



PELAKSANAAN SITA HAK TANGGUNGAN OLEH PIHAK BANK KEPADA NASABAH KARENA WANPRESTASI DALAM PEMBAYARAN KREDIT PADA PT. BANK ACEH CABANG JEURAM

Said Munassar

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111

M. Jafar

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111

Abstrak - Pelaksanaan sita Hak Tanggungan dalam hal nasabah wanprestasi dalam pembayaran kredit dapat dilaksanakan melakukan sita jaminan langsung terhadap objek hak tanggungan yang dianggunkan oleh nasabah tanpa penetapan pengadilan hal ini mengacu kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, namun dalam pelaksanaannya masih menimbulkan permasalahan diantaranya terdapat nasabah debitur yang tidak mengosongkan aset jaminan atau tetap menempati aset jaminan tersebut. Hal ini menjadi permasalahan tersendiri kepada pihak bank dalam melakukan sita Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan faktor-faktor wanprestasi dalam pembayaran kredit pada Bank Aceh cabang Jeuram, pelaksanaan sita Hak Tanggungan yang dilakukan Bank Aceh cabang Jeuram, dan upaya-upaya yang dilakukan Bank Aceh cabang Jeuram dalam mengatasi hambatan dalam pelaksanaan sita Hak Tanggungan. Data dalam penulisan artikel ini merupakan penelitian yuridis empiris yaitu berupa data penelitian kepustakaan dan lapangan. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan teori yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer dengan mewawancarai responden dan informan. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa faktor-faktor wanprestasi dalam pembayaran kredit pada Bank Aceh cabang jeuram secara garis besar dapat dibagi dua yaitu faktor intern dan ektern adapun yang menjadi faktor intern yaitu karakter nasabah debitur dalam melaksanakan kewajibannya melunaskan hutang kreditnya kepada pihak bank adapun yang menjadi faktor ekstern yaitu pemasaran produk, permasalahan ekonomi, dan keadaan memaksa (force Majeure). Pelaksanaan sita Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Bank Aceh cabang Jeuram dilaksanakan dengan cara menjual objek Hak Tanggungan (melelang) melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Disarankan kepada pihak Bank Aceh cabang Jeuram dalam melakukan Pengawasan dan pembinaan yang telah dengan baik yang dilakukan oleh pihak Bank Aceh perlu terus ditingkatkan. Tanpa mengesampingkan asas kehati-hatian. Dan kepada para debitur hendaknya beriktikad baik untuk menyerahkan jaminan yang berupa Hak Tanggungan kepada kreditur penerima Hak tanggungan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Kredit, Wanprestasi.

Abstract - *Implementation of the Mortgage foreclosure in case of default in payment of loans customers can be carried out by direct confiscation of objects mortgages pledged by customers without a court warrant. It refers to Law No. 4 of 1996 on Mortgage on land, but in practice still poses a problem of which there are debtors who do not vacate occupied collateral assets or fixed assets such guarantee. This becomes another problem to the bank in foreclosure Mortgage. This study aims to explain the factors of default in the payment of loans at Bank Aceh branch Jeuram, the implementation of the confiscation of the Mortgage by Bank Aceh branch Jeuram, and efforts by the Bank Aceh branch Jeuram in overcoming obstacles in the implementation of the seizure of the Mortgage. Data in writing of this thesis is empirical juridical namely in the form literature and field research data. The research literature was conducted to obtain secondary data by studying the legislation, books, and theories related to this research. Fieldwork was conducted to obtain primary data by interviewing respondents and informants. Based on the results of the study found that the factors of default in the payment of loans at Bank Aceh branch Jeuram can be broadly divided into two, namely; internal and external factors. As for the internal factors that character debtor to perform its obligations paid the debt to the bank credit, while being an external factor is the marketing of products, economic problems, and circumstances force (force majeure). Implementation of Mortgage foreclosure by Bank Aceh branch Jeuram executed by selling the objects Encumbrance (auctioning) through the State Property Office and Auction (KPKNL). Suggested to the Bank Aceh branch Jeuram in conducting oversight and guidance that has been properly carried out by the Bank of Aceh should be increased, without prejudice to the principle of prudence. Further to the debtor should guarantee good intention to submit the form to the lender Mortgage receiver security rights.*

Keywords : Encumbrance, credit, default in payment.

