

## **Analisis Penyelesaian Kredit Macet Atas Jaminan Hak Tanggungan Oleh Debitur Yang Wanprestasi (Studi Kasus Pada Bank Syariah Indonesia Semarang)**

**Ahmad Sanusi**

Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

\*sanusiahmad@gmail.com

### **ABSTRAK**

Pengaturan mengenai penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan diatur pada UUHT dan Permenkeu, namun pada praktiknya masih terjadi banyak kendala. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui dan menganalisis tindakan kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi, penyelesaian kredit macet yang diletakkan jaminan hak tanggungan pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Semarang dan akibat dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Dalam hal ini peneliti melakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan mengenai penyelesaian kredit dengan jaminan hak tanggungan telah tertulis lengkap dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pada pasal 20 dan 21 yang memberi hak kepada kreditor untuk menjual hak tanggungannya apabila debitur wanprestasi. Terdapat empat tahapan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet atas debitur yang wanprestasi, yakni menggolongkan debitur yang wanprestasi, memberikan surat peringatan pembayaran hutang, eksekusi melalui pelelangan umum, pengosongan melalui putusan pengadilan negeri. Disamping itu, masih ada beberapa hal yang menjadi akibat atas penyelesaian kredit macet dari sisi debitur maupun sisi kreditur.

**Kata Kunci :** *Hak Tanggungan; Jaminan; Kredit Macet; Wanprestasi*

### **A. PENDAHULUAN**

Setiap orang tidak dapat melakukan sendiri tanpa bantuan orang lain. Setiap orang memiliki hubungan dengan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. Hubungan yang dilakukan mempunyai akibat hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban, salah satunya adalah perjanjian. Jenis perjanjian yang dilakukan pun dapat bermacam-macam, misalnya melakukan perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian utang piutang, dan lain sebagainya.<sup>1</sup>

Bank merupakan salah satu sumber permodalan bagi berbagai usaha, suatu bank didefinisikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.<sup>2</sup> Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa fungsi bank pada umumnya adalah menerima berbagai bentuk simpanan dari masyarakat, memberikan kredit baik bersumber dari dana yang diterima dari masyarakat maupun dana yang diterima dari pemilik Bank (pemegang saham), pemerintah maupun Bank Indonesia (BI). Kredit merupakan suatu produk dan

<sup>1</sup> Pasaribu, S.W., Sidabutar, E.P., & Ginting, R. K. (2022). *Penerapan Hukum terhadap Wanprestasi atas Perjanjian Hutang Piutang* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 24/Pdt. GS/2020/PN Mdn). *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1), hlm 269.

<sup>2</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Ed.9 (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 1-2.

jasa yang disediakan oleh perbankan kepada masyarakat. Istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang.

Bagi Bank, dalam memberikan kredit tidak luput dari berbagai risiko yang timbul seiring berjalannya waktu dan bisa merugikan bank tersebut, seperti persoalan kredit bermasalah atau kredit macet.<sup>3</sup> Bank sebagai lembaga intermediasi yaitu sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (surplus of fund) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (lack of fund). Maka dari itu, perbankan akan bergerak di bidang kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan bank dalam melayani kebutuhan pembinaan serta melancarkan sistem pembangunan bagi sektor perekonomian.<sup>4</sup>

Bank atau pihak pemberi selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit yang sudah diterima tepat pada waktunya. Dalam praktiknya, tidak semua kredit yang dikeluarkan oleh bank dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Tidak sedikit pula terjadi kredit bermasalah karena debitur tidak dapat melunasi kreditnya tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit antara pihak debitur dan perusahaan perbankan. Kredit bermasalah umumnya disebabkan karena ketidakmampuan debitur dalam pembayaran akibat mengalami kemerosotan penghasilan, sehingga berdampak pada berkurangnya pendapatan usaha debitur. Ada pula debitur yang sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik.<sup>5</sup>

Guna memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan calon debitur untuk melunasi hutangnya, bank harus melakukan penilaian terhadap calon debitur. Penilaian kredit dimaksudkan untuk mengetahui seberapa jauh permintaan kredit tersebut dapat dipercaya. Penilaian yang dilakukan bank biasanya memakai 5C yaitu mencakup mengenai watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), jaminan (*collateral*), dan kondisi atau prospek usaha (*condition of economic*). Jaminan sangat penting apabila dikaitkan dengan keamanan kredit yang diberikan oleh bank, yaitu jika debitur wanprestasi maka jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk melunasi hutang-hutang debitur.

Kegiatan menyalurkan kredit mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Pada umumnya bank tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan atau agunan (*collateral*) untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu. Bank sebagai salah satu lembaga keuangan, sudah semestinya harus mendapatkan perlindungan hukum bagi pemberi kredit dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Di sisi lain pentingnya jaminan dalam menunjang perkembangan perekonomian pada khususnya, maka sangat diperlukan pengaturan yang jelas agar ada kepastian dan perlindungan hukum secara berimbang.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Subekti. (1985). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia, hlm 121.

<sup>4</sup> Djumhana, (2003). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm 23.

<sup>5</sup> Sulastri, L. (2016). *Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2(1), hlm 96.

<sup>6</sup> Badriyah, S. M. (2016). *Problematika Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat*. *Masalah-Masalah Hukum*, 45(3), hlm. 175

Dalam praktek perbankan, muncul jaminan yang memiliki fungsi sebagai sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang, yang timbul dari suatu perikatan. Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga sudah selayaknya debitor sebagai penerima kredit dan kreditor sebagai pemberi fasilitas kredit memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum.

Setiap pemberian kredit perbankan yang disalurkan kepada pengusaha dapat menimbulkan risiko. Bank sebagai kreditor memberikan kredit didasarkan pada prinsip kehati-hatian yang terlihat dalam sistem penilaian yang dilakukan Bank dengan prinsip keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya.<sup>7</sup> Dalam hal inilah kreditor memerlukan perlindungan hukum dalam memberikan kredit.

