) Fotocopy sertifikat hak tanggungan, (3) fotocopy perincian hutang, (4) fotocopy bukti kepemilikan hak, (5) fotocopy surat peringatan kreditur kepada debitur, (6) Resi pengiriman surat peringatan melalui kantor pos, dan (7) Fiat eksekusi hak tanggungan melalui lelang dari Pengadilan Negeri.

Apabila syarat-syarat pengajuan permohonan lelang dinyatakan lengkap, selanjutnya KPKNL akan mengeluarkan penetapan secara tertulis berupa jadwal lelang kepada pihak kreditur. Apabila hari pelaksanaan lelang telah ditentukan, maka proses selanjutnya adalah pengumuman lelang. Pengumuman lelang ditempel di papan pengumuman KPKNL supaya dapat dibaca oleh masyarakat umum. Setelah 14 (empat belas) hari diumumkan di papan pengumuman KPKNL, maka KPKNL akan memasang pengumuman melalui media massa atau surat kabar. Jika pengumuman lelang telah dilakukan, maka pihak lelang akan memberitahukan kepada debitur bahwa objek hak tanggungan debitur telah dilelang.

Setelah 3 (tiga) hari pelaksanaan lelang, maka pemenang lelang harus menyetorkan pelunasan sesuai dengan harga yang telah disepakati. Uang setorang dari pemenang lelang yang diberikan kepada KPKNL kemudian diserahkan kepada kreditur yang selanjutnya kreditur akan menghitung hasil penjualan objek hak tanggungan untuk dijadikan pelunasan terhadap hutang debitur yang terdiri dari hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya. Apabila hasil penjualan lelang setelah diambil untuk pelunasan seluruh hutang debitur masih terdapat sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur.

PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta lebih condong menggunakan eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang karena jika melalui lelang kekuatan hukumnya lebih kuat dan lebih aman. Selain itu, karena adanya hak tanggungan yang telah dijamin oleh debitur kepada kreditur maka apabila debitur wanprestasi kreditur langsung dapat mengajukan lelang tanpa minta persetujuan terlebih dahulu dari debitur. Hal ini disebabkan kreditur mempunyai hak preferen dan hak melakukan parate eksekusi karena sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial titel yang sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dimana dalam pasal tersebut terdapat kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Kata tersebut yang menjadi irah-irah dalam sertifikat hak tanggungan yang membuat sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.¹³

3.2 Permasalahan yang Timbul dalam Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta dan Cara Penyelesaiannya

Berdasarkan hasil penelitian dengan Ibu Diani Damayanti Staff Divisi Hukum PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta dalam pelaksanaan prosedur penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang

¹³Diani Damayanti, Staff Divisi Hukum, *Wawancara Pribadi*, PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta, *Rabu, tanggal 7 Desember 2016*, Pukul 10.00 WIB.

Surakarta mengalami beberapa permasalahan, antara lain: (1) Debitur sulit untuk dihubungi, maksud debitur melakukan ini adalah supaya debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutang, bunga dan biaya-biaya lainnya, (2) Debitur melarikan diri atau pindah domisili, maksud debitur melakukan hal ini adalah supaya kreditur mengalami kesulitan untuk mencari keberadaan debitur, (3) Debitur mengajukan gugatan hukum atas eksekusi lelang hak tanggungan yang telah diberikan kepada kreditur, namun walaupun debitur melakukan hal itu Kantor Lelang tetap akan melaksanakan eksekusi lelang karena debitur telah memberikan jaminan hak tanggungan kepada kreditur, dan (4) Debitur tidak mau mengosongkan objek lelang, maka dari itu KPKNL akan memberikan jangka waktu lagi kepada debitur untuk mengosongkan objek lelang.¹⁴

Jadi, permasalahan yang timbul dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan itu berasal dari debitur sendiri yang tidak dapat melunasi hutangnya dan tidak ada iktikad baik dari debitur untuk melunasi hutangnya serta apabila terjadi wanprestasi debitur tidak mau membayar ganti rugi justru sulit untuk dihubungi atau melarikan diri.

Dalam permasalahan yang dialami oleh PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta terdapat cara untuk mengatasi permasalahan-permasalahan tersebut, yaitu dengan: (1) Bank Capital Cabang Surakarta akan melakukan pemeriksaan dengan cermat secara berkala terhadap jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh debitur, (2) Bank Capital Cabang Surakarta meminta kepada debitur untuk memberitahukan di bank mana saja ia membuka rekening untuk usahanya, (3) Bank Capital Cabang Surakarta mengadakan pemeriksaan serta analisis secara periodic terhadap debitur, dan (4) Bank Capital Cabang Surakarta melakukan pendekatan dan memberikan

¹⁴ Diani Damayanti, Staff Divisi Hukum, *Wawancara Pribadi*, PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta, *Rabu, tanggal 7 Desember 2016*, Pukul 10.00 WIB.

penjelasan kepada debitur yang wanprestasi untuk melunasi hutangnya atau menyerahkan jaminannya secara sukarela.¹⁵

4. PENUTUP

Pertama, dalam proses penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan maka langkah-langkah yang dapat dilakukan kreditur untuk menagih hutang debitur adalah dengan dilakukannya tindakan-tindakan berupa: (1) Surat Peringatan, (2) Surat Somasi, dan (3) Eksekusi. Pada proses eksekusi yang dapat dilakukan oleh PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta, yaitu: (1) Eksekusi dibawah tangan dan (2) Eksekusi Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Eksekusi dibawah tangan melalui 2 (dua) tahapan, yaitu: melakukan negosiasi terlebih dahulu, apabila sudah terjadi kesepakatan maka dilakukan tahapan penjualan. Penjualan dapat dilakukan oleh debitur sendiri atau dilakukan oleh kreditur yang diberi kuasa khusus oleh debitur. Sedangkan, eksekusi lelang dilakukan melalui tahapan sebagai berikut: kreditur mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), apabila syarat permohonan lelang sudah lengkap maka KPKNL akan mengeluarkan penetapan secara tertulis berupa jadwal lelang. Setelah hari pelaksanaan lelang ditentukan maka proses selanjutnya adalah pengumuman lelang. Kemudian setelah dilakukan pengumuman lelang melalui papan pengumuman KPKNL dan media masa tahap selanjutnya adalah memberitahukan kepada debitur bahwa objek hak tanggungan telah dilelang.

PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta sendiri lebih condong melakukan eksekusi melalui lelang, karena dengan eksekusi lelang kekuatan hukumnya lebih kuat dan lebih aman. Selain itu, kreditur mempunyai hak preferent dan hak melakukan parate eksekusi karena sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial titel.

Kedua, permasalahan yang dialami oleh PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta dalam melakukan proses penyelesaian wanprestasi dalam

¹⁵ Diani Damayanti, Staff Divisi Hukum, *Wawancara Pribadi*, PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta, *Rabu, tanggal 7 Desember 2016*, Pukul 10.00 WIB.

perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, yaitu: (1) Debitur sulit untuk dihubungi, maksud debitur melakukan hal ini karena supaya debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutang, bunga dan biaya-biaya lainnya, (2) Debitur melarikan diri atau berpindah domisili, maksud debitur melakukan ini supaya kreditur mengalami kesulitan untuk mencari keberadaan debitur, (3) Debitur mengajukan gugatan hukum atas eksekusi lelang hak tanggungan yang telah diberikan kepada kreditur, namun walaupun hal ini dilakukan debitur pelaksanaan lelang tetap akan dilakukan karena debitur telah memberikan jaminan hak tanggungan kepada kreditur, dan (4) Debitur tidak mau mengosongkan objek lelang, tetapi karena hal ini KPKNL akan memberikan jangka waktu lagi kepada debitur untuk mengosongkan objek lelang.

Cara untuk mengatasi permasalahan-permasalahan dalam melakukan proses penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah sebagai berikut: (1) Bank Capital Cabang Surakarta akan melakukan pemeriksaan dengan cermat secara berkala terhadap jaminan hak tanggungan yang diberikan oleh debitur, (2) Bank Capital Cabang Surakarta meminta kepada debitur untuk memberitahukan di bank mana saja ia membuka rekening untuk usaha, (3) Bank Capital Cabang Surakarta mengadakan pemeriksaan serta analisis secara periodik, dan (4) Bank Capital Cabang Surakarta melakukan pendekatan dan memberikan penjelasan kepada debitur yang wanprestasi untuk melunasi hutangnya atau menyerahkan jaminannya secara sukarela.

Pertama, PT. Bank Capital Indonesia Tbk. Cabang Surakarta harus lebih hati-hati dan teliti dalam memberikan kredit serta harus lebih selektif dalam memilih calon penjamin, apakah benar calon penjamin itu memiliki kredibilitas yang baik dan memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk menjamin atas hutang-hutangnya.

Kedua, debitur tidak boleh berbuat curang dalam penggunaan pinjaman kredit. Hendaknya pinjaman kredit tersebut lebih diutamakan untuk mengembangkan usahanya supaya laba yang diterima dari usaha tersebut dapat digunakan untuk melunasi pinjaman kredit pada kreditur.

Saya mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya dan karya ilmiah ini saya persembahkan kepada *pertama*, Papa dan Mama saya tercinta yang telah memberikan kasih sayang, doa dan semangat, sehingga saya bisa menyelesaikan karya ilmiah ini, *kedua*, Adik saya tercinta yang selalu memberikan semangat dan dukungan, *ketiga*, William S.P. tercinta yang telah memberikan dukungan, semangat dan doanya, *keempat*, Dosen pembimbing saya Ibu Septarina Budiwati, S.H., M.H., CN. yang telah membimbing dan memberikan arahan kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan karya ilmiah ini, *kelima*, sahabat dan teman-teman saya yang selalu memberikan dukung.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Soemitro, Roni Hanitjo. 1990. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimateri. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Moeleong, Lexy J. 2016. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset.

Poesoko, Herowati. 2008. Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.

Soekanto, Soerjono. 2015. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI-Press.

Sunggono, Bambang. 2015. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Sutarno. 2014. Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank. Bandung: Alfabeta.

Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Website

<http://eprints.ums.ac.id/25574/3/02. BAB I.pdf> diunduh pada hari Kamis, tanggal 3 November 2016, pukul 20.20 WIB.