

Tinjauan Yuridis Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Lelang Hak Tanggungan
Artikel

Rena Anggi Permatasari

Prodi Hukum Universitas Ngudi Waluyo
email: renaanggi30@gmail.com

Binov Handitya

Prodi Hukum Universitas Ngudi Waluyo
email: binovhanditya@unw.ac.id

Abstract

Non-performing Loan is a condition where the debtor cannot pay his debts to creditors on time. In this credit, of course, there are guarantees that must be given to creditors, one of which is the guarantee of a Mortgage. If there is a problem with credit and the debtor cannot fulfill his obligations, then this Mortgage guarantee can be up for auction. This research was conducted with the aim of finding out how the process of settling non-performing loans through auctions of mortgages is in accordance with predetermined rules. This research was conducted at the Semarang State Property and Auction Service Office using qualitative methods and a normative juridical approach, combining secondary and primary data materials. The secondary data the researcher took was from the library while the primary data the researcher took was from the results of the interviews that the researchers carried out at the Semarang State Property and Auction Services Office. From the results of the research that the researchers have done, the problem of loans made by debtors can be caused by several factors, namely internal factors, debtor factors, or external factors. If in the process of solving problem loans carried out by the bank, the debtor does not fulfill them, then it can be carried out through the Mortgage auction stage according to Minister of Finance Regulation Number 213 of 2020 and Law Number 4 of 1996.

Keywords: Non-Performing Loans, Auctions, Mortgage Rights

Abstrak

Kredit bermasalah merupakan suatu keadaan dimana debitur tidak mampu membayar hutang yang dimilikinya kepada kreditur dengan tepat waktu. Dalam perkreditan ini tentu ada jaminan yang harus diberikan kepada kreditur, salah satunya adalah jaminan Hak Tanggungan. Jika terjadi kredit bermasalah dan debitur tidak mampu dalam memenuhi kewajibannya, maka jaminan Hak Tanggungan ini dapat sampai pada lelang. Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang Hak Tanggungan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang dengan menggunakan metode kualitatif dan pendekatan yuridis normatif yaitu menyatukan bahan-bahan dari data sekunder dan data primer. Data sekunder peneliti mengambil dari kepustakaan sedangkan data primer peneliti

mengambil dari hasil wawancara yang telah peneliti laksanakan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang. Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan, bahwa kredit bermasalah yang dilakukan oleh debitur dapat disebabkan oleh beberapa faktor yaitu faktor internal, faktor debitur, atau faktor eksternal. Jika dalam proses penyelesaian kredit bermasalah yang dilaksanakan oleh pihak bank tidak terpenuhi oleh debitur, maka dapat dilakukan melalui tahap lelang Hak Tanggungan sesuai dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Kata Kunci: Kredit Bermasalah, Lelang, Hak Tanggungan

A. Pendahuluan

Perkembangan zaman yang terus meningkat memicu adanya peningkatan taraf kehidupan setiap masyarakat dalam menumbuhkan perekonomiannya. Terdapat upaya yang dapat dilakukan untuk menumbuhkan perekonomian, baik untuk pengusaha maupun perorangan dengan melakukan peminjaman modal dana kepada suatu lembaga keuangan.¹ Lembaga keuangan sesuai dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-Pokok Perbankan adalah semua badan yang melalui kegiatan-kegiatan dibidang keuangan, menarik uang dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat. Dalam lembaga keuangan bank, masyarakat dapat melakukan peminjaman atau perkreditan salah satunya melalui Bank Perkreditan Rakyat.² Dalam Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat berupa kredit atau bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Sesuai Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 bank perkreditan rakyat merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Menurut Pasal 1 Angka 11 bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³

Dengan adanya pemberian kredit ini terdapat juga pelaksanaan perjanjian kredit antara debitur dan kreditur. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam suatu perjanjian dikatakan sah apabila ada kata sepakat oleh kedua belah pihak seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 Angka 1 KUH Perdata yaitu: sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang

¹ Evelin Wijaya, Fendy Fendy, and Aisyah Aisyah, "Yuridis Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Mestika Dharma, Medan," *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 3, no. 2 (2020): 412–418.

² Undang-Undang No 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-Pokok Perbankan

³ Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

halal.⁴ Setiap perkreditan yang telah diberikan oleh kreditur tentunya menggunakan agunan ataupun jaminan oleh debitur. Jaminan merupakan bentuk perlindungan bahwa debitur menawarkan bentuk jaminan untuk menjamin pelunasannya untuk keamanan dan kepastian hukum, tentunya jika jangka waktu yang diperjanjikan debitur tidak memenuhi atau tidak mampu membayar sehingga terjadi wanprestasi.⁵ Dalam kegiatan perkreditan tidak jarang terjadi wanprestasi oleh debitur yang berimplikasi pada pengeksekusian objek jaminan yang telah dijamin oleh debitur kepada kreditur dalam upaya pemenuhan dan pengembalian hak kreditur. Kreditur melakukan eksekusi harus melalui sebuah lembaga umum yaitu lembaga lelang yang merupakan lembaga hukum yang dibutuhkan oleh masyarakat luas. Lembaga lelang memiliki salah satu fungsi untuk melaksanakan eksekusi lelang ketika terjadi permasalahan antara debitur dan kreditur dalam lingkup jaminan.⁶

Kredit bermasalah dapat di artikan sebagai ketidaksanggupan debitur untuk melunasi pinjamannya kepada bank berupa angsuran pokok dari pinjaman beserta bunganya, serta biaya lain dimana mengalami kegagalan karena penyimpangan sehingga tidak sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati. Kredit bermasalah timbul tidak dengan seketika melainkan secara bertahap dimana terjadi penurunan berbagai aspek yang dimiliki debitur yang berakhir dengan ketidak mampuan debitur membayar kreditnya, sehingga permasalahan ini bisa sampai ke lembaga lelang atas hak tanggungan dalam jaminan debitur.⁷ Kredit bermasalah dapat terjadi salah satunya saat masa pandemi *Covid-19* dimana banyak masyarakat mengalami PHK, pengangguran, usaha menurun dan lain sebagainya.⁸ Setiap penyaluran kredit tentu mengandung resiko karena adanya keterbatasan kemampuan manusia dalam memprediksi masa yang akan datang, sehingga bank harus mempunyai perencanaan yang terukur agar dapat meminimalisir potensi kredit bermasalah. Pihak bank juga perlu menilai kelayakan usaha dari debitur dan juga diperlukan adanya pengelolaan dan pengawasan, sehingga kesinambungan usaha perbankan tetap terjaga.⁹

Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang kekuatan mengikatnya sama dengan Putusan Pengadilan. Jika didapatkan kredit yang dicairkan tersebut bermasalah hingga akhirnya macet, maka kreditur dapat mengeksekusikan jaminan yang telah di bebani dalam hak tanggungan. Dengan demikian, kreditur dapat melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas

⁴ Lela Sri Nurlaela, “tinjauan yuridis terhadap wanprestasi dalam perjanjian kredit antara bank bpr dengan nasabah (Studi Di Perumda BPR Majalengka).” *Journal Presumption of Law 2*, no. 1 (2020): 116–136.

⁵ Ayup Ningsih, “Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan,” *Arena Hukum 14*, no. 3 (2021): 546–566.

⁶ Ibid.

⁷ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, “Eksekusi Hak Jaminan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Pt Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Solider Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang,” *Fiat Iustitia : Jurnal Hukum 2*, no. 1 (2021): 40–52.

⁸ Karakteristik Konstitusionalitas, “Rampai Jurnal Hukum Volume 1 No 1 April 2022 Rampai Jurnal Hukum Volume 1 No 1 April 2022” 1, no. 1 (2022): 15–30.

⁹ Butarbutar, “Eksekusi Hak Jaminan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Pt Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Solider Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang.”

tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 6 UUHT, jika debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan juga mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.¹⁰

B. Pembahasan dan Analisis

1. Proses Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Lelang Hak Tanggungan.

Kredit berasal dari Bahasa Yunani *credere* yang berarti kepercayaan. Maksud dari kata ini adalah adanya kepercayaan satu sama lain antara kreditur dan debitur untuk membayar pada waktu yang telah disepakati. Pengertian kredit menurut Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 Angka 11 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Perkreditan banyak dilakukan masyarakat untuk mendapatkan modal dana yang dibutuhkan. Masyarakat dapat melakukan perkreditan ini salah satunya melalui lembaga keuangan yaitu Bank Perkreditan Rakyat. Dalam Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 Angka 4 menjelaskan bahwa Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.¹¹

Dalam perkreditan tidak jarang terjadi suatu kredit bermasalah yang dilakukan oleh debitur. Jika hal ini terjadi, maka dapat mempengaruhi pendapatan dari pihak bank. Pengertian dari kredit bermasalah atau *Non-Performing Loan* adalah kredit yang terjadi cidera janji dalam pembayaran kembali sesuai dengan perjanjian, sehingga terjadi tunggakan.¹² Kredit bermasalah terdapat 3 faktor yang menjadi sebab terjadinya kredit bermasalah yaitu:¹³

Faktor Internal:

- a. Kelemahan dari segi tahap analisis kredit.
- b. Kelemahan dari segi pengawasan
- c. Kelemahan dari segi tahap pencairan kredit.

Faktor Debitur:

¹⁰ Hikmah Maros and Sarah Juniar, "jaminan kredit dengan pembebanan hak tanggungan atas objek tanah pada pt. bank jatim" 7, no. 1 (2016): 1–23.

¹¹ Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

¹² Edi Pranoto, "Jurnal Spektrum Hukum, Vol. 15/No. 1/April 2018," *Jurnal Spektrum Hukum* 15, no. 1 (2018): 89–111.

¹³ Dabella Yunia, Kurniasih Dwi Astuti, and Rika Destri Wulansari, "Prosedur Penanganan Kredit Bermasalah Pada Pt.Bpr Serang (Perseroda) Cabang Kasemen," *RISTANSI: Riset Akuntansi* 3, no. 1 (2022): 79–97.

- a. Kesengajaan debitur untuk tidak melakukan kewajibannya.
- b. Debitur bersedia melakukan kewajibannya, namun karena usaha yang di jalankan mengalami penurunan, sehingga terjadi kredit bermasalah.
- c. Penggunaan dana kredit tidak digunakan sesuai dengan tujuan debitur.

Faktor Eksternal:

- a. Terjadi bencana alam.
- b. Kondisi dari segi ekonomi atau politik atau kebijakan pemerintah di luar jangkauan yang telah di perkirakan.

Kredit bermasalah yang dilakukan oleh debitur tentu akan ditindak oleh pihak bank guna memberikan kesempatan agar kewajibannya dapat kembali lancar melalui penanganan kredit bermasalah yaitu sebagai berikut:¹⁴

- a. Dapat dengan melakukan penjadwalan kembali, bisa seperti mengubah jadwal pembayaran kredit atau dengan mengubah jangka waktu kredit.
- b. Dapat dengan melakukan persyaratan kembali seperti melalui perubahan jadwal perubahan angsuran dan penurunan suku bunga.
- c. Dapat dengan melakukan penataan kembali seperti mengubah dari struktur keuangan dalam penyaluran kredit dan perubahan persyaratan kredit.

Namun jika dengan dilakukan penanganan ini debitur tidak dapat teratasi, maka dengan ini, dapat diselesaikan melalui pengambilalihan agunan yaitu sebagai berikut:¹⁵

- a. Dengan penyerahan secara sukarela dari debitur disertai bukti pernyataan karena tidak mampu melakukan kewajibannya dengan prosedur sebagai berikut:

1. Pihak bank melakukan musyawarah dengan debitur agar membuat surat pernyataan bahwa debitur bersedia menyerahkan agunan yang telah dijaminan untuk di ambil alih oleh pihak bank.

2. Pihak bank membuat berita acara penyerahan agunan yang disertai tanda tangan pemimpin Kepala Pendukung Operasional (KPO) dan juga debitur.

3. Dari debitur membuat surat pertanyaan bahwa debitur memberikan agunan yang dijaminan untuk dijual oleh pihak bank dengan harga yang telah ditetapkan bank.

- b. Pengambilalihan agunan oleh pihak bank dengan cara mengajukan lelang agunan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau di pengadilan.

¹⁴ Risma Usriyati, Nuwun Priyono, and Nibras Anny Khabibah, "Penanganan Kredit Bermasalah (Non Performing Loan) Pada PT. BPR BKK Muntilan (Perseroda)," *Akuntansi dan Manajemen* 17, no. 1 (2022): 60–71.

¹⁵ Ibid.

2. Kendala Dan Upaya Dalam Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan Melalui KPKNL (Semarang)

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁶ Dalam lelang Hak Tanggungan terdapat 2 prinsip yaitu prinsip *Parate Executie* dan prinsip *Fiat Executie*. Prinsip *Parate Executie* adalah sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan, artinya jika debitur mengalami kredit bermasalah, kreditor dapat melakukan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang di terapkan, tanpa harus ada sita, tanpa harus ada juru sita, sebab hal tersebut lebih cepat dan murah tanpa adanya birokrasi. Sedangkan prinsip *Fiat Executie* adalah penjualan objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan melalui pengadilan negeri. Di KPKNL jika pihak bank melakukan perlelangan atas kredit bermasalah yang debitur lakukan, dapat dengan mendaftarkan melalui prosedur lelang sebagai berikut:¹⁷

- a. Membuka website Lelang.go.id
- b. Membuat akun untuk mendaftar
- c. Mengisi identitas secara lengkap
- d. Tunggu akun hingga terverifikasi
- e. Setelah terverifikasi, login untuk masuk mendaftar lelang
- f. Mengajukan permohonan lelang (lelang eksekusi)
- g. Menentukan barang yang akan dilelang (hak tanggungan)
- h. Nilai harga yang ditetapkan pihak bank
- i. Melampirkan dokumen pendukung (di scanner dan diunggah)
- j. Tunggu hingga pendaftaran tersebut di verifikasi
- k. Jika pendaftaran tersebut sudah di verifikasi, pihak pemohon harus memberikan dokumen asli ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang
- l. Ketika dokumen asli sudah diberikan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, dokumen tersebut akan di cek kembali untuk kelengkapannya.
- m. Jika sudah lengkap dan sesuai syarat, maka pihak lelang akan menentukan hari di lakukannya lelang (tergantung jenis lelang).

¹⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁷ Dani Kuryanto, 2022, *wawancara*

n. Untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan, membutuhkan waktu 1 bulan yaitu dilakukan pengumuman secara 2 kali dengan jarak 15 hari. Setelah pengumuman kedua, jarak menuju lelang membutuhkan waktu 14 hari.

o. Biaya jaminan dalam lelang yaitu sebesar 20%

Dalam prosedur lelang yang telah ditetapkan tentu memiliki dasar hukum yang berlaku. Dasar hukum ini tergantung dalam jenis lelang yang digunakan. Untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan dibagi menjadi 2 yaitu secara khusus dan umum. Untuk yang khusus yaitu dasar hukum terbaru tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Untuk yang umum yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan.¹⁸ Dasar hukum ini sebagai pedoman dan saling berhubungan dalam proses berlangsungnya lelang eksekusi Hak Tanggungan. Di dalam prosedur lelang pun tidak selalu berjalan dengan baik, terdapat beberapa kendala yang sering dialami oleh pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yaitu sebagai berikut:¹⁹

a. Pemohon dalam memahami persyaratan yang telah ditentukan dalam proses pendaftaran online lelang terkadang tidak sesuai yang di harapkan.

b. Dokumen fisik yang dikumpulkan terkadang berbeda dengan yang telah diunggah di akun pendaftaran online lelang.

c. Ketika sudah ditetapkan hari lelang pemohon terkadang lupa, sehingga lelang tersebut menjadi batal dan harus mengulang dari awal.

Dari kendala yang telah terjadi secara online, dapat dilakukan pendaftaran secara langsung dengan datang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang agar dapat di bantu oleh pihak setempat. Proses berjalannya lelang yang diajukan oleh pihak bank atas jaminan Hak Tanggungan debitur, hampir setiap lelang selalu terjadi gugatan, karena tentunya pihak yang dilelang berusaha untuk menggagalkan hingga sampai melaporkan proses lelang tersebut. Hal ini disebabkan salah satunya mengenai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai salah satu dalil gugatan, dikarenakan debitur beranggapan bahwa KPKNL telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang tidak menjalankan prosedur lelang berdasarkan prinsip *Fiat Executie*. Sedangkan KPKNL melakukan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dengan menggunakan dasar prinsip *Parate Executie* sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang eksekusi Hak Tanggungan bila debitur cidera janji dapat dilakukan menggunakan 3 cara yaitu:

a. Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf (a):

yaitu “hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”

b. Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf (b):

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ibid.

Yaitu “title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2)...”

c. Berdasarkan Pasal 20 Ayat (2):

yaitu “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”

C. Penutup

1. Simpulan

Dalam dunia perkreditan tidak menutup kemungkinan akan terjadi hal yang tidak diduga yang dilakukan oleh debitur atas kewajibannya seperti terdapat beberapa faktor yang menjadi kendala pemicu terjadinya kredit bermasalah yaitu faktor secara internal, faktor secara debitur, dan faktor secara eksternal. Debitur yang mengalami kredit bermasalah akan dilakukan penanganan oleh pihak bank yang bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada debitur agar dapat melakukan kewajibannya kembali seperti melakukan penjadwalan kembali, melakukan persyaratan kembali, dan melakukan penataan kembali. Namun, debitur yang sudah tidak dapat di tindak melalui penanganan kredit bermasalah oleh pihak bank, maka akan dilakukan proses penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang Hak Tanggungan sesuai dasar hukum yang telah ditetapkan yaitu secara khusus dan umum. Untuk yang khusus yaitu dasar hukum terbaru tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Untuk yang umum yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan. Dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan banyak pihak bank yang lebih memilih untuk melakukan lelang dengan prinsip *Parate Executie*. Hal ini disebabkan karena prinsip *Parate Executie* ini lebih mudah dan cepat dalam proses lelang eksekusi Hak Tanggungan dibandingkan dengan Prinsip *Fiat Executie* yang prosesnya dilakukan dengan banyak prosedur.

2. Saran

Pihak bank harus memiliki ketelitian lebih ketika calon debitur mengajukan permohonan kredit guna untuk meminimalisir terjadinya kredit bermasalah. Namun ketika debitur sudah mengalami kredit bermasalah dan sampai pada lelang, maka lebih baik gunakan prinsip *Fiat Executie* karena lebih efisien dan tidak dapat digugat oleh pihak debitur. Berbeda dengan prinsip *Parate Executie*, walaupun lebih cepat namun tidak efisien dan mudah digugat oleh debitur.

D. Daftar Pustaka

Jurnal

- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. "Eksekusi Hak Jaminan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Pt Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Solider Pancur Batu Kabupaten Deli Serdang." *Fiat Iustitia : Jurnal Hukum* 2, no. 1 (2021): 40–52.
- Konstitusionalitas, Karakteristik. "Rampai Jurnal Hukum Volume 1 No 1 April 2022 Rampai Jurnal Hukum Volume 1 No 1 April 2022" 1, no. 1 (2022): 15–30.
- Maros, Hikmah, and Sarah Juniar. "jaminan kredit dengan pembebanan hak tanggungan atas objek tanah pada pt. bank jatim" 7, no. 1 (2016): 1–23.
- Ningsih, Ayup. "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan." *Arena Hukum* 14, no. 3 (2021): 546–566.
- Pranoto, Edi. "Jurnal Spektrum Hukum, Vol. 15/No. 1/April 2018." *Jurnal Spektrum Hukum* 15, no. 1 (2018): 89–111.
- Sri Nurlaela, Lela. "tinjauan yuridis terhadap wanprestasi dalam perjanjian kredit antara bank bpr dengan nasabah (Studi Di Perumda BPR Majalengka)." *Journal Presumption of Law* 2, no. 1 (2020): 116–136.
- Usriyati, Risma, Nuwun Priyono, and Nibras Anny Khabibah. "Penanganan Kredit Bermasalah (Non Performing Loan) Pada PT. BPR BKK Muntilan (Perseroda)." *Akuntansi dan Manajemen* 17, no. 1 (2022): 60–71.
- Wijaya, Evelin, Fendy Fendy, and Aisyah Aisyah. "Yuridis Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Mestika Dharma, Medan." *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 3, no. 2 (2020): 412–418.
- Yunia, Dabella, Kurniasih Dwi Astuti, and Rika Destri Wulansari. "Prosedur Penanganan Kredit Bermasalah Pada Pt.Bpr Serang (Perseroda) Cabang Kasemen." *RISTANSI: Riset Akuntansi* 3, no. 1 (2022): 79–97.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang No 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-Pokok Perbankan
- Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.