Dalam memberikan kredit, nasabah (debitor) memberikan agunan atau jaminan sebagai prasyarat pengikatan perjanjian. Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji.<sup>8</sup>

Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) yaitu dengan cara penjualan dibawah tangan. Penjualan di bawah tangan tersebut dapat dilakukan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan guna melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dan dilakukan sesuai dengan cara-cara yang diatur dalam Pasal 20 Ayat (3).

Idealnya nasabah memiliki kewajiban moral untuk memenuhi kewajiban (prestasi) membayar kredit kepada bank sesuai yang tertulis dalam perjanjian kredit. Tidak dapat dihindari bahwa risiko bisa saja terjadi. Jika kreditor mengalami kesulitan untuk meminta angsuran dari debitor dikarenakan kredit menjadi macet, maka pihak kreditor tentunya tidak mau dirugikan, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditor apabila debitor wanprestasi. Prinsip yang menjadi inti pokok dari isi perjanjian kredit adalah segala perbuatan pemberian dan penerimaan kredit yang berhubungan dengan hak dan kewajiban itu bersifat timbal balik.

Berdasar pada keadaan debitor yang demikian, maka pihak kreditor berupaya mengambil pelunasan piutang dengan penjualan asset jaminan debitor. Undang-undang yang mengatur yakni Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang dirancang memberikan kepastian hukum sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi "mudah dan pasti". Namun dalam praktiknya, proses

---

<sup>7</sup> Tan Kamelo, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fidusia: Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara.*, Disertasi, PPs-USU, Medan: 2002, hlm. 183

<sup>8</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang : Universitas Diponegoro, 1999), hlm. 110

penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan sering memunculkan perlawanan dari pihak debitur (nasabah) berupa gugatan perdata yang dilayangkan ke Pengadilan Negeri.<sup>9</sup>

Analisis gugatan debitur yang wanprestasi memiliki 3 (tiga) aspek kunci, yaitu aspek ontologi, aspek epistemologi, dan aspek aksiologi.<sup>10</sup> Hakikat hukum dalam kajian ontologis, secara garis besar terdiri dari lima pemaknaan. Kelima pemaknaan hakikat hukum itu dapat ditunjukkan dengan mengartikan sebuah analisis penyelesaian perjanjian sebagai sebuah perikatan berdasarkan pemaknaan dari asas keadilan, norma positif, Judge Made law, pola perilaku sosial dan manifestasi makna simbolik. Aspek epistemologis berupa metode yang dimaksud adalah hal-hal yang terkait dengan cara-cara penarikan kesimpulan dalam suatu analisis penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan terhadap debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit. Aspek ketiga dalam suatu penalaran hukum adalah aspek aksiologis. Aspek aksiologis adalah aspek yang berhubungan dengan tujuan dari aktivitas penalaran hukum atas implementasi penyelesaian kredit macet dari adanya perjanjian kredit antara debitur dan kreditur. Keadilan sebagai salah satu aspek aksiologis, menempati posisi paling ideal. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis akan melakukan penelitian dengan judul “Analisis Penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan terhadap Debitur Yang Wanprestasi pada Unit Recovery and Remedial Collection Bank Syariah Indonesia (BSI) Semarang” yang bertujuan, ntuk mengetahui dan menganalisis tindakan kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi, untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian kredit macet yang diletakkan jaminan hak tanggungan pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Semarang dan untuk mengetahui dan menganalisis akibat dalam penyelesai kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti atau mempelajari masalah dilihat dari segi aturan hukumnya, meneliti bahan hukum pustaka atau data sekunder.<sup>11</sup>

Metode pengumpulan data pada pendekatan yuridis normatif dengan sumber data utama data sekunder ini adalah metode dokumentasi terkait analisa penyelesaian kredit. Penyajian data dalam peneltian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data penelitian yaoutu data sekunder yang terdiri dari bahan hukum promer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Tahap kedua dari pengumpulan data dilakukan reduksi data yakni dengan mengurangi dan menyesuaikan analisa sesuai dengan rumusan masalah yang telah dibangun sebelumnya. Setelah itu di analisis dan dibahas menurut teori yang digunakan dan diakhiri dengan penarikan kesimpulan.

---

<sup>9</sup> Ibid, hlm 96

<sup>10</sup> Kristianti, D. S. (2021). *Kajian Model Penalaran Hukum yang Dilakukan Hakim Aas Denda Ta'zir Pada Akad Pembiayaan Murabahah*. *Pandecta Research Law Journal*, 16(2), 317

<sup>11</sup> Soejono dan H. Abdurahman, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta,2003), hlm 56.

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Tindakan kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi.

Pengaturan perbankan pada debitur wanprestasi pada BSI mengacu pada peraturan perbankan yang tertuang di Undang-undang dan ada pedoman internal dari BSI dalam teknis pelaksanaan penyelesaian kredit oleh nasabah wanprestasi. Pada prinsipnya, baik bank syariah maupun bank konvensional sama dalam hal melaksanakan eksekusi hak tanggungan, karena berpegangan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. menguraikan tindakan kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi antara lain:

- a. Menggolongkan debitur yang wanprestasi
- b. Memberikan surat peringatan pembayaran hutang
- c. Penyelesaian secara mediasi dan persuasif
- d. Eksekusi melalui pelelangan umum
- e. Pengosongan melalui putusan pengadilan negeri

Penanganan pembiayaan bermasalah yang berada pada golongan II atau keterlambatan kurang dari 90 hari ada dalam tahap pemantauan dan perhatian khusus. Upaya yang dilakukan *Unit Remedial dan Recovery Collection* BSI Cabang Semarang adalah:

- a. *Financing Collection* Pada tahap awal, pembiayaan bermasalah diselesaikan melalui *Financing Collection* yaitu penagihan secara langsung oleh pihak bank kepada nasabah. Penagihan awalnya dilakukan melalui telepon (*dunning collection*), selanjutnya dapat dilakukan dengan bertemu secara langsung dengan nasabah (*field collection*).
- b. *Compromised Settlement*  
Compromised Settlement ditawarkan oleh bank kepada nasabah berupa solusi penyelamatan pembiayaan ketika nasabah memiliki kemauan untuk menyelesaikan namun kemampuan membayar nasabah berkurang. Beberapa contoh *Compromised Settlement* adalah Restrukturisasi Pembiayaan dan pengambilalihan angunan. Restrukturisasi pembiayaan terdiri atas penjadwalan kembali (*rescheduling*), Persyaratan kembali (*reconditioning*) dan Penataan kembali (*restructuring*).

BSI Kantor Cabang Semarang dalam upaya penanganan pembiayaan bermasalah menilai nasabah dengan 3 pilar kelayakan nasabah yaitu :

- a. Kredibilitas manajemen
- b. Kemampuan membayar kembali
- c. Angunan

Pilar kredibilitas manajemen dapat dilihat dari integritas yang berupa kejujuran dan kerjasama nasabah pembiayaan serta kecakapan nasabah dalam pengelolaan pembiayaan. Pilar kemampuan membayar kembali dapat dilihat dari lingkungan nasabah, sumber dana atau pendapatan yang dimiliki oleh nasabah. Dalam pilar angunan dinilai berdasarkan kesempurnaan angunan, mudah tidaknya angunan tersebut untuk dicairkan, dan nilai likuidasi angunan. Dari pilar-pilar tersebut pihak BSI Cabang Semarang akan dapat menentukan langkah penyelamatan pembiayaan yang akan dilakukan. BSI Cabang Semarang melakukan restrukturisasi pembiayaan

terhadap nasabah yang memiliki kriteria sebagai berikut : 1) Beritikad baik. 2) Nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar dan 3) Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi. Restrukturisasi untuk pembiayaan konsumtif hanya dapat dilakukan untuk nasabah yang memiliki kriteria: 1) Nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar dan 2) Terdapat sumber pembayaran angsuran yang jelas dari nasabah dan mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

BSI Cabang Semarang akan melakukan restrukturisasi apabila nasabah masih mempunyai itikad yang baik, dalam arti masih mau bekerjasama dalam upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah. Akan tetapi jika nasabah sudah tidak beritikad baik dalam arti sudah tidak dapat diajak bekerjasama dalam upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah, maka BSI akan melakukan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan eksekusi jaminan karena telah Wanprestasi.

### **Penyelesaian kredit macet yang diletakkan jaminan hak tanggungan pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Semarang.**

Resiko yang terjadi dari pembiayaan adalah pembayaran angsuran yang tertunda atau ketidakmampuan nasabah atau debitur untuk membayar kewajiban yang telah dibebankan, untuk mengantisipasi hal tersebut maka bank syariah harus mampu menganalisis penyebab permasalahannya. Analisa sebab kemacetan dapat berasal dari aspek internal antara lain: peminjam kurang cakap dalam usaha tersebut, manajemen tidak baik atau kurang rapi, laporan keuangan tidak lengkap, penggunaan dana yang tidak sesuai dengan perencanaan, perencanaan yang kurang matang, dana yang diberikan tidak cukup untuk menjalankan usaha tersebut. Selain itu perlu pula menggali aspek eksternal seperti: aspek pasar kurang mendukung, kemampuan daya beli masyarakat kurang, kebijakan pemerintah, pengaruh lain diluar usaha, kenakalan peminjam.

Nasabah yang mengalami kemacetan dalam memenuhi kewajiban harus dimotivasi untuk memulai kembali atau membenahi dan mengantisipasi penyebab kemacetan usaha atau angsuran. Untuk itu perlu digali potensi yang ada pada peminjam agar dana yang telah digunakan lebih efektif digunakan antara lain potensi kecakapan lain yang dimiliki nasabah, usaha lain hingga penghasilan-penghasilan lain nasabah hingga pengalihan piutang nasabah pada pihak lain yang dapat menjadi solusi alternatif terbaik dalam menyelesaikan tanggung jawabnya sebagai debitur. Apabila upaya tersebut kurang solutif, pihak Bank kembali berupaya melakukan usulan penyelamatan final sebelum memilih eksekusi jaminan sebagai opsi terakhir, Secara umum yang dapat dilakukan bank syariah dalam menangani pembiayaan bermasalah berupa *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring*.

#### **a. Usulan *Rescheduling*, *Reconditioning* dan *Restructuring***

**Penjadwalan kembali (*rescheduling*)**, yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya. Pada pembiayaan murabahah, bank syariah dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa memenuhi kewajiban untuk melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang sudah disepakati dengan ketentuan:

- 1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa,
- 2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan adalah biaya riil,
- 3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Tindakan yang dapat dilakukan adalah :

- 1) Memperpanjang jangka waktu pembiayaan
- 2) Memperpanjang jangka waktu pembayaran angsuran

*Reschedulling* merupakan upaya pertama yang dilakukan pihak bank untuk menyelamatkan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah. Hal ini dilakukan apabila pihak nasabah tidak mampu untuk memenuhi kewajiban dalam hal pembayaran angsuran pokok maupun bagi hasil. Dalam melakukan proses *reschedulling* kepada nasabah harus disesuaikan dengan kemampuan nasabah yang sedang mengalami kesulitan.

**Persyaratan kembali (*reconditioning*)**, yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi:

- 1) Pengurangan jadwal pembayaran
- 2) Perubahan jumlah angsuran
- 3) Perubahan jangka waktu
- 4) Perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah, musyarakah atau perubahan *fee* maupun margin sesuai dengan akad yang digunakan.
- 5) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah, musyarakah atau *fee* maupun margin dari pembiayaan sesuai dengan akad yang digunakan.
- 6) Pemberian potongan.

**Penataan kembali (*restructuring*)**, yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:

- 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan BUS atau UUS
- 2) Konversi akad pembiayaan
- 3) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah  
Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.

Langkah-langkah tersebut dalam pelaksanaannya dapat dilakukan secara bersamaan (kombinasi), Bank hanya dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan terhadap nasabah yang memenuhi kriteria sebagai berikut. a. Nasabah telah atau diperkirakan mengalami penurunan atau kesulitan kemampuan dalam pembayaran dan/ pemenuhan kewajibannya. b. Nasabah memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah direstrukturisasi.

### **Eksekusi Jaminan melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara**

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan oleh bank syariah bilamana berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan, prospek usaha nasabah tidak ada, dan atau nasabah tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan atau upaya penyelamatan dengan upaya restrukturisasi tidak membawa hasil melancarkan kembali pembiayaan tersebut. Maka upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan cara eksekusi jaminan akan dilakukan oleh bank syariah.

Eksekusi jaminan disesuaikan dengan lembaga jaminan yang membebani benda jaminan tersebut, rahn (gadai syariah), jaminan hipotik, jaminan hak tanggungan, dan jaminan fidusia. pada jaminan hipotik eksekusi agunan diatur pada Pasal 1178 BW, Pada jaminan hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No.4 Tahun 1996, bilamana debitor cidera janji ada 3 alternatif yang dapat dilakukan oleh bank yaitu :

- 1) Berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6,

- 2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana pada pasal 14 (2): Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daei para kreditor-kreditor lainnya.
- 3) Atas kesepakatan penjualan objek jaminan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi.  
Berdasarkan UU No. 49 Tahun 1960 juncto Keppres No. 21 Tahun 1991, maka semua hutang kepada negara atau badan-badan baik yang langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh negara termasuk di dalamnya bank-bank umum milik negara hanya diselesaikan melalui Panitia Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. Penyerahan piutang negara termasuk di dalamnya kredit macet pada bank-bank umum milik negara sifatnya adalah wajib, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 12 ayat (1) UU No. 49 Prp Tahun 1960 bahwa: "instansi-instansi pemerintah dan badan-badan negara diwajibkan menyerahkan piutang-piutang yang ada dan besarnya sudah diketahui pasti menurut hukum akan tetapi penanggung hutangnya tidak mau untuk melunasi sebagaimana mestinya kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)".

Penyerahan penyelesaian kredit macet oleh bank baik bank konvensional maupun bank syariah umumnya diserahkan kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara haruslah berpedoman pada Keputusan Menteri Keuangan RI No. 271/MK/7/4/1974 tanggal 26 April 1974 tentang syarat-syarat dan tata cara penyerahan piutang negara yang telah dinyatakan macet kepada Panitia Urusan Piutang Negara. Tata cara penyerahan kredit macet kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara adalah dengan jalan membuat surat permintaan bantuan untuk menagih hutangnya, atau menguasai penagihan piutangnya kepada Panitia Urusan Piutang Negara. Pada saat penyerahan tersebut disampaikan pula data atau dokumen-dokumen dan keterangan lainnya yang berhubungan dengan perjanjian antara pihak bank dengan debitur, yang antara lain meliputi (Kep. Menkeu No. 271/MK/7/4/1974, tanggal 26 April 1974):

- 1) Besarnya pinjaman;
- 2) Keterangan tentang debitur;
- 3) Keterangan tentang barang jaminan;
- 4) Jalannya pinjaman serta usaha-usaha penyelesaian yang telah dilakukan bank.

Bahwa penyerahan tersebut baru dianggap sah menurut hukum apabila pengurusannya dinyatakan sudah diterima oleh Panitia Urusan Piutang Negara secara tertulis. Dengan demikian penyerahan secara fisik tidak cukup. Selanjutnya dalam waktu 2 (dua) minggu atau lebih Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara mengadakan penelitian tentang duduk persoalan atas piutang yang telah diserahkan kepadanya dengan menetapkan nilai nominal serta nilai riil.

Kemudian Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara memberikan pernyataan tertulis kepada bank tentang penerimaan pengurusan piutang dan telah selesainya mengadakan penelitian. Sesudah itu Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara bersamasama dengan pihak bank menetapkan "Pernyataan Serah Terima Piutang" yang berisikan:

- 1) Bank menyerahkan pengurusan piutangnya kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara;
- 2) Semua hasil yang diperoleh dari penagihan, oleh Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara diserahkan kepada pihak bank.

Dalam melakukan pengurusan piutang ini, panitia bertindak selaku wakil dari pihak bank dan tidak sebagai badan hukum, akan tetapi sebagai penguasa yang melakukan atau melaksanakan wewenang yang bersifat publik, dan hasil penagihannya diserahkan kepada pihak bank.

Tahap pertama Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas untuk menentukan kepastian tentang besarnya hutang dari debitur dan kemudian melanjutkan pemeriksaan setempat untuk mengetahui apakah berkas yang dilampirkan tersebut sudah sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.

Apabila tahap tersebut di atas telah selesai, maka langkah berikutnya adalah Panitia melakukan teguran dan penagihan kepada debitur sebagaimana di atur dalam surat keputusan Ketua Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Pusat No. 122/PUPN/BIRAD/1967.

Bahwa surat teguran dimaksud berisikan pemberitahuan bahwa pengurusan hutang debitur akan dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara dan debitur diwajibkan untuk membayar hutangnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari. Apabila debitur tidak melunasinya atau tidak membayar sebagian hutangnya, maka Panitia akan mengeluarkan Surat panggilan yang isinya mewajibkan debitur datang menghadap ke Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.

Jika tidak dipenuhinya maka Panitia segera mengeluarkan surat peringatan pertama dan jika belum dipenuhi juga, maka akan disusul dengan surat peringatan ke dua, apabila belum juga dipenuhi maka Panitia/Badan akan segera mengeluarkan surat panggilan ke tiga yang merupakan surat peringatan terakhir. Sebaliknya jika debitur memenuhi panggilan, sesuai Bab. III Surat Keputusan No. 122/PUPN/BIRAD/1967, Panitia Urusan Piutang Negara melakukan interogasi terhadap debitur.

PUPN dibenarkan untuk melakukan pemeriksaan setempat dan seandainya dari hasil pemeriksaan tersebut ditemukan harta kekayaan debitur yang disembunyikan, maka barang tersebut dapat dijadikan tambahan jaminan sekiranya jaminan hutang sebelumnya kurang atau belum dapat menutupi jumlah hutangnya. Menyangkut jangka waktu pelunasan dan perincian pembayaran didasarkan atau kesepakatan bersama antara PUPN dengan debitur disesuaikan dengan kemampuan debitur atau nasabah untuk melunasi hutangnya.

Bahwa jangka waktu pelunasan dan rincian pembayaran ini berpedoman pada Pasal 22 Surat Edaran No : 122/PUPN/ BIRAD/1967. Jika debitur belum dapat melunasi hutangnya sesuai kesepakatan yang telah dibuat maka ia dapat meminta perpanjangan waktu kepada BUPLN asalkan saja tidak melebihi sepertiga jangka waktu yang ditentukan dan perpanjangan waktu dimaksud diberikan berdasarkan keputusan dari sidang BUPLN. Bahwa penjualan barang jaminan secara di bawah tangan terhadap objek jaminan Fidusia diatur di dalam Pasal 29 ayat 1 c UU No. 42 Tahun 1999.

Wewenang penjualan barang agunan secara di bawah tangan oleh kreditur, hanya didasarkan atas surat kuasa notaris dari debitur kepada kreditur/bank untuk menjual jaminan tersebut jika debitur cidera janji. Secara yuridis dengan surat kuasa tersebut debitur telah melimpahkan wewenang kepada bank dan karenanya bank memiliki kewenangan untuk melakukan penjualan jaminan berdasarkan surat kuasa dan hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasinya. Untuk mempertanggungjawabkan bahwa harga penjualan itu wajar, maka jaminan itu perlu dilakukan penilaian oleh konsultan independen (*appraser*) sehingga dapat diterima oleh debitur.

Dalam praktik penjualan jaminan atas dasar surat kuasa tersebut tidak mudah dilaksanakan karena para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghendaki debitur hadir sendiri di muka PPAT untuk menandatangani akta jual-beli. Hal ini disebabkan PPAT mempunyai kekhawatiran jika suatu saat debitur menuntut pembatalan jual-beli karena penjualan agunan dimaksud ternyata harganya di bawah harga pasar, sehingga merugikan debitur/pemilik benda jaminan.

Untuk mengatasi kendala ini, Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada Pasal 6 huruf k lalu memberikan kesempatan kepada bank untuk membeli melalui pelelangan agunan baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya. Ketika Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 dibaharui dengan, hal yang sama ditegaskan kembali di dalam Pasal 12A yang secara lengkap berbunyi:

Ayat (1) Bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

Ayat (2) Ketentuan mengenai tata cara pembelian agunan dan pencairannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah. Selanjutnya di dalam penjelasan pasal disebut bahwa:

Ayat (1) Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan nasabah debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank. Bank dimungkinkan membeli agunan di luar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank.

Ayat (2) Pokok-pokok ketentuan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah memuat antara lain: a. Agunan yang dapat dibeli oleh bank adalah agunan yang kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu. b. Agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun. Dalam jangka waktu satu tahun, bank dapat menanggukkan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam kaitan dengan pembelian dan penjualan agunan oleh bank untuk mempercepat menyelesaikan kredit macet,<sup>12</sup> Pasal 1468 KUH Perdata menentukan bahwa: Para hakim, jaksa, panitera, advokat, pengacara, juru sita dan notaris tidak diperbolehkan karena penyerahan menjadi milik hak-hak dan tuntutan-tuntutan yang menjadi pokok perkara-perkara yang sedang bergantung pada Pengadilan Negeri yang dalam wilayah mereka melakukan pekerjaan mereka, atas ancaman kebatalan, serta penggantian biaya, rugi dan bunga.

Sejalan dengan ketentuan umum tersebut, maka dalam Pasal 32 Keputusan Menteri Keuangan No. 557/KMK.01/1999, tanggal 6 Desember 1999 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah ditentukan bahwa: pejabat lelang, penjual, hakim, jaksa, panitera, juru sita, pengacara/advokat, notaris, PPAT dan penilai yang terkait dengan pelaksanaan lelang, dilarang menjadi pembeli.

---

<sup>12</sup> Chaluk, H.A, dan M. Abdul Hay. (1983). *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*. Jakarta: UPN Veteran, hlm 23.

Berdasarkan ketentuan ini, penjual atau pemohon lelang seperti bank, pada prinsipnya tidak diperkenankan menjadi pembeli lelang. Akan tetapi menyimpang dari ketentuan umum tersebut, ternyata Undang-Undang Perbankan baik No. 7 Tahun 1992 yang kemudian dibaharui dengan UU No. 10 Tahun 1998 memberikan kemungkinan kepada bank untuk membeli barang agunan yang berasal dari kredit macet dengan maksud untuk membantu bank mempercepat penyelesaian kredit macet dimaksud.<sup>13</sup> Di samping itu, ketentuan seperti itu dimaksudkan untuk mencegah kerugian yang lebih besar bagi bank yang memiliki kredit macet.

Masalah yang kemudian dihadapi bank pemerintah setelah membeli barang agunan yaitu adanya kesulitan untuk menjual kembali agunan yang telah dibeli tersebut, sebab sesuai ketentuan, barang agunan tersebut paling lambat satu tahun harus dicairkan kembali oleh bank, selain itu agunan yang telah dibeli kelak akan menjadi aset negara yang memerlukan persetujuan Menteri Keuangan jika hendak dihapus atau dicairkan. Dengan alasan itu dan untuk efisiensi, maka telah dicarikan upaya pencairan agunan yang tidak harus melalui proses balik nama kepemilikan kepada bank.

Bapak Dery selaku *recovery and Remedial Collection Head* menambahkan di Undang-undang Perbankan Syariah pada Pasal 40, bank syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Dalam hal harga pembelian agunan melebihi jumlah kewajiban nasabah kepada bank syariah dan UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang terkait langsung dengan proses pembelian agunan.

*Write-off* didefinisikan sebagai penghapusan bukuan untuk mengeluarkan rekening aset yang tidak produktif dari pembukuan. Selain itu juga dilakukan terhadap pembiayaan bermasalah yang diperkirakan tidak dapat ditagih lagi, walaupun pihak bank tetap dapat melakukan penagihan atas pembiayaan macet tersebut. Penghapusan terhadap pembiayaan bermasalah yang dilakukan dengan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: 1. Hapus buku, yaitu penghapusan secara bersyarat atau secara administratif dengan hanya sebatas syarat pelaporan di Bank Indonesia (BI) atau OJK saja. Secara hukum nasabah pada *write off* bagian ini masih harus membayar angsuran sehingga tidak menyebabkan hilangnya kewajiban. 2. Hapus tagih, yaitu pembebasan yang diberikan bank syariah kepada nasabah untuk tidak membayar lagi kewajibannya kepada bank, baik pembebasan seluruh sisa utangnya ataupun sebagian tagihannya.

Penghapusbukuan di BSI Kantor Cabang Semarang dilakukan pada pembiayaan yang telah berada pada golongan V atau macet. Keewenangan memutus hapus buku pembiayaan berada pada direksi. Penghapusbukuan pembiayaan tidak mengakibatkan pembebasan atas kewajiban nasabah dimana pihak BSI Kantor Cabang Semarang tetap melakukan upaya penagihan. Adanya *Write Off* atau hapus buku ini bukan berarti bahwa pembiayaan bermasalah tersebut sudah tidak dapat diselamatkan lagi atau tidak mempunyai nilai sama sekali, tetapi lebih berarti bahwa bank BSI Kantor Cabang Semarang belum berhasil melakukan penagihan atas aset tersebut

---

<sup>13</sup> Usman, R. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm 55.

Pada intinya, penyelesaian kredit macet yang diletakkan jaminan hak tanggungan yakni dengan eksekusi jaminan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimulai dari Pasal 6 yang menjelaskan adanya latar belakang eksekusi bahwa pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan manakala pemberi hak tanggungan wanprestasi, lebih lanjut dijelaskan pada Pasal 20, dan Pasal 21. Eksekusi Hak Tanggungan seperti diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT merupakan salah satu pilihan terakhir yang dilakukan kreditor apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Petugas yang ada pada unit recovery juga menjalankan tugas berdasarkan pada buku pedoman pegawai mengenai teknis pelaksanaannya agar tidak muncul permasalahan hukum di kemudian hari. Lebih lanjut mekanisme eksekusi hak tanggungan terkait dengan teori sistem yang menjelaskan bahwa ada 4 komponen dalam teori tersebut, yakni struktur hukum (*Legal Structure*), isi hukum (*Legal Substance*), budaya hukum (*Legal Culture*), dampak hukum (*Legal Impact*).

Menurut Teori Sistem Hukum, sistem struktural hukum (*Legal structure*) menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada Bank syariah indonesia Kantor Cabang Semarang sudah dilakukan dengan baik karena mengikuti semua peraturan hukum yang berlaku secara absolut yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai hak tanggungan yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan hingga aturan-aturan dukungan yang memuat penjelasan teknis pelaksanaan eksekusi dalam Herzien Inlandsch Reglement (HIR).

Suatu sistem pada dasarnya adalah sekelompok unsur yang erat hubungannya satu dengan yang lain yang berfungsi bersama-sama untuk mencapai tujuan tertentu. *Legal Substane* (isi hukum) merupakan langkah yang dilakukan oleh PT. Bank syariah indonesia untuk menciptakan serangkaian yang dihasilkan dari koordinasi dan komunikasi dengan seluruh *stakeholder* dan pemegang saham dengan menetapkan Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Buku Pedoman Pegawai (BPP) sebagai sarana pelengkap dari aturan hukum dalam menjalankan kinerjanya khususnya di unit recovery dalam menyelesaikan problematika kredit yang berujung pada eksekusi secara efektif dan efisien.

Budaya Hukum (*Legal Curture*) Menurut menurut Lawrence adalah sikap manusia terhadap hukum dan system hukum, erat kaitannya dengan kesadaran hukum debitur. Dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, debitur sadar akan posisinya dan mematuhi peraturan yang ada, sehingga tidak terjadi wanprestasi yang berujung pada eksekusi aset. Dalam proses pengosongan yang perlu pendekatan interpersonal hingga pendekatan hukum. Teknis eksekusi hak tanggungan yang dijalankan oleh petugas unit recovery berdasarkan pedoman yang ada dan standar yang diterapkan oleh perusahaan mencerminkan bahwa bank telah menjalankan prinsip kehati-hatian agar tidak memunculkan celah hukum di masa yang akan datang.

Dampak Hukum (*Legal Impact*) merupakan dampak atas konsekuensi dilaksanakannya eksekusi aset debitur, bahwa ketika debitur melakukan wanprestasi artinya sudah sanggup menerima konsekuensi apabila asetnya di eksekusi. Konsekuensi inilah yang membuat debitur meningkatkan kepatuhannya dalam memenuhi prestasinya.

## **Akibat dalam penyelesai kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan**

### **1. Akibat bagi kreditor**

Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan yang berlebihan pada aktiva tetap, permodalan yang tidak cukup. Faktor berasal dari pihak bank diantaranya :

- a. Kurang baiknya pemahaman atas bisnis nasabah.
- b. Kurang dilakukan evaluasi keuangan nasabah.
- c. Kesalahan setting fasilitas pembiayaan (berpeluang melakukan side streaming).
- d. Perhitungan modal kerja tidak didasarkan kepada bisnis usaha nasabah.
- e. Proyeksi penjualan terlalu optimis
- f. Proyeksi penjualan tidak memperhitungkan kebiasaan bisnis dan kurang memperhitungkan aspek kompetitor.
- g. Aspek jaminan tidak diperhitungkan aspek marketble. h. Lemahnya supervisi dan monitoring.
- h. Terjadinya erosi mental: kondisi ini dipengaruhi timbal balik antara nasabah dengan pejabat bank sehingga mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak didasarkan pada praktik perbankan yang sehat.

Dengan adanya kebijakan manajerial yang kurang dapat diharapkan dapat mengakibatkan tim analis kredit tidak menunjukkan adanya kinerja yang baik. Bahkan beberapa diantaranya hingga diindikasikan melakukan konspirasi bersama nasabah untuk melakukan praktik perbankan yang tidak sehat yang menguntungkan pribadi.

Dalam penjelasan laporan keuangan tahunan dengan merincikan tata kelola bank yang baik, kredit macet sudah sewajarnya menjadi resiko bank. Resiko ini dapat diantisipasi dari awal nasabah ketika akan mengajukan pembiayaan. Beberapa akibat dari adanya penyelesaian kredit macet umumnya adalah selesainya dan kembalinya aset bank dengan lunasnya piutang nasabah dan dapat dikelola kembali untuk memperoleh margin. Sementara akibat khususnya adalah sebagai berikut:

- a. Harus meluangkan waktu, tenaga dan biaya dalam penyelesaian kredit
- b. Resiko hukum yang diterima apabila nasabah melakukan gugatan
- c. Harus mengikuti proses hukum dan proses lelang yang berlarut larut
- d. Kerugian materi akibat hapus piutang

## 2. Akibat bagi debitur

Akibat yang ditimbulkan dengan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan bagi kreditur menunjukkan adanya beberapa akibat dari penyelesaian kredit macet yang berjalan lancar yakni lunasnya piutang debitur. Apabila nasabah kooperatif, nasabah bisa menjual angunannya secara sukarela dimana nasabah menjual sendiri angunan tersebut untuk melunasi tunggakannya tanpa melalui pelelangan dengan mencari sendiri calon pembeli angunan. Hal ini dilakukan ketika nasabah masih mempunyai itikad baik ketika restrukturisasi tidak dapat dilakukan atau sudah dilakukan restrukturisasi akan tetapi tidak berhasil

Sementara penyelesaian kredit yang tidak lancar, Apabila nasabah tidak memiliki itikad yang baik dalam artian tidak mau lagi diajak bekerjasama dan nasabah tersebut sudah tidak memiliki prospek usaha yang baik. Maka penyelesaian yang

dilakukan BSI Kantor Cabang Semarang adalah dengan strategi pemutusan hubungan dengan nasabah yang dilakukan melalui eksekusi jaminan dan write of (hapus buku). Selain itu menimbulkan adanya perlawanan debitur berupa gugatan perdata di pengadilan tinggi. Di sisi lain akibat yang diterima debitur adalah lunasnya kredit dan hilangnya aset dari upaya eksekusi yang dilakukan oleh perbankan.

Timbulnya kerugian debitur dari beberapa prosedur yang dijalani baik prosedur penjualan agunan maupun proses hukum di pengadilan negeri. Proses hukum dipengadilan negeri dapat berupa gugatan perdata maupun banding atas putusan bank yang menggugat penyelesaian dengan cara eksekusi.

Akibat lain yang diterima debitur dengan penyelesaian kredit macet dengan cara eksekusi adalah putusnya hubungan baik dengan perbankan. Pilihan terakhir penyelesaian kredit macet dengan eksekusi Hak Tanggungan merupakan konsekuensi yang harus diterima. Pihak perbankan pun berat ketika hanya ada pilihan terakhir eksekusi hak tanggungan. Debitur yang mulanya ada di kolektibilitas 5 (gagal bayar) ketika diselesaikan akan kembali ke kolektibilitas 3 (kurang lancar). Dengan track record / portofolio seperti ini nasabah akan mengalami kesulitan mendapatkan kepercayaan dari bank kembali jika membutuhkan pembiayaan di kemudian hari karena nama yang sudah tidak *perform* lagi.

#### **D. PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa pada prinsipnya, baik bank syariah maupun bank konvensional sama dalam hal melaksanakan eksekusi hak tanggungan, karena berpegangan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. menguraikan tindakan kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi antara lain:

Menggolongkan debitur yang wanprestasi, Memberikan surat peringatan pembayaran hutang, Penyelesaian secara mediasi dan persuasif, Eksekusi melalui pelelangan umum dan Pengosongan melalui putusan pengadilan negeri .

Berdasarkan analisis dalam uraian pembahasan, dapat disimpulkan bahwa Penyelesaian kredit macet yang diletakkan jaminan hak tanggungan yakni dengan eksekusi jaminan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimulai dari Pasal 6 yang menjelaskan adanya latar belakang eksekusi bahwa pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan manakala pemberi hak tanggungan wanprestasi, lebih lanjut dijelaskan pada Pasal 20, dan Pasal 21. Eksekusi Hak Tanggungan seperti diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT merupakan salah satu pilihan terakhir yang dilakukan kreditur apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Akibat yang ditimbulkan dengan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan bagi kreditur menunjukkan adanya beberapa akibat dari penyelesaian kredit macet yang berjalan lancar yakni lunasnya piutang debitur, sementara penyelesaian kredit yang tidak lancar menimbulkan adanya perlawanan debitur berupa gugatan perdata di pengadilan tinggi. Di sisi lain akibat yang diterima debitur adalah lunasnya kredit dan hilangnya aset dari upaya eksekusi yang dilakukan oleh perbankan.

Bank Syariah Indonesia diharapkan mengikuti kebijakan pemerintah dan peraturan perundang-undangan, karena dalam penyelesaian kredit tetap harus menerapkan prinsip kehati-hatian. BSI Cabang Semarang dalam penyaluran

pembiayaan hendaknya menganalisis secara lebih mendalam guna meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah. Dalam melakukan restrukturisasi pembiayaan diharapkan BSI Cabang Semarang harus selalu berpedoman pada kaidah-kaidah yang berlaku seperti Fatwa DSN-MUI, Peraturan Bank Indonesia dan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Bagi nasabah BSI sebaiknya dapat memenuhi kewajibannya dan kooperatif dalam penyelesaian kredit macet. Bagi pemerintah ke depan tetap mengawasi pelaksanaan, jangan sampai ada celah sehingga merugikan perbankan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Chaluk, H.A, dan M. Abdul Hay. (1983). *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*. Jakarta: UPN Veteran.
- Dendawijaya, L. (2005). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Djumhana, M. (2003). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Firdaus, R. (2004). *Manajemen Perkreditan*. Bandung: Alfabeta.
- Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumi.
- Hasibuan, Malayu SP. (2007). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: Bumi Aksara
- Kasmir. (2010). *Manajemen Perbankan*. Jakarta : PT Rajawali Pers.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2005). *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana.
- Nazir, M. (2008). *Metode Penelitian*. Jakarta: Gralia Indonesia.
- Subekti. (1991). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Suyatno, T. (1995). *Dasar-dasar perkreditan*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Sembiring, S. (2000). *Hukum Perbankan*. Bandung:CV. Mandar Maju.
- Sofwan, S, S.M, (2001). *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Soejono, H. Abdurahman. (2003). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sutarno. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Salim, H. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sudarsono. (2007). *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;  
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;  
Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;  
Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan  
Keputusan Menteri Keuangan RI No. 271/MK/7/4/1974 tanggal 26 April 1974 tentang syarat-syarat dan tata cara penyerahan piutang Negara  
Keputusan Menteri Keuangan No. 557/KMK.01/1999, tanggal 6 Desember 1999 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang  
Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit.  
Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 252/Pdt.G/2019/PN SMG
- Amelia, L., & Marlius, D. (2018). *Pengendalian Kredit Dalam Upaya Menciptakan Bank Yang Sehat Pada PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat Cabang Utama Padang*. 2007, 1–11.

- Harahap, R.R.M. (2018). *Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Atas Pemakai Kartu Kredit Tipe Gold Dengan Bank Penerbit Kartu Kredit* (Studi Putusan No. 161/Pdt-G/2017/PN. Mdn).
- Ikhwan, I. (2019). *Penerapan Prinsip Keadilan terhadap Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan di Bawah Harga Wajar dalam Upaya Penyelesaian Kredit Macet* (Doctoral dissertation, Universitas Andalas).
- Kristianti, D. S. (2021). *Kajian Model Penalaran Hukum yang Dilakukan Hakim Aas Denda Ta'zir Pada Akad Pembiayaan Murabahah*. (*Pandecta Research Law Journal*), 16(2), 301-319.
- Nada, Y. S. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Debitur dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet dengan Obyek Jaminan Hak Tanggungan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).
- Miglionico, A. (2019). Restructuring non-performing loans for bank recovery: private workouts and securitisation mechanisms. *European Company and Financial Law Review*, 16(6), 746-770.
- Nduru, M. (2022). *Tinjauan Yuridis Terhadap Penetapan Bunga Dalam Perjanjian Hutang Piutang* (Studi Kasus Nomor 708/Pdt.G/2019/PN Mdn).
- Obeid, R. (2022). The Impact of the Over-indebtedness of the Household Sector on the Non-performing Loans in the Banking Sector in the Arab Countries. *European Journal of Business and Management Research*, 7(1), 51-60.
- Pasaribu, S.W., Sidabutar, E.P., & Ginting, R. K. (2022). *Penerapan Hukum terhadap Wanprestasi atas Perjanjian Hutang Piutang* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 24/Pdt. GS/2020/PN Mdn). *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1), 268-277.
- Pratiwi, D. A. (2016). *Penyelesaian Hukum Oleh Bank Terhadap Nasabah Kartu Kredit Yang Wanprestasi (Studi Di Kota Malang)* (Doctoral dissertation, Brawijaya University).
- Riyadi, D. (2009). *Tindakan Penyelamatan Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Semarang pemuda*. 1, 1-133.
- Sulastri, L. (2016). *Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan*. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2(1), 86-101.
- Suyadi, Y., & Prastiyo, P. (2019). *Pelaksanaan Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Upaya Penyelesaian Kredit Macet Di Pengadilan Negeri*. *Mizan: Doctoral dissertation*, 8(1), 55-61.
- Tanzil, A., & Setyawan, A. A. (2015). *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PT. Bank BTPN MUR Tbk. Cabang Solo* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Widayati, R., & Herman, U. (2019). *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Nagari Kasang*. 1-14.
- Yulius Karsono, S. H. (2014). *Kepastian Hukum Executie terhadap Obyek Hak Tanggungan dalam Mempercepat Penyelesaian Kredit M* (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).
- Jawi, Rohmadi. *Hukum Kontrak*. <http://rohmadijawi.wordpress.com/hukum-kontrak/>. diakses 16 Juni 2022.
- Nurcahyo, *Mencegah Timbulnya Kredit Macet*. (<http://jh-thamrin.blogspot.com/2009/04/non-performing-loan.html>, diakses 28 Mei 2022).