PENDAHULUAN

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 1 angka 11 menyebutkan pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹

Dalam pemberian kredit pihak bank menerima agunan sebagai jaminan kredit karena tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank mengingat jika nasabah mengalami suatu kemacetan atau wanprestasi kredit akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut.²

Ada beberapa macam jaminan kebendaan yang dikenal dalam hukum diantaranya adalah hak tanggungan. Hak Tanggungan menjadi salah satu agunan yang di tentukan oleh bank dalam pemberian kredit kepada nasabah. Pasal 6 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1998 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan tersebut.

Namun dalam praktiknya pelaksanaan sita jaminan yang disebutkan didalam Pasal 6 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1998 tentang Hak Tanggungan menimbulkan banyak permasalahan diantaranya terdapat nasabah debitur yang tidak mengosongkan aset jaminan atau tetap menempati aset jaminan tersebut. Hal ini menjadi permasalahan tersendiri kepada pihak bank dalam melakukan sita jaminan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan pada PT. Bank Aceh cabang Jeuram Kabupaten Nagan Raya pada tahun 2014 pihak Bank melakukan sita jaminan langsung Hak Tanggungan sebanyak 2 (dua) kali, terhadap nasabah yang tidak melunasi pembayaran kredit.

Berdasarkan penjelasan yang dikemukakan diatas, yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian adalah sebagai berikut:

¹ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Cetakan Kesembilan, P.T Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hal.102

² Kasmir, *Bank dan lembaga keuangan lainnya*, Cetakan Keenam, P.T Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2002, hal.102

1. Apakah faktor-faktor penyebab nasabah debitur melakukan wanprestasi dalam pembayaran kredit pada Bank Aceh cabang Jeuram Kabupaten Nagan Raya ?
2. Bagaimanakah pelaksanaan sita jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank Aceh cabang Jeuram Kabupaten Nagan Raya ?
3. Apa upaya yang dilakukan Bank Aceh cabang Jeuram Kabupaten Nagan Raya dalam mengatasi hambatan dalam pelaksanaan sita jaminan hak tanggungan ?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dan dilihat dari tujuan penulisan ini termasuk kedalam penelitian hukum bersifat Normatif (*normative legal research*), studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang di konsepkan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang, sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum oditif. Asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum. Penelitian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 470 PK/Pdt/2014 atas putusan yang dijatuhkan mengenai warisan³

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Faktor-faktor terjadinya wanprestasi pembayaran kredit yang dilakukan oleh nasabah

Dalam Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan pengertian diatas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh nasabah peminjam atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.⁴

³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Cetakan Kedua*, Jakarta, 2008, hal.29.

⁴Hermansyah, *Hukum perbankan nasional indonesia*, edisi revisi, cetakan ke-4, Kencana prenada media group, Jakarta, 2001, hal 57

Adapun Wanprestasi (*default* atau *non fulfillment*) adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁵ Wanprestasi dalam pembayaran kredit yang dilakukan oleh nasabah atau debitur merupakan bagian dari kredit bermasalah. Hal ini perlu adanya pengendalian kredit untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah. Kredit bermasalah adalah kredit yang diklasifikasikan pembayarannya tidak lancar yang dilakukan oleh debitur yang bersangkutan. Kredit bermasalah harus secepatnya diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari oleh bank. Pengendalian kredit adalah usaha-usaha untuk menjaga kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah tetap lancar, produktif dan tidak macet. Adapun yang menjadi faktor terjadinya wanprestasi dalam pembayaran kredit yang dilakukan nasabah dapat digolongkan yaitu karakter nasabah, pemasaran produk, permasalahan ekonomi, dan keadaan memaksa (*force majeure*). Penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh cabang Jeuram dilakukan melalui restrukturasi kredit yaitu dengan cara berupa penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, perpanjangan waktu kredit dan penambahan fasilitas kredit. Apabila penyelamatan kredit bermasalah melalui restrukturasi kredit tidak berhasil maka akan dilakukannya sita jaminan yang berupa Hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).⁶

2. Pelaksanaan sita Hak Tanggungan

Pelaksanaan sita Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh PT. Bank Aceh cabang Jeuram dilakukan dengan cara *parate eksekusi* yaitu berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah yang berbunyi:

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

⁵ Munir Fuady, *Hukum Kontrak “(dari sudut pandang bisnis)”*, Citra Adiya Bakti, Bandung, 1991, hal 87

⁶ Wawancara dengan Bpk Rahmadsyah, Bagian Kredit Bank Aceh Cabang Jeuram, Tanggal 19 Agustus 2016

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan yaitu pihak bank untuk pemegang Hak Tanggungan bukan saja tidak memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak memerlukan penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak tanggungan yang menjadi jaminan utang nasabah peminjam atau debitur dalam hal debitur cedera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang kepada kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁷

Adapun Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menjadi sarana dalam pelaksanaan sita Hak tanggungan yang dilakukan PT. Bank Aceh cabang Jeuram dengan cara-cara sebagai berikut:

- a) Penjualan dimuka umum harta kekayaan debitur atau menjual dimuka umum barang sitaan milik debitur;
- b) Penjualan dimuka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan didepan pejabat lelang. Dengan kata lain penjualan lelang harus dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang;
- c) Cara penawarannya dengan harga penawaran semakin meningkat, atau semakin menurun melalui penawaran secara tertulis.⁸

3. Upaya mengatasi hambatan dalam sita Hak Tanggungan

Dalam melakukan penyelesaian kredit bermasalah pihak PT. Bank Aceh cabang Jeuram baik dalam melakukan penyelesaian kredit bermasalah melalui restrukturisasi kredit ataupun melalui proses sita jaminan dalam hal ini adalah sita Hak Tanggungan juga mengalami hambatan dalam pelaksanaannya. Terkait dengan pelaksanaan sita Hak tanggungan pihak PT. Bank Aceh cabang Jeuram mengalami hambatan dalam mengeksekusi objek jaminan nasabah wanprestasi kredit⁹.

Dari 10 (sepuluh) pelaksanaan sita Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh cabang Jeuram terdapat 2 (dua) pelaksanaan sita Hak Tanggungan yang mengalami hambatan dalam pelaksanaannya yaitu debitur wanprestasi dalam pembayaran kredit

⁷ Sutan Remy Sjahdeini., *Hak Tanggungan*, Cetakan ke-4, Alumni, Bandung, 1999, Hal 46

⁸ Wawancara dengan Bpk Wawan Kurniawansyah, Bagian Legal dan Penyelesaian Kredit Bank Aceh Cabang Jeuram, Tanggal 19 Agustus 2016

⁹ Wawancara dengan Bpk Wawan Kurniawansyah, Bagian Legal dan Penyelesaian Kredit Bank Aceh Cabang Jeuram, Tanggal 19 Agustus 2016

tidak mengosongkan objek pada saat sita Hak Tanggungan dilakukan. Adapun sita Hak Tanggungan tersebut berupa ¹⁰:

1. Sita Hak Tanggungan sebidang tanah seluas 286 M² berikut rumah permanen di atasnya di jalan desa Ie Beudoh kecamatan Seunagan Timur kabupaten Nagan Raya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5 tanggal 27 November 2006 tercatat Atas Nama Agus Salim yang menunggak pembayaran pinjaman kreditnya selama 4 bulan dengan jumlah pinjaman kreditnya sebesar Rp. 51.400.000,- dan sisa kredit pokoknya sebesar Rp. 13.000.000,-`
2. Dan Sita Hak Tanggungan Sebidang Tanah seluas 438 M² berikut bangunan rumah permanen di atasnya terletak di jalan umum kuta baro kecamatan Seunagan Kabupaten Nagan Raya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 42 Tanggal 17 Januari 2004 tercatat Atas Nama Muhammad Husen Ali yang menunggak pembayaran pinjaman kreditnya selama 4 bulan dengan jumlah pinjaman kreditnya sebesar Rp. 245.000.000,- dan sisa kredit pokoknya Rp. 62.000.000,-.

Dalam hal ini debitur wanprestasi kredit tidak beriktikad baik dalam melaksanakan kewajibannya dalam pelunasan kredit walalupun pihak bank sudah berupaya memberikan restrukturasi kredit. Hal ini menjadi permasalahan tersendiri yang dialami pihak bank dalam melakukan sita Hak tanggungan. Adapun upaya penyelamatan kredit bermasalah dengan cara sita Hak tanggungan melalui yang dilakukan oleh pihak PT. Bank Aceh cabang jeuram Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak berjalan dengan semestinya dikarenakan iktikad tidak baik yang dilakukan oleh debitur maka pihak PT. Bank Aceh cabang jeuram melakukan musyawarah dengan berbagai pihak yang melibatkan aparatur desa setempat yaitu desa Ie Beudoh kecamatan Seunagan timur kabupaten Nagan Raya dan desa Kuta Baro kecamatan seunagan kabupaten Nagan Raya agar dapat dilakukannya sita Hak tanggungan.

KESIMPULAN

Adapun faktor-faktor wanprestasi dalam pembayaran kredit pada PT. Bank Aceh cabang Jeuram diantaranya adalah karakter nasabah, pemasaran produk, ekonomi, dan keadaan memaksa (*force Majeure*). Faktor karakter nasabah yaitu iktikad baik dari nasabah

¹⁰ Wanwancara dengan Bpk Wawan Kurniawansyah, Bagian Legal dan Penyelesaian Kredit Bank Aceh Cabang Jeuram, Tanggal 19 Agustus 2016

wanprestasi kredit dalam melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran kredit menjadi permasalahan tersendiri bagi PT. Bank Aceh cabang Jeuram dikarenakan tidak dapat dilakukannya penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit.

Apabila usaha penyelamatan kredit bermasalah melalui restrukturisasi kredit tidak berhasil, maka pihak PT. Bank Aceh cabang Jeuram akan melakukan upaya penyelamatan kredit bermasalah dengan melakukan eksekusi atas jaminan kredit yang berupa Hak Tanggungan. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Aceh cabang Jeuram berupa lelang Hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Pengurusan kredit bermasalah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dilakukan setelah menerima penyerahan permohonan pengurusan kredit bermasalah dari PT. Bank Aceh cabang Jeuram.

Adapun hambatan yang terjadi dalam penyelesaian kredit bermasalah yang dihadapi oleh PT. Bank Aceh cabang Jeuram dapat berupa debitur tidak beriktikad baik setelah restrukturisasi kredit diberikan oleh bank dan debitur mempersulit eksekusi objek jaminan yang berupa Hak tanggungan dengan tidak mengosongkan objek saat proses eksekusi Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Hermansyah, *Hukum perbankan nasional indonesia*, edisi revisi, cetakan ke-4, Kencana prenada media group, Jakarta, 2001
- Kasmir, *Bank dan lembaga keuangan lainnya*, Cetakan Keenam, P.T Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2002
- , *Dasar-Dasar Perbankan*, Cetakan Kesembilan, P.T Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak "(dari sudut pandang bisnis)"*, Citra Adiya Bakti, Bandung, 1991
- Sutan Remy Sjahdeini., *Hak Tanggungan*, Cetakan ke-4, Alumni, Bandung, 1999

2. Undang-undang

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan