

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN
MEMBELI DAN MENJUAL KEMBALI AGUNAN
MILIK DEBITUR DI PT. BANK RAKYAT
INDONESIA (Persero) Tbk. CABANG KENDAL**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2
Program Studi Kenotariatan**

Disusun Oleh :

ANTONIUS ERWIN MALAU, S.H.,M.M

NIM:B4B003053

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

TESIS

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN
MEMBELI DAN MENJUAL KEMBALI AGUNAN
MILIK DEBITUR DI PT. BANK RAKYAT
INDONESIA (Persero) Tbk. CABANG KENDAL**

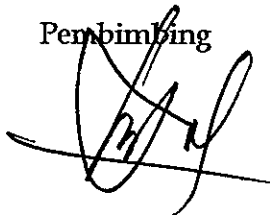
Oleh:

**Antonius Erwin Malau, S.H.,M.M
B4B003053**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 18 Agustus 2005
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Telah disetujui

Pembimbing



H. Achmad Busro, S.H., M.Hum

Ketua Program,
Magister Kenotariatan



H. Mulyadi, S.H.,M.S

PERNYATAAN

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

Semarang, Agustus 2005

Yang menyatakan

Antonius Erwin Malau S.H.,M.M.

ABSTRAK

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN MEMBELI DAN MENJUAL KEMBALI AGUNAN MILIK DEBITUR DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG KENDAL

Oleh
Antonius Erwin Malau

Penelitian tentang penyelesaian kredit macet dengan membeli dan menjual kembali agunan milik debitur di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kendal, bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan dan hambatan-hambatan di dalam praktek.

Penghasilan bank diperoleh, salah satunya dari bunga kredit yang dibayarkan oleh debitur, sehingga bank dalam pemberian kredit wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Keyakinan ini merupakan jaminan bagi bank, namun apabila usaha debitur mengalami kemunduran dan menjadi macet maka keyakinan saja tidak cukup bagi bank untuk membayar kembali kredit yang telah diterima debitur, oleh karena itu bank meminta jaminan tambahan yang disebut agunan, antara lain berupa tanah dan/atau bangunan. Eksekusi agunan debitur macet PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kendal dilakukan dengan penjualan di muka umum oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Dalam penjualan dimuka umum tersebut, bank dapat ikut serta sebagai peserta lelang.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan lokasi penelitian di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kendal dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara. Data-data diperoleh dari hasil penelitian lapangan dan studi kepustakaan. Sampel diambil sebanyak 1 (satu) debitur macet, hal ini mengingat selama 12 tahun terakhir ada 3 (tiga) debitur macet yang agunannya dibeli dan dijual kembali oleh PT BRI Cabang Kendal, sehingga dalam penelitian ini diambil sampel 1 (satu) debitur yang dianggap mewakili, disamping itu dilakukan wawancara dengan pemimpin cabang dan supervisor administrasi kredit PT BRI Cabang Kendal serta Kepala Kantor KP2LN dan petugas lelang KP2LN.

Hasil penelitian menunjukkan, salah satu upaya penyelesaian kredit macet adalah dengan membeli dan menjual kembali agunan milik debitur sebagaimana ketentuan Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, disamping itu terdapat juga pertimbangan ekonomis yaitu pembelian barang agunan debitur macet oleh bank diutamakan yang sudah mempunyai calon pembeli dan bank diharapkan memperoleh keuntungan. Terdapat faktor-faktor penghambat dalam pembelian dan penjualan barang bangunan milik debitur yaitu harga limit yang ditetapkan KP2LN terlalu tinggi, adanya gugatan oleh debitur, bukti status kepemilikan masih petok/girik, dan sulitnya pengosongan agunan yang telah di beli oleh bank.

ABSTRACT

FAIL CREDIT COMPLETION BY BUYING AND RESELLING COLLATERAL BELONG TO THE DEBTOR OF PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) LTD, KENDAL BRANCH

By:

Antonius Erwin Malau

Master of Notary

Diponegoro University Postgraduate Program

Research about fail credit completion by buying and reselling collateral belong to debtor of PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Ltd, Kendal Branch, to know the implementation and its problems.

Income of the bank can be gotten, one of these ways, from credit interest paid by debtor, so the bank, in credit payment obligate to trust based on deep analysis that debtor are willingness and affordable also capable to pay their credit as agreed, this trust is a guarantee for the bank, but if the debtor's work are decline and fail, so its trust is not enough for the bank to pay the credit received by debtor. Therefore, the bank ask for additional guarantee, called collateral, such as land and/or building. Execution of fail debtor collateral of PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Ltd, Kendal Branch done by disclosure selling of Credit Service and Government Auction Office (KP2LN). on this disclosure selling, the bank can participate as auction participant.

This research use empiric juridical method at PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Ltd, Kendal Branch and KP2LN. Data are gotten from the result of field research and literary study. Sample is as amount of 1 (one) fail debtor, since there are 3 (three) fail debtor that their collateral are bought and resold by PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Ltd, Kendal Branch, on this last 12 years. So this research took 1 (one) debtor sample for representation, and being done interview with branch leader and credit admin supervisor at PT BRI Kendal Branch, also the head of KP2LN office and KP2LN auction officer.

Research result show, one of efforts to settle fail credit is by buying and reselling collateral belong to the debtor as the stipulation of Article 12A Regulation No. 10 year 1998 about Banking, instead there is economy consideration that is collateral buying of fail debtor by bank, especially the bank with available buyer candidate and bank hoped get profit. There are barrier factors in collateral buying and selling belong to debtor, that are the collateral limit price determined by KP2LN is too high, debtor accusation, the property status evidence is chit, and the difficulties of collateral evacuation that already bought by the bank.

Dedicated To:

- *My beloved wife (Ivonne Evie Hitijahubessy)*
- *My beloved daughter (Renata Rindang Airini Malau)*

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kepada Tuhan atas kasih dan berkat Nya yang memberikan kesempatan pada penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN MEMBELI DAN MENJUAL KEMBALI AGUNAN MILIK DEBITUR DI PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG KENDAL”

Penulisan ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna, karena keterbatasan literatur dan kemampuan serta pengalaman penulis, namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan maka tesis ini terselesaikan juga. Untuk itu penulis mengharapkan dan berterimakasih apabila ada kritikan dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis dapat diselesaikan dengan bantuan dari berbagai pihak untuk itu penulis mengucapkan hormat, penghargaan dan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.,Sp.PD., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.

3. Bapak H. Achmad Busro, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan juga sebagai Dosen Pembimbing Penulis.
4. Bapak Mulyadi S.H., M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak Prof. Dr. Nyoman SPJ, S.H, M.H.,selaku dosen wali pada Program Studi Magister Kenotariatan.
6. Tim Review Proposal Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.
7. Bapak Prasodjo Maeswondo, S.E selaku Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kendal yang telah meluangkan waktu untuk wawancara dan memberikan data-data yang diperlukan untuk penyelesaian tesis ini.
8. Bapak Purwiro, Supervisor Administrasi Kredit yang telah memberikan data yang cukup banyak untuk dipelajari.
9. Bapak Drs. Hotman Yusuf, M.M., selaku Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, yang telah berkenan meluangkan waktu untuk wawancara dan memberikan kelengkapan data.
10. Bapak Guru Besar beserta Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Kenotarian yang telah memberikan ilmunya untuk kekayaan penulis.
11. Bapak dan Mamak di Lubuk Pakam yang senantiasa mendoakan penulis.

12. Istri dan anak ku tersayang yang memberikan dorongan dan semangat untuk menyelesaikan studi.

13. Teman-teman ku angkatan 2003 yang begitu kompak dan saling memberi semangat dalam menyelesaikan kuliah dan penulisan tesis.

Terakhir, semoga apa yang telah disusun ini dapat memberikan manfaat dan kemajuan ilmu pengetahuan.

Semarang, Agustus 2005

Hormat saya,

Antonius Erwin Malau, S.H., M.M.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. PERUMUSAN MASALAH	7
1.3. TUJUAN PENELITIAN	7
1.4. MANFAAT PENELITIAN	8
1.5. SISTIMATIKA PENULISAN	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	10
2.1.1. Istilah dan Pengertian Perjanjian	10
2.1.2. Azas-Azas Perjanjian	14
2.1.3. Syarat Sahnya Perjanjian	18
2.1.4. Prestasi dan Wanprestasi	22

2.1.5. Berakhirnya perjanjian	25
2.2. Tinjauan Umum Tentang Kredit	26
2.2.1. Pengertian dan Unsur-Unsur Kredit	26
2.2.2. Tujuan dan Fungsi Kredit	28
2.2.3. Kredit Macet	29
2.3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit	34
2.3.1. Pengertian dan Fungsi Perjanjian Kredit Bank	34
2.3.2. Bentuk Perjanjian Kredit Bank	37
2.3.3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Baku	39
2.3.4. Lahirnya Perjanjian Kredit	40
2.4. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan,	
Jaminan Kredit Dan Eksekusi Hak Jaminan	42
2.4.1. Hukum jaminan dan Hak Jaminan	42
2.4.2. Jaminan Kredit	45
2.4.3. Eksekusi Hak Jaminan	53
BAB III METODE PENELITIAN	58
3.1. Metode Pendekatan	58
3.2. Spesifikasi Penelitian	59
3.3. Lokasi Penelitian	59
3.4. Populasi dan Sampel	60
3.4.1. Populasi	60
3.4.2. Sampel	60
3.5. Jenis dan Sumber Data	61

3.6. Pengolahan dan Analisi Data	63
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64
4.1. Pengurusan Piutang Bank Sebagai Piutang Negara	64
4.1.1. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)	64
4.1.2. Piutang Bank BRI Sebagai Piutang Negara	66
4.2. Upaya Penyelesaian Sendiri Piutang Macet	69
4.3. Penyerahan Piutang Negara Kepada KP2LN	72
4.3.1. Persyaratan Penyerahan Piutang PT Bank Rakyat Indonesia ke KP2LN	72
4.3.2. Dokumen Penyerahan	73
4.3.3. Penelitian Besarnya Piutang Negara	75
4.3.4. Pernyataan Bersama	77
4.3.5. Surat Paksa dan Penyitaan	78
4.3.6. Penilaian Ulang Atas Agunan	79
4.4. Lelang Eksekusi Piutang Negara	80
4.4.1. Lelang Berdasarkan Ketentuan Hak Tanggungan	80
4.4.2. Pengumuman Lelang	83
4.4.3. Pelaksanaan Lelang	84
4.5. Pembelian dan Penjualan Kembali Barang Agunan	
Milik Debitur	86
4.5.1. Dasar Hukum	86
4.5.2. Pertimbangan Pembelian Melalui Lelang	88
4.5.3. Kewenangan Pembelian Melalui Lelang	89

4.5.4. Ketentuan Penjualan Kembali Agunan	92
4.5.5. Penjualan Kembali Barang Agunan	
Yang Telah Dibeli Bank	92
4.6. Hambatan Pembelian dan Penjualan Kembali Agunan	
Milik Debitur	93
4.6.1. Penetapan Harga Limit	93
4.6.2. Gugatan Debitur Kepada KP2LN dan BRI	95
4.6.3. Bukti Kepemilikan Barang Agunan Masih Dalam	
Status Petok/Girik	96
4.6.4. Harga Jual Lebih Rendah dari Harga Beli	98
4.6.5. Lampau Waktu 1 (Satu) Tahun Setelah Pembelian	
Melalui Lelang	99
4.6.6. Pengosongan Agunan Yang Telah Dibeli Oleh	
Bank	101
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	103
A. Kesimpulan	103
B. Saran	104

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Perbankan mempunyai peranan yang penting dalam mensukseskan pembangunan bidang ekonomi, hal ini karena peranan perbankan sebagai lembaga intermediasi yaitu lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana tersebut dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Pemberian kredit oleh bank kepada perusahaan akan memberi dampak positif bagi perusahaan tersebut sehingga akan berdampak positif pula bagi pembangunan ekonomi.

Dalam menghimpun dana masyarakat, bank memberikan imbalan dalam bentuk bunga simpanan sedangkan jika bank menyalurkan kredit kepada perusahaan maka bank akan menerima bunga kredit. Penerimaan bank digunakan untuk membayar seluruh biaya operasional dan sisanya menjadi laba dari bank tersebut. Penerimaan bank sebagian besar dari bunga kredit, maka apabila bank salah dalam menilai nasabah dalam berbagai aspek sehingga perusahaan yang diberi kredit tidak dapat membayar bunga dan pokok pinjaman, maka bank akan mengalami kesulitan untuk membayar biaya operasional. Kekhawatiran bank yaitu bila kredit itu menjadi macet, oleh karena itu perlu dilakukan penilaian oleh bank yang mencakup aspek watak dari orang

ataupun pengurus perusahaan, modal perusahaan yang mencerminkan besar perusahaan, kemampuan perusahaan untuk memperoleh laba, kondisi ekonomi baik yang bersifat mikro yaitu dilingkungan perusahaan berada maupun yang bersifat makro yaitu persaingan global tingkat dunia serta agunan yang disediakan perusahaan apabila kredit menjadi macet.

Penilaian yang dilakukan oleh bank berguna untuk memberi kepastian agar kredit yang diberikan digunakan sesuai dengan tujuan permohonan kredit dan dapat dikembalikan tepat pada waktunya baik pokok maupun bunga. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 8 ayat (1) Undang Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi:

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

Pengertian keyakinan dalam Pasal 8 ayat (1) tersebut dimaksudkan sebagai jaminan immaterial dari debitur bank, namun pada kenyataannya bila perusahaan mengalami kemunduran ataupun macet maka eksekusi jaminan didasarkan atas jaminan immaterial tersebut menjadi sulit, oleh karena itu bank meminta jaminan yang bersifat materiil yang biasa disebut dengan agunan. Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Agunan yang diminta oleh bank juga tidak luput dari penilaian bank yang menyangkut lokasi dan perkiraan harga pasar untuk memberikan kemudahan

bank dalam mengeksekusi. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 dapat dikatakan bahwa bank dalam memberikan kredit tidak semata-mata didasarkan atas jumlah agunan yang diberikan.

Jaminan yang diserahkan debitur dapat berupa jaminan perorangan yaitu *borghtocht* dan jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan, fidusia dan gadai. Alasan bank untuk meminta jaminan perorangan pada umumnya disebabkan si penjamin mempunyai pengaruh dan hubungan secara pribadi dengan perusahaan misalnya sebagai pendiri perusahaan ataupun sebagai induk perusahaan. Terhadap jaminan perorangan ini bank sulit untuk melakukan eksekusi karena hak tangkis sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1831 sampai dengan 1840 KUH Perdata, disamping itu bank tidak mempunyai hak preferensi dalam melakukan eksekusi. Dalam praktek, bank meminta jaminan kebendaan yang kita sebut di sini sebagai agunan karena memiliki ciri khas yaitu dapat dipertahankan terhadap siapapun juga yaitu terhadap mereka yang memperoleh hak, baik berdasarkan atas hak yang umum maupun yang khusus, pemegang hak kebendaan berhak menjual agunan untuk pelunasan hutang/eksekusi.

Kredit yang diberikan kepada debitur sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan debitur, tertuang dalam perjanjian kredit. Perjanjian ini dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan ataupun notariil dan semuanya tergantung dari besar kredit maupun kompleksitas agunan yaitu adanya pemasangan hak tanggungan atau pendaftaran fidusia yang memerlukan jasa notaris.

Apabila debitur tidak dapat mengembalikan pokok, bunga dan denda kredit maka dapat dikatakan debitur macet. Penyebab kredit macet ini disebabkan oleh berbagai faktor baik internal maupun eksternal yang dapat ditinjau dari sisi bank maupun dari perusahaan debitur.

Upaya yang dilakukan pihak bank sebelum kredit menjadi macet seperti pembinaan dengan membantu mencari solusi yang menyangkut pembinaan manajemen, terobosan pasar baru, pengurangan produksi, pengurangan asset perusahaan yang tidak terkait langsung dengan usaha dan penjualan sebagian agunan untuk mengurangi beban debitur untuk membayar bunga kredit. Apabila upaya ini tidak dapat lagi dijalankan maka bank mengklasifikasikan kredit tersebut menjadi macet.

Dalam praktek di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., disingkat Bank BRI, untuk kredit yang jumlahnya besar, jaminan pada umumnya telah dipasang nyata yaitu untuk tanah dan bangunan telah dipasang dengan hak tanggungan sedangkan untuk barang bergerak dilakukan dengan pemasangan fidusia. Dengan pemasangan nyata ini seharusnya bank dapat melaksanakan penjualan objek hak tanggungan dalam pelelangan ataupun melaksanakan titel eksekutorial sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak tanggungan. Kenyataannya dalam praktek, Bank BRI menyerahkan pengurusannya pada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Menghadapi pengurusan dan penyelesaian kredit macet ini, Bank BRI yang sebagian besar sahamnya masih milik negara, menyerahkan pengurusan

piutangnya pada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, disebutkan: instansi pemerintah atau badan-badan negara, termasuk Bank Pemerintah/bank Pembangunan Daerah, wajib menyerahkan kepada Panitia Urusan Piutang dan Lelang Negara piutangnya yang tidak dilunasi oleh penanggung hutang/penjamin hutang sebagaimana mestinya. PUPN yang dulunya dibawah Badan Urusan Piutang dan Lelang Negar (BUPLN) saat ini telah berganti nama menjadi Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang berkedudukan di Jakarta sedangkan di kota dan kabupaten dikenal dengan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Penjualan agunan milik debitur yang dilakukan oleh KP2LN di muka umum membuka peluang bank untuk membeli agunan sebagai upaya penyelesaian kredit macet. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Pasal 12 A tentang Perbankan dikatakan:

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 diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

Pembelian agunan debitur oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan agar penyelesaian kredit macet lebih cepat, namun bank tidak diperkenankan untuk memiliki agunan tersebut tetapi harus dijual kembali secepatnya dalam

waktu 1 (satu) tahun. Agunan yang dibeli oleh bank dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, namun yang akan dibahas dalam tesis ini yaitu agunan berupa barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan serta benda yang melekat pada tanah tersebut.

Pembelian agunan dalam pelelangan umum melalui KP2LN memerlukan persyaratan kelengkapan administrasi, di samping itu diperlukan peserta lelang yang berminat membeli. Sedangkan penjualan kembali agunan debitur yang telah dibeli bank kepada orang lain tidak dalam pelelangan umum. Pembelian dan penjualan kembali agunan milik debitur bank dari pelelangan umum memiliki permasalahan mengenai sulitnya mencairkan agunan tersebut untuk menutup seluruh hutang, di samping itu bank diberikan waktu terbatas untuk menjual kembali agunan, yang berarti harus mencari pembeli dan harga yang diharapkan lebih tinggi dari pada saat pembelian agunan. Hal demikian menyebabkan pelaksanaan pembelian dan penjualan kembali agunan milik nasabah debitur bank yang semula bertujuan untuk menyelesaikan kredit macet kadang kala menjadi tidak tercapai karena harus mengeluarkan tenaga, waktu dan biaya yang tidak sedikit. Apabila bank tidak tepat dalam melakukan prediksi dalam waktu dan harga pembelian serta penjualan kembali agunan milik debitur maka justru akan mengakibatkan kerugian bagi bank. Hal tersebut menarik perhatian penulis untuk melakukan penelitian dengan judul:

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN MEMBELI DAN MENJUAL
KEMBALI AGUNAN MILIK DEBITUR DI PT. BANK RAKYAT
INDONESIA (PERSERO) Tbk. CABANG KENDAL.

1.2. PERUMUSAN MASALAH

Berdasar pada uraian tersebut di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan membeli dan menjual kembali agunan milik debitur di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Cabang Kendal dalam pelelangan umum seperti yang diatur dalam Pasal 12 A Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998?
2. Hal-hal apa yang menjadi hambatan dalam praktek pembelian dan penjualan kembali agunan milik debitur di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kendal?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan membeli dan menjual kembali agunan milik debitur di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kendal.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam praktek pembelian dan penjualan kembali agunan milik debitur di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kendal.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian yang dilakukan adalah:

1. Manfaat praktis, diharapkan hasil penelitian ini memberi sumbangan pengetahuan dan pemahaman pada masyarakat pada umumnya dan lembaga perbankan pada khususnya.
2. Manfaat teoritis, diharapkan hasil penelitian ini memberikan kontribusi bagi perbendaharaan tentang pengembangan teori dalam ilmu hukum khususnya hukum jaminan dan hukum perbankan.

1.5. SISTEMATIKA PENULISAN

Gambaran yang lebih jelas dalam tesis ini yang terdiri dari 5 (lima) bab ialah:

Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini terdiri dari 4 sub bab yaitu tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang kredit, tinjauan umum tentang

perjanjian kredit dan tinjauan umum tentang hukum jaminan dan jaminan kredit.

Bab III : Metode Pendekatan

Dalam bab ini diuraikan tentang metode penelitian, spesifikasi penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data dan analisis data.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini diuraikan proses penyelesaian kredit macet dengan membeli dan menjual kembali agunan milik debitur serta kendala-kendala yang dihadapi.

Bab V : Penutup

Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.1.1. Istilah dan Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* yang berarti setuju atau sepakat. Oleh beberapa sarjana ada yang menterjemahkan *overeenkomst* sebagai persetujuan karena peristiwa yang dimaksud juga berupa suatu kesepakatan atau pertemuan kehendak antara dua orang atau pihak untuk melaksanakan sesuatu, namun karena perjanjian sudah dikenal dan umum digunakan dalam masyarakat yang menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin oleh hukum, maka kami lebih condong untuk menggunakan istilah “perjanjian”.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian menurut R. Subekti adalah: bahwa perikatan itu dilahirkan dari suatu perjanjian. dengan perkataan lain: perjanjian adalah sumber, bahkan sumber utama dari perikatan. Di samping itu masih ada sumber-sumber lainnya yang juga bisa melahirkan perikatan. Secara tepatnya dirumuskan bahwa

perikatan itu dilahirkan dari: perjanjian, undang-undang dan hukum tak tertulis.¹

Kalau dikatakan suatu perikatan adalah suatu pengertian abstrak (dalam arti tidak dapat dilihat mata), maka suatu perjanjian adalah suatu peristiwa atau kejadian yang konkret. Kita memang dapat melihat adanya dua orang atau pihak yang mengucapkan atau menulis janji-janji itu dan kemudian, sebagai tanda kesepakatan, berjabat tangan atau menandatangani "surat perjanjian"

Menurut Asser-Rutten sebagaimana disitir oleh Mashudi, pengertian *overeenkomst* ialah perbuatan hukum yang terjadi dengan mengindahkan syarat-syarat yang mungkin (*eventueel*) ditentukan oleh undang-undang karena pernyataan kehendak yang sesuai (*overeenkomstemmend*) dan saling bergantung dari dua orang yang berdiri sendiri (*zelf standing*) atau lebih, yang tertuju kepada terjadinya akibat hukum bagi satu pihak (atau lebih) dan atas beban pihak lainnya (atau atas beban satu pihak yang lain atau lebih) atau bagi dan atas beban kedua (semua) pihak timbal balik. Unsur-unsurnya:

- a. *Rechtshandeling*, tentu yang berdasarkan kehendak (dapat sungguh-sungguh ada atau tetap ada), sebab tanpa ini bukan *rechtshandeling*;
- b. *Rechtshandeling* yang terjadi karena pernyataan kehendak;

¹R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1980 halaman 10-11

- c. Pernyataan kehendak itu harus sesuai, yang berarti kehendak masing-masing harus tertuju kepada terjadinya akibat tertentu;
- d. Saling bergantung (*onderlink afhandkelijk*);
- e. Harus antara paling sedikit dua orang yang *zelfstandig*, ada kalanya cukup oleh seorang manusia asal dia bertindak dalam dua kualitas: bertindak untuk diri sendiri dan sebagai wakil;
- f. Perbuatan hukum ini ditujukan kepada terjadinya akibat hukum;
- g. Akibat itu bagi satu pihak atau lebih dan atas beban pihak yang lain, atau
- h. Timbal balik bagi dan atas beban kedua belah pihak atau semua pihak.²

Terdapat sarjana yang menamakan perjanjian ini dengan “kontrak” sebagaimana yang dikemukakan oleh Munir Fuady, istilah kontrak dalam istilah “hukum kontrak” merupakan kesepadanan dari istilah *contract* dalam bahasa Inggris. Istilah kontrak dalam bahasa Indonesia sebenarnya sudah lama ada dan bukan merupakan istilah yang asing. Misalnya dalam hukum kita sudah lama dikenal istilah kebebasan berkontrak, bukan kebebasan berperjanjian, berperhutangan atau berperikatan.³

² H. Mashudi, Moch. Chidir Ali, (Alm), **Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata**, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2001, halaman 53-54.

³ Munir Fuady, **Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)**, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, halaman 2-3.

Penulis berpendapat, bahwa yang dimaksudkan dalam kontrak ini ada perjanjiannya baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang dilakukan oleh paling sedikit ada dua pihak, atau dikuasakan kepada diri orang tersebut, sehingga dalam pembahasan selanjutnya menggunakan istilah perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata yaitu “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih“. Pasal ini tidak memberikan batasan yang terlalu luas dan tidak lengkap

- a. Kata satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih dapat dikatakan tidak lengkap karena dirumuskan hanya mengenai perjanjian sepihak saja sehingga perjanjian yang sifatnya timbal balik tidak termasuk didalamnya.
- b. Terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal janji kawin, yaitu perbuatan dalam hukum keluarga yang istimewa sifatnya yaitu dikuasai oleh ketentuan hukum tersendiri, di samping itu dimaksudkan juga untuk perbuatan melawan hukum, padahal maksud Pasal ini adalah perbuatan hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, pasal dalam perjanjian ini tidak lagi dianggap sebagai suatu perbuatan hukum akan tetapi merupakan

hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴

2.1.2. Azas-Azas Perjanjian

Azas hukum ialah : suatu pikiran dasar yang bersifat umum yang melatarbelakangi pembentukan hukum positif. Dengan demikian azas hukum tersebut pada umumnya tidak tertuang dalam peraturan yang konkrit akan tetapi hanyalah merupakan hal yang menjiwai atau melatarbelakangi pembentukannya. Hal ini disebabkan sifat dari azas tersebut abstrak dan konkrit.

Azas-azas hukum dalam perjanjian tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata, memuat:

a. Azas Konsensualisme

Maksud dari konsensualisme di sini adalah suatu perjanjian sudah sah dan mengikat ketika tercapai kata sepakat. Perjanjian sudah mengikat dan mempunyai akibat hukum, sehingga mulai saat itu juga sudah timbul hak dan kewajiban diantara para pihak, dengan demikian prinsip syarat tertulis tidak diwajibkan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kata “yang dibuat secara

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1991, halaman 110

sah” harus pula dihubungkan dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang sahnya perjanjian.

b. Azas Kekuatan Mengikat Perjanjian/ *Pacta Sunt Servanda*

Azas ini berhubungan dengan akibat hukum dari suatu perjanjian yaitu mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana halnya undang-undang, sehingga apabila ada pihak yang melanggar maka dapat dianggap melanggar undang-undang sehingga dapat dikenakan sanksi hukum. Demikian juga perjanjian yang dibuat mengikat pihak ketiga (dalam hal ini hakim) untuk menghormati perjanjian sehingga tidak diperkenankan untuk menambah, mengurangi ataupun merubah perjanjian tanpa seizin pihak yang membuat perjanjian.

Azas kekuatan mengikat perjanjian ini memberi kepastian hukum bagi para pihak untuk melaksanakan perjanjian yang telah dibuat dan dilindungi oleh undang-undang.

c. Azas Kebebasan Berkontrak

Azas kebebasan berkontrak terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah...”. Kata “semua” di sini mengandung pengertian:

- setiap orang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;

- setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa yang dia kehendaki;
- setiap orang bebas untuk menentukan bentuk perjanjian yang dibuatnya;
- setiap orang bebas untuk menentukan isi dan syarat perjanjian yang dibuatnya
- setiap orang bebas untuk menentukan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dalam perjanjiannya.

Kebebasan dalam membuat perjanjian di sini tidak dimaksudkan sebebas-bebasnya tetapi dengan pembatasan yaitu tidak dilarang oleh undang-undang serta tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan. Pembatasan ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1339 ayat (1) KUH Perdata, perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

d. Azas Itikad Baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Rumusan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mengindikasikan bahwa itikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Azas itikad baik

berkaitan dengan pelaksanaan agar memenuhi tuntutan keadilan dan tidak melanggar kepatutan. Kepatutan dimaksudkan agar jangan sampai memenuhi kepentingan salah satu pihak terdesak tetapi harus ada keseimbangan antara berbagai kepentingan dalam pihak pihak. Fungsi kepatutan dalam perjanjian mengandung 2 (dua) fungsi yaitu fungsi yang melarang, seperti memberikan pinjaman dengan bunga yang sangat tinggi dan fungsi yang menambah yaitu untuk mengisi kekosongan dalam pelaksanaan suatu perjanjian, seperti resiko inflasi/devlasi suatu pinjaman yang tidak diperjanjikan dapat dipikul bersama antara kreditur dan debitur. Sedangkan yang dimaksud dengan keadilan adalah memberi kepastian agar apa yang sudah diperjanjikan harus mematuhi norma-norma yang berlaku.

e. Azas Kepribadian

Azas ini berhubungan dengan subjek perjanjian, yaitu para pihak yang membuat perjanjian mengikat sebagaimana halnya undang-undang. Pihak yang melakukan perjanjianlah yang terikat, sedangkan pihak di luar perjanjian tidak terikat, hal ini sesuai dengan yang disebutkan dalam Pasal 1315 KUH Perdata “pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama diri sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Pasal 1324 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan: “suatu perjanjian hanya berlaku antara

pihak-pihak yang membuatnya". Terhadap azas keperibadian ini ada pengecualiannya yaitu yang diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata tentang janji untuk kepentingan pihak ketiga sehingga perjanjian yang dibuat tidak hanya mengikat para pihak tetapi juga pihak ketiga.

2.1.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan untuk mengetahui sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- a. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- b. Suatu hal tertentu
- c. Suatu sebab yang halal

Syarat pada poin a dan b disebut syarat subyektif, yaitu menyangkut subyek pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat diminta pembatalan ke Pengadilan Negeri. Untuk syarat pada poin c dan d disebut syarat obyektif, yaitu yang menyangkut obyek yang menjadi isi perjanjian. Apabila syarat ini dilanggar oleh para pihak yang melakukan perjanjian maka perjanjian itu dengan sendirinya menjadi batal demi hukum.

a. **Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri**

Sepakat merupakan pertemuan satu pihak dengan pihak lain untuk melakukan apa yang diperjanjikan. Kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak yaitu pernyataan pihak yang menawarkan kehendak dan pihak yang menerima tawaran. Kata sepakat para pihak dalam perjanjian harus kesepakatan yang bebas, artinya didasarkan dari kemauan para pihak yang melakukan perjanjian. Menurut Pasal 1321 KUH Perdata, sepakat menjadi tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

b. **Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian**

Yang dimaksud dengan kecakapan dalam membuat perjanjian adalah orang tersebut menurut undang-undang berwenang, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata yaitu:

- orang yang belum dewasa
- mereka yang ditaruh dibawah pengampuan

Menurut Pasal 330 KUH Perdata, orang yang dianggap dewasa bila telah genap berumur 21 tahun atau sudah kawin, meskipun belum genap berumur 21 tahun. Dalam perkembangannya, Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan disebutkan anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, berada di bawah kekuasaan

orangtuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaannya dan apabila mereka akan melakukan perbuatan hukum di dalam maupun di luar Pengadilan harus diwakili oleh orang tuanya. Dengan adanya dua peraturan mengenai usia dewasa menimbulkan dualisme peraturan. Untuk mengatasi ini dapat dipergunakan azas hukum *lex posteriori derogat legi priori* (undang-undang yang baru melumpuhkan undang-undang yang lama), maksudnya apabila terjadi pertentangan antara undang-undang yang baru dengan yang lama maka yang digunakan adalah undang-undang yang baru. Umur kedewasaan ini telah dikuatkan dalam putusan Mahkamah Agung nomor 477 K/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976.

Pengertian orang di bawah pengampuan adalah orang-orang yang dalam melakukan perbuatan hukum diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Menurut Pasal 433 KUH Perdata, orang yang di bawah pengampuan adalah orang yang dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan orang yang boros.

Dalam Pasal 108 dan 110 KUH Perdata disebutkan seorang istri yang mempunyai suami, dalam melakukan perbuatan hukum mendapat bantuan dari suaminya. Dalam perkembangannya kedua Pasal itu sudah tidak sesuai lagi dengan kemajuan jaman maupun rasa keadilan. Kalau dilihat sekarang ini seorang perempuan bersuami telah memegang pucuk pimpinan perusahaan sehingga

dalam melakukan perbuatan hukum baik yang menyangkut kepentingan perusahaan maupun harta pribadi sudah berwenang melakukan perbuatan hukum. Kedua Pasal tersebut juga telah dicabut dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963, demikian juga dalam Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan disebutkan bahwa hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan di rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat. Dengan demikian kedudukan wanita yang telah bersuami boleh melakukan perbuatan hukum tanpa mendapat persetujuan terlebih dahulu dari suami.

c. Suatu Hal Tertentu

Maksud suatu hal tertentu yaitu agar dalam perjanjian jelas diketahui oleh para pihak apa yang menjadi objek perjanjian. Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh KUH Perdata terhadap objek tertentu dari suatu perjanjian adalah:

- barang yang merupakan objek perjanjian tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan;
- ada saat perjanjian dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya;
- jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung;

- barang tersebut dapat juga barang yang baru yang akan ada dikemudian hari;
- tidak dapat dibuat perjanjian terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Yang dimaksud suatu sebab adalah isi dan tujuan dari perjanjian, atau maksud yang dituju oleh para pihak dalam membuat perjanjian, sehingga maksud dan isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam Pasal 1335 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Dengan demikian perjanjian itu tidak pernah ada atau batal demi hukum

2.1.4 Prestasi dan Wanprestasi

Dalam perjanjian para pihak membuat persyaratan tertentu (*term and conditions*) yang mengikat para pihak untuk berbuat sesuatu atau memberikan sesuatu ataupun tidak berbuat sesuatu, hal inilah yang disebut prestasi

Perkataan wanprestasi dapat diartikan tidak dilaksanakannya suatu prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya. Tindakan

wanprestasi membawa konsekwensi terhadap timbulnya tuntutan dari pihak yang dirugikan.

Syarat untuk dapat dikatakan wanprestasi:

- a. Syarat material yaitu adanya kesalahan debitur karena tidak melaksanakan prestasinya yang disebabkan oleh kesengajaan dan kelalaian.
- b. Syarat formal, yaitu adanya pemberitahuan atau peringatan dari kreditur agar debitur memenuhi prestasinya.⁵

Menurut Subekti, bentuk-bentuk wanprestasi ada 4 (empat) macam yaitu:

- tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
- melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
- melakukan apa yang dijanjikan tapi terlambat
- melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁶

Dalam hal debitur sama sekali tidak memberikan prestasi hal ini karena debitur memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan karena memang secara subjektif bagi kreditur prestasi debitur sudah tidak ada gunanya lagi.

⁵ R. Subekti, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta 1987, halaman 40

⁶ *ibid*, halaman 45

Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata, dapat dikatakan wanprestasi bila telah ada somasi. Somasi dimaksudkan sebagai suatu teguran dengan suatu pemikiran bahwa debitur memang masih mau berprestasi, paling tidak dengan somasi itu debitur masih bisa diharapkan untuk berprestasi. Pada Pasal 1243 KUH Perdata, hanya menetapkan bahwa tuntutan ganti kerugian sebagai akibat prestasi yang terlambat harus didahului dengan suatu somasi yang berisi bahwa debitur telah lalai. Adapun bentuk dari somasi menurut Pasal 1238 KUH Perdata yaitu:

- a. Surat perintah, yang berasal dari Pengadilan atas permohonan kreditur dalam bentuk penetapan dan selanjutnya disampaikan kepada debitur oleh juru sita agar debitur segera memenuhi prestasi sesuai dengan peringatan.
- b. Akta sejenis, yang berasal dari ketetapan Pengadilan atau akta lain berupa akta di bawah tangan ataupun otentik
- c. Tersimpul dari perjanjian yang dibuat para pihak yaitu kapan para pihak untuk berprestasi dan saat kapan dikatakan wanprestasi.

Apabila debitur melakukan wanprestasi maka ada beberapa sanksi yang dapat dijatuhkan kepada debitur yaitu:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan

- b. Pada perjanjian timbal balik (bilateral), adanya prestasi dari satu pihak memberikan kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian melalui putusan hakim (Pasal 1266 KUH Perdata)
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk perjanjian sepihak
- d. Membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Dengan demikian untuk seorang debitur yang terbukti melakukan wanprestasi akan dikalahkan bila berperkara
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pemutusan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian.⁷

2.1.5. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian pada umumnya akan hapus bila prestasi yang dikehendaki oleh para pihak telah tercapai. Berakhirnya perjanjian ini terdapat beberapa cara yaitu:

- a. Para pihak dapat menentukan waktu maksimum berlakunya perjanjian;

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, halaman 24

- b. Para pihak dapat menentukan bahwa sekalipun perjanjian tertentu dibuat untuk waktu yang lama, namun bila ada kejadian tertentu maka dengan sendirinya perjanjian tersebut akan berakhir;
- c. Bila salah satu pihak mati maka perjanjian akan hapus, demikian pula bila salah satu pihak ditempatkan di bawah kuratele ataupun salah satu pihak jatuh pailit;
- d. Penghentian perjanjian oleh para pihak atau salah satu pihak saja.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Kredit

2.2.1 Pengertian Dan Unsur-Unsur Kredit

Di masyarakat sering kita mendengar, jika seseorang meminjam uang disebutkan sebagai pinjam uang atau kredit, pinjam barang yang dibayar dengan angsuran dikatakan kredit barang, sedangkan bila pinjam barang dan diganti dengan barang tidak dikatakan kredit. Jadi di dalam masyarakat terdapat pemikiran bila meminjam atau mengembalikan pinjaman dengan uang disebut kredit atau membayar kredit. Dalam percakapan sehari-hari masyarakat pedagang baik yang besar, menengah maupun yang kecil istilah kredit tidak merupakan hal yang asing lagi, hal ini menandakan istilah itu telah dikenal jauh melanda kehidupan ekonomi baik di kota maupun pedalaman.

Secara *epistemology*, kata “kredit” berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang artinya percaya.

Dalam Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan pengertian kredit yaitu:

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.

Dalam menjalankan peranannya, bank sebagai pemberi kredit wajib mendasarkan pada suatu kebijakan untuk selalu memelihara keseimbangan yang tepat antara keinginan untuk memperoleh keuntungan dalam bentuk tingkat bunga dan likuiditas yaitu kemampuan bank untuk mengumpulkan dana dari masyarakat serta membayar bunga dana tersebut. Hal demikian diperlukan karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan azas-azas perkreditan yang sehat.

Intisari dari kredit yaitu kepercayaan sedangkan unsur yang lainnya bersifat sebagai suatu yang berguna dalam rangka pertimbangan yang menyeluruh dalam mendapatkan atau memperoleh keyakinan dan kepercayaan untuk terjadinya suatu hubungan hukum dalam bidang perkreditan. Apabila dilihat dari sisi keuntungan maka pandangan antara debitur dengan kreditur tentang kredit mempunyai perbedaan, namun demikian mereka terikat dalam satu kepentingan atas kondisi yang ada, maksudnya bahwa dari sisi kreditur kegiatan kredit yaitu untuk

mengambil keuntungan atas kredit yang disalurkan, sedangkan pandangan dari sisi debitur yaitu bahwa kredit tersebut memberikan bantuan bagi dirinya untuk menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar dimasa depan, hal mana beban itu merupakan kewajiban baginya yang berupa utang. Keadaan ini menggambarkan antara prestasi dari kreditur dengan kontra prestasi dari debitur dalam suatu masa yang memisahkan dengan kata lain adanya tenggang waktu tertentu. Kondisi ini mengakibatkan timbulnya risiko yang berasal dari ketidak tentuan mengenai waktu pengembalian, oleh karena itu dalam memberikan kredit diperlukan adanya jaminan.

2.2.2. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian fasilitas kredit dapat ditinjau dari bank sebagai pemberi kredit dan debitur sebagai penerima sehingga dalam prakteknya pemberian kredit mempunyai tujuan:

- a. Mencari keuntungan, yaitu bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah
- b. Membantu usaha nasabah, yaitu nasabah yang memerlukan tambahan modal untuk pengembangan usaha sehingga usaha nasabah menjadi berkembang

- c. Membantu pemerintah dalam berbagai bidang, sehingga dapat meningkatkan sektor riil yaitu perusahaan, sehingga pemerintah memperoleh pemasukan dari pajak, membuka kesempatan kerja dan meningkatkan jumlah barang dan jasa.⁸

Suatu kredit mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik. Dalam perekonomian dan perdagangan, kredit mempunyai fungsi:

- a. Meningkatkan daya guna uang;
- b. Meningkatkan peredaran dan lalulintas uang;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. Meningkatkan kegairahan berusaha
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan;
- g. Meningkatkan hubungan internasional.⁹

2.2.3. Kredit Macet

Setiap bank sering menghadapi kredit bermasalah.

Membicarakan kredit bermasalah sesungguhnya membicarakan risiko

⁸ Kasmir, **Dasar-Dasar Perbankan**, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2002, halaman 105-106

⁹ Muhamad Djumana, **Hukum Perbankan di Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, halaman 327

yang terjadi dalam pemberian kredit. Oleh karena itu bila bank tidak hati-hati dalam pemberian kredit, pasti akan menimbulkan kredit bermasalah. Untuk menentukan apakah kredit yang diberikan tergolong bermasalah maka Bank Indonesia mengeluarkan aturan tentang kolektibilitas kredit yang didasarkan pada pembayaran angsuran pokok, bunga dan lamanya terjadi tunggakan pembayaran. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor SE-30/267/KEP/DIR tanggal 27 Pebruari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, ditetapkan kolektibilitas kredit sebagai berikut:

- a. Lancar (*pass*), apabila memenuhi criteria:
 - pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu; dan
 - memiliki mutasi rekening yang efektif; atau
 - bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)
- b. Dalam Perhatian Khusus (*special mention*) apabila memenuhi kriteria:
 - terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
 - kadang-kadang terjadi cerukan; atau
 - mutasi rekening relatif aktif; atau
 - jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau

- didukung oleh pinjaman baru
- c. Kurang Lancar (*substandard*), apabila memenuhi kriteria
- terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
 - sering terjadi cerukan; atau
 - frekwensi mutasi rekening relatif rendah; atau
 - terdapat pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
 - terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau
 - dokumentasi peminjaman yang lemah
- d. Diragukan (*doubtful*), apabila memenuhi kriteria:
- terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari atau terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
 - terjadi wanprestasi lebih dari 80 hari; atau
 - terjadi kapitalisasi bunga; atau
 - dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan
- e. Macet (*loss*), apabila memenuhi kriteria:
- terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
 - kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau

- dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.

Kolektibilitas sebagaimana yang dimaksud oleh Surat Edaran Bank Indonesia, ternyata kredit menjadi macet harus melewati tahap-tahap yang secara berurutan yaitu mulai dari kredit lancar, kredit dalam perhatian khusus, kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet. Dengan adanya klasifikasi kolektibilitas kredit maka bagi bank merupakan sinyal (*warning*) untuk segera mengambil tindakan pencegahan baik dari sisi administrasi bank maupun dari sisi debitur.

Kriteria kredit macet yang ditetapkan oleh Surat Edaran Bank Indonesia mengarah pada kemampuan debitur untuk mengembalikan pokok dan bunga kredit serta kondisi jaminan. Meskipun perusahaan masih berjalan lancar namun bila tidak ada itikad baik dalam pembayaran pokok dan bunga kredit atau dapat dikatakan debitur wanprestasi maka kredit tersebut diklasifikasikan menjadi macet.

Ada beberapa faktor yang menjadi penyebab kredit macet ditinjau dari sisi internal dan eksternal bank. Faktor internal bank adalah sebagai berikut:

- a. Analisa kredit tidak tepat, sehingga bank tidak tepat dalam menentukan apakah debitur layak dibiayai atau tidak dan besar kredit yang akan diberikan tidak tepat;

- b. Lemahnya sistem pengawasan kredit sehingga bank tidak tepat dalam menetapkan kolektibilitas kredit. Dengan lemahnya penetapan kolektibilitas maka bank akan lemah pula untuk mengantisipasi pencegahan agar kredit tidak menjadi macet. Di samping itu pembinaan berupa kunjungan ke lokasi usaha debitur untuk memperoleh kondisi usaha yang sebenarnya tidak dilakukan oleh petugas bank;
- c. Tidak profesional petugas bank sehingga informasi dan data yang diperoleh tidak tepat menggambarkan secara keseluruhan usaha debitur. Informasi dan data ini yang kemudian diolah oleh petugas bank sehingga kesimpulan yang dihasilkan juga salah;
- d. Pengikatan jaminan yang tidak sempurna menyebabkan kesulitan bank dalam penyelesaian kredit macet;

Faktor eksternal yang menjadi penyebab kredit macet antara lain:

- a. Kondisi perekonomian tidak mendukung usaha debitur sehingga terjadi kegagalan usaha
- b. Penggunaan kredit oleh debitur tidak sesuai dengan yang direncanakan;
- c. Tidak adanya itikad baik dari debitur untuk membayar pokok dan bunga sehingga jelas-jelas debitur telah wanprestasi.

2.3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

2.3.1. Pengertian dan Fungsi Perjanjian Kredit Bank

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Format dan bentuk dari perjanjian itu pada umumnya diserahkan pada bank, namun isi dari perjanjian itu harus jelas sehingga juga harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum. Isi perjanjian sekurang-kurangnya mencakup persetujuan para pihak, besar kredit, bunga, denda, jangka waktu kredit dan persyaratan lain yang lazim seperti kewajiban debitur untuk menyelenggarakan pembukuan. Oleh karena format kredit disiapkan oleh bank maka bank harus memperhatikan ketentuan mengenai persyaratan-persyaratan dalam undang-undang agar perjanjian itu tidak menjadi batal.

Subekti, menyatakan bahwa dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan 1769 KUH Perdata.¹⁰

Perjanjian pinjam-meminjam menurut KUH Perdata mengandung makna yang luas yaitu objeknya benda yang menghabiskan jika dipakai, termasuk didalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam

¹⁰ Subekti, *Hukum Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, halaman 3

meminjam ini pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik uang yang dipinjam dan dikemudian hari dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan.

Ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata menurut Wirjono Prodjodikoro, ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat riil oleh karena dalam Pasal tersebut tidak disebutkan pihak ke 1 (satu) mengikat diri untuk memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan, melainkan pihak ke 1 (satu) memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian

Dalam praktek bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan yang lainnya tidaklah sama, hal ini disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing. Dengan demikian perjanjian kredit tidak memiliki bentuk yang berlaku umum, namundemikian hal-hal yang sering digunakan dan istilah-istilah yang dipakai biasanya dicantumkan sama pada seluruh perjanjian kredit bank. Dengan mengakomodasi bentuk-bentuk dan istilah istilah yang dipakai bank maka lama kelamaan terbentuklah apa yang dinamakan perjanjian baku.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian kredit bank adalah perjanjian "perjanjian pendahuluan" (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat

konsensuil (*pacta de contrahendo*) *obligatoir* yang dikuasai oleh Undang-Undang Perbankan dan Bagian Umum KUH Perdata.¹¹

Terdapat beberapa perbedaan pengertian perjanjian kredit sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 dengan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang tercantum dalam KUH Perdata yaitu:

- a. Objek perjanjian berupa uang sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam dapat berupa uang, barang maupun campuran berupa uang dan barang
- b. Perjanjian kredit dalam dunia perbankan diawasi oleh Bank Indonesia sebagai regulator atas ketentuan maupun penggunaan dari kredit, sedangkan dalam pinjam meminjam terjadi dalam masyarakat umumnya
- c. Penetapan bunga pinjaman ditentukan oleh bank dengan memperhatikan faktor regulasi, persaingan dan perkiraan keuntungan dari bank, sedangkan dalam pinjam meminjam sangat tergantung dari kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian.

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.

¹¹ *Op. cit*, halaman 28

Menurut Ch. Gatot Wardoyo sebagaimana yang disitir oleh Muhammad Djumhana, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu:

- a. Sebagai perjanjian pokok artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur
- c. Sebagai alat monitoring kredit.¹²

2.3.2. Bentuk Perjanjian Kredit Bank

Ketentuan Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tidak menyebutkan tentang bentuk perjanjian kredit bank apakah dalam bentuk lisan atau tertulis. Dalam praktek, bank membuat aturan tertentu yang seragam untuk materi tertentu seperti mengenai istilah yang sering digunakan, jangka waktu dan besar kredit yang diberikan, di samping itu juga telah disediakan formulir untuk jenis pinjaman tertentu, misalnya formulir yang digunakan untuk kredit perumahan sampai dengan 250 juta rupiah, kredit pegawai dan kredit kendaraan bermotor. Dengan adanya formulir ini maka dapat dikatakan bahwa bentuk perjanjian kredit bank dilakukan secara tertulis. Untuk kredit-kredit dalam jumlah yang besar, perjanjian kredit dilakukan dengan akta notariil.

¹² *Op.cit*, halaman 389

Perjanjian kredit dalam bentuk tertulis ini memang ditentukan dalam aturan sebagai berikut:

- a. Instruksi Presidium Nomor 15/IN/10/66 tentang Pedoman Kebijakan di Bidang Perkreditan tanggal 3 Oktober 1966 jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 Nomor 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966, Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 nomor 2/649/UPK/Pemb tanggal 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Nomor 10/EK/2/1967 tanggal 6 Pebruari 1967, yang menyatakan bahwa bank dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dan nasabah atau Bank Sentral dan bank-bank lainnya.
- b. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB yang masing-masing tertanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum jo. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1997 yang menentukan bahwa bank dalam memberikan kredit wajib menggunakan akad kredit atau perjanjian kredit secara tertulis.

Dengan demikian, pemberian kredit yang dilakukan oleh bank wajib dilakukan secara tertulis, baik dengan akta di bawah tangan ataupun notariil.

2.3.3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Baku

Dalam praktek, apabila seorang calon debitur memohon kredit pada bank maka kepadanya disodorkan beberapa formulir yang perlu diisi. Formulir tersebut berisi persyaratan untuk memohon kredit. Calon debitur diminta untuk membaca isi dari formulir tanpa diminta untuk melakukan pertimbangan atau koreksi atas formulir yang diberikan. Calon debitur diminta apakah telah mengerti dan memahami isi dari formulir tersebut. Bagian-bagian yang kosong seperti nama pemohon, besar pinjaman, tujuan pemakaian kredit, jangka waktu kredit dan jumlah bunga merupakan hal yang tidak mungkin diisi sebelumnya karena setiap pemohon mempunyai kepentingan yang berbeda. Isi perjanjian kredit yang telah ditentukan dalam bentuk tertentu menunjukkan bahwa perjanjian kredit bank menggunakan blanko yang standard. Perjanjian standard juga sudah merupakan yang lajim digunakan di dalam perasuransian, leasing, angkutan udara dan angkutan laut.

Perjanjian Standard mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Isi dan syarat telah ditetapkan sepihak oleh perusahaan (dalam hal ini bank);
- b. Debitur tidak bisa menentukan syarat lain yang ditentukan atau merubah janji-janji yang telah ada dalam formulir;
- c. Isi dan syarat-syarat dalam formulir telah disiapkan terlebih dahulu.

Bila dihubungkan dengan Pasal 1338 jo. Pasal 1320 KUH Perdata maka perjanjian standard ini mengandung kelemahan karena kesepakatan yang dilakukan debitur dalam arti luas sudah tidak bebas. Dikatakan sudah tidak bebas lagi karena calon debitur tidak dapat merubah perjanjian standard yaitu menambah atau mengurangi isi perjanjian, namun diminta untuk membaca dan memahami. Apabila calon debitur setuju dengan yang tercantum pada formulir maka diminta untuk menandatangani yang berarti setuju dengan perjanjian yang tercantum pada formulir tersebut.

Terlepas dari kelemahan perjanjian standard, maka harus diterima sebagai suatu kenyataan yang melatarbelakangi untuk kepraktisan dan kemauan pemerintah untuk membantu/merangsang pertumbuhan pengusaha ekonomi lemah lewat bantuan kredit. Sedangkan dari sisi lain pemberian kredit tanpa disertai adanya persyaratan yang ketat akan mengakibatkan terbukanya risiko yang besar bagi kelangsungan usaha bank dan pada akhirnya akan dapat menjadikan bank itu menjadi bangkrut.

2.3.4. Lahirnya Perjanjian Kredit

Calon debitur bank yang memohon kredit, diminta untuk mengisi formulir yang telah disiapkan oleh bank dan selanjutnya akan dilakukan pemeriksaan oleh bank tentang kelayakan usaha dan faktor-faktor lain

sehingga usaha calon debitur menurut penilaian layak dibiayai kredit (*feasible*). Atas dasar pemeriksaan oleh bank, akan terjadi kesepakatan antara debitur dengan bank sehingga para pihak menandatangani perjanjian kredit.

Dalam praktek dengan ditandatangani perjanjian kredit ini tidak langsung calon debitur memperoleh uang, tetapi menunggu persiapan untuk penerimaan uang yang pada umumnya di bank disebut dengan realisasi kredit.

Dari hal tersebut terlihat adanya 2 (dua) tahap agar calon debitur memperoleh kredit bank, yaitu pada saat penandatanganan perjanjian kredit dan pada tahap realisasi. Pada tahap penandatanganan kredit, dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini bersifat konsensual obligatoir. Pada tahap kedua yaitu penyerahan uang merupakan perjanjian riil.

Dengan adanya perjanjian konsensual obligatoir ini yang diikuti dengan penyerahan uang maka dapat dikatakan perjanjian kredit itu lahir.

2.4. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan, Jaminan Kredit dan Eksekusi

Hak Jaminan

2.4.1. Hukum jaminan dan Hak Jaminan

Dalam perundang-undangan, tidak ada perumusan hukum jaminan, Namun bila kita mengartikan kata "*Reci.*" Dapat berarti hak atau keadilan, sehingga kata "*rechten*" dalam "*zakerheitsrechten*" dapat diartikan hak jaminan.

J. Satrio, mendefinisikan hak jaminan ...adalah lebih baik di dalam usahanya mendapatkan pemenuhan (pelunasan) piutangnya dibanding dengan para kreditur yang tak mempunyai hak jaminan. Atau dengan percatan lai, pemenuhan piutangnya lebih terjamin, tetapi bukan pasti terjamin. Jadi hukum jaminan mengatur tentang jaminan piutang seseorang.¹³

Di dalam KUH Perdata, ketentuan yang mengatur tentang hukum jaminan di dalam Buku II Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1138 yaitu mengenai prinsip tanggungjawab seorang debitur terhadap hutang-hutangnya dan juga kedudukan semua kreditur atas tagihan yang dipunyainya terhadap debitur.

Pasal 1131 KUH Perdata meletakkan azas umum hak seorang kreditur terhadap debiturnya, yaitu: segala hak kebendaan si berutang,

¹³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996 halaman3-4

baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata tersebut diperoleh kekuasaan kreditur terhadap debiturnya sebagai berikut:

- a. Kreditur boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
- b. Setiap bagian dari harta kekayaan debitur dapat dijual untuk pelunasan kreditnya;
- c. Hak tagih kreditur tidak saja dijamin dengan harta benda milik debitur tetapi juga pribadi debitur.

Pengertian dalam Pasal 1131 KUH Perdata disebut dengan jaminan umum, namun tidak berarti bahwa kreditur sewenang-wenang untuk mengambil dan menjual harta kekayaan debitur untuk pelunasan hutangnya. Selanjutnya dalam Pasal 1132 KUH Perdata disebutkan hak-hak intern antara debitur dengan kreditur yang berbunyi: "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya tagihan masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan".

Kata “kebendaan” di sini harus dihubungkan dengan Pasal 1131 KUH Perdata yaitu semua milik debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada.

Kata “bersama-sama” ini menunjukkan kesetaraan semua kreditur terhadap debitur, tidak ada yang diistimewakan sekalipun memang di antara kreditur ada yang mempunyai tagihan yang lebih besar atau lebih lama (lebih tua).

Konsekwensi dari Pasal 1132 KUH Perdata ini yaitu kedudukan kreditur terhadap kreditur yang lainnya adalah sama (kreditur konkuren), dalam arti mempunyai kesempatan yang sama untuk pelunasan tagihan mereka dengan jumlah pembagian yang seimbang dengan besar tagihan masing-masing.

Azas persamaan kreditur sebagaimana dalam Pasal 1132 KUH Perdata terdapat pengecualian, yaitu apabila seorang kreditur menghendaki pemenuhan piutangnya dipenuhi terlebih dahulu dibanding dengan kreditur lainnya. Pengecualian ini dalam hal kreditur mempunyai hak-hak jaminan khusus yaitu jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*) dan jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrechten*). Hak-hak khusus ini memberikan padanya kedudukan yang lebih baik dibanding dengan kreditur pada umumnya (kreditur konkuren). Kedudukan yang lebih baik ini dalam rangka pengambilan pelunasan hasil eksekusi jaminan milik debitur didahulukan dan dalam

hal tertentu memperoleh kemudahan dalam melaksanakan haknya sebagai kreditur. Kreditur yang demikian ini disebut kreditur preferen.

Kedudukan kreditur preferen didasarkan atas:

- a. Undang-Undang, yaitu hak istimewa (*privelege*), yang oleh undang-undang diberikan kedudukan yang lebih tinggi dibandingkan dengan kreditur lainnya semata-mata karena sifat putangnya (Pasal 1133 jo. Pasal 1134 ayat (1), Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUH Perdata)
- b. Perjanjian para pihak, yaitu hipotik (sekarang hak tanggungan) dan gadai yang kedudukannya lebih tinggi dari hak istimewa (*previlege*), kecuali dalam hal undang-undang menentukan sebaliknya (Pasal 1133 jo. Pasal 1134 ayat 2 KUH Perdata. Pengecualian bahwa *previlege* kedudukannya lebih tinggi dari hipotik dan gadai antara lain biaya perkara, harga pembelian benda bergerak yang belum dibayar, biaya untuk menyelamatkan suatu barang, biaya perawatan, biaya penguburan dan upah buruh (Pasal 1139 dan Pasal 1149 KUH Perdata)

2.4.2. Jaminan Kredit

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan azas-azas perkreditan yang sehat yaitu:

- a. bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa adanya perjanjian tertulis;
- b. bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang kurang sehat dan akan membawa kerugian;
- c. bank tidak diperkenankan memberikan kredit dalam rangka untuk pembelian saham ataupun modal kerja dalam rangka jual beli saham
- d. bank harus memperhatikan batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*).

Memperhatikan hal-hal tersebut di atas maka dalam pemberian kredit, bank wajib melakukan analisa terhadap kemampuan calon debitur untuk membayar kembali kredit yang diterima. Debitur berdasarkan penilaian bank memberikan jaminan pada bank bahwa kredit akan dikembalikan tepat sesuai dengan yang diperjanjikan.

Menurut Hartono Hadisoeparto, pengertian jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk mempertimbangkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹⁴

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, jaminan kredit di atur dalam Pasal 8 yang berbunyi:

- a. Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan

¹⁴ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984 halaman 50

analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

- b. Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Berdasarkan ketentuan di atas, keyakinan bank berdasarkan analisis keseluruhan usaha debitur sebagai jaminan bahwa debitur akan mampu mengembalikan kredit yang diterima dalam waktu yang disepakati sangat penting. Yang dimaksud jaminan dalam pemberian kredit menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Pebruari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yaitu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan. Sedangkan guna memperoleh keyakinan tersebut, maka bank sebelum memberikan kreditnya harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur.

Pengertian jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan adalah dalam arti luas yaitu tidak hanya terbatas agunan (*collateral*) sebagai jaminan materiil tetapi juga jaminan immateriil seperti kepercayaan, prospek usaha, kemampuan dan modal.

Penelitian secara seksama terhadap usaha debitur merupakan prinsip dari kehati-hatian bank agar tidak terjadi kredit macet yang pada

akhirnya berakibat buruk terhadap usaha bank itu sendiri. Berbagai cara yang dilakukan untuk melakukan analisa usaha, antara lain dengan formula 4 P yaitu *personality, purpose, prospect dan payment*, namun yang lebih dikenal secara umum yaitu dengan formula 5 C sebagaimana yang dikemukakan oleh Bambang Sunggono, yaitu:

- a. *Character*, adalah bahwa calon nasabah memiliki watak, moral dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian karakter dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas dan kemauan calon debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi mengenai karakter ini dapat diperoleh bank dari riwayat hidup, riwayat usaha dan informasi lainnya yang sejenis;
- b. *Capacity*, adalah kemampuan calon nasabah (pemohon kredit) untuk mengendalikan, menguasai bidang usahanya serta kesungguhannya dan dapat melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik serta dapat pula memberi keuntungan, sehingga dengan demikian ia akan dapat membayar kreditnya sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan. Pengukuran kemampuan ini dapat dilaksanakan dengan pendekatan materiil yakni menilai posisi neraca, laporan laba rugi dan arus kas (*cash flow*) usaha beberapa tahun terakhir. Dari sini dapat diketahui pula mengenai tingkat solvabilitas, likuiditas dan rentabilitas usaha serta tingkat risikonya. Disinilah letak pentingnya pelaku bisnis atau pengusaha (calon

nasabah) untuk memiliki pembukuan secara baik mengenai usaha yang dijalankan. Pada umumnya untuk menilai *capacity* seseorang didasarkan pengalamannya dalam dunia bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan—dalam hal ini pendidikan kejuruan/keahlian calon nasabah serta kekuatan perusahaan yang ada dari sekarang dan kemampuan penyesuaian diri dengan perkembangan teknologi.

- c. *Capital*, adalah permodalan. Dalam hal ini pihak bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap permodalan pemohon kredit. Penyelidikan tersebut tidak hanya didasarkan kepada besarkecilnya permodalan akan tetapi lebih dititikberatkan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut sehingga segala sumber yang telah ada dapat bergerak secara efektif. Hal ini semua perlu diketahui oleh bank, mengingat peranan modal sendiri dapat mempengaruhi kemampuan dan kesungguhan pemohon kredit dalam menjalankan usahanya. Semakin besar dana sendiri yang tertanam dalam usaha, biasanya semakin kuat pula kesungguhannya dalam mengelola usaha;
- d. *Collateral*, adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit, yang merupakan pengamanan (*back up*) atas risiko yang mungkin timbul atas cedera janjinya nasabah dikemudian hari, misalnya bila terjadi kredit macet. Jaminan disini diharapkan mampu menutup sisa pinjaman baik pokok maupun bunganya;

e. *Condition of Economy*, adalah kondisi ekonomi secara umum serta kondisi usaha si pemohon kredit, juga mendapat perhatian/perhitungan dari pihak bank untuk memperkecil risiko yang mungkin timbul akibat kondisi ekonomi. Kondisi ini dapat terpengaruh oleh keadaan sosial, politik dan ekonomi dari suatu periode waktu tertentu dan perkiraan yang akan terjadi waktu mendatang. Di sini bank akan mempelajari pula tingkat persaingan dan keadaan pasar dari usaha serta segala keadaan ekstern perusahaan yang diperkirakan akan mempengaruhi keadaan usaha dikemudian hari. Disamping itu keadaan perdagangan dan kemajuan bidang teknologi juga perlu mendapat perhatian dari petugas bank.¹⁵

Pengertian agunan sebagai jaminan tambahan ditegaskan oleh Pasal 1 butir 23 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, disebutkan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dengan demikian apabila unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit maka sesuai penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1998 tentang Perbankan dikatakan agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit

¹⁵ Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 1955 halama 133-135

yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan kepada hukum adat yaitu yang kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lajim dikenal dengan agunan tambahan.

Perjanjian penjaminan ini merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit. Perjanjian tambahan dalam praktek dibuat berbeda dengan formulir dalam perjanjian pokok. Oleh karena perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan melekat dalam perjanjian kredit maka akibat hukumnya sebagaimana sifat perjanjian *accessoir* lainnya yaitu:

- adanya tergantung dari perjanjian pokok;
- hapusnya tergantung dari perjanjian pokok;
- jika perjanjian pokok batal maka perjanjian penanggungan juga batal;
- perjanjian penanggungan ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
- jika perjanjian pokok beralih karena *cessi* dan subrogasi maka perjanjian tambahan ikut juga beralih tanpa adanya penyerahan khusus.¹⁶

¹⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta, 1980 haalaman 37

Menurut Subekti, agunan yang diberikan oleh debitur untuk mengamankan kredit yang telah diterima merupakan jaminan yang baik (ideal) terlihat dari:

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya
- c. Yang memberikan kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima kredit.¹⁷

Di dalam penjelasan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia dikatakan:

Yang dimaksud dengan agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan meliputi surat berharga dan/atau tagihan yang diterbitkan oleh Pemerintah atau badan hukum lain yang mempunyai peringkat tinggi berdasarkan hasil penilaian lembaga pemeringkat yang kompeten dan sewaktu-waktu dengan mudah dapat dijual ke pasar untuk dijadikan uang tunai.

Dengan demikian agunan kredit memiliki fungsi untuk menjamin pembayaran kredit yang dalam kehidupan dan kegiatan perbankan bertujuan untuk mengamankan dana pihak ketiga yang dikelola oleh bank yang bersangkutan, karena dana pihak ketiga tersebut oleh bank

¹⁷ R. Subekti, **Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung 1989 halaman 19

diberikan bunga simpanan. Selain itu juga perlunya jaminan untuk memenuhi ketentuan perkreditan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Bank, dengan demikian dituntut untuk setiap waktu memastikan bahwa agunan yang diterima telah memenuhi peraturan perundangan yang berlaku, sehingga dapat dipastikan seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan pengikatan agunan kredit telah diselesaikan dan akan mampu untuk memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

2.4.3. Eksekusi Hak jaminan

Dalam perjanjian utang piutang terdapat kewajiban berprestasi dari debitur dan hak atas prestasi itu bagi kreditur. Hubungan hukum ini akan menjadi lancar apabila masing-masing memenuhi kewajibannya. Apabila hutang telah jatuh tempo dan debitur tidak dapat memenuhi prestasi, maka kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Menuntut pemenuhan piutang kreditur terhadap debitur atas jaminan barang bergerak dan barang tidak bergerak. Tuntutan kreditur terhadap barang jaminan berobjek tanah dikenal dengan eksekusi hak tanggungan. Apabila debitur cidera janji tidak memenuhi prestasi secara sukarela maka hak tanggungan berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan seperti yang dimaksud Pasal 6 jo, Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT).

Agar pelaksanaan penjualan dapat dilakukan secara jujur, maka sesuai dengan ketentuan harus dilakukan melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Atas hasil penjualan tersebut, pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut. Inilah yang disebut eksekusi hak tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT, eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Cara pertama untuk melakukan eksekusi hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang bagi pemegang Hak Tanggungan, agar pelaksanaan eksekusi tersebut mudah dan pasti, seperti yang dikemukakan dalam penjelasan umum UUHT. Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dan diberikannya kedudukan istimewa bagi kreditur dalam bentuk *droit de preference dan droit de suit* merupakan ciri Hak Tanggungan yang khas dan kuat.

Atas dasar ketentuan Pasal 26 UUHT yang berbunyi:

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Peraturan eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 26 UUHT adalah apa yang disebut sebagai "*parate executie*" yang diatur dalam Pasal 224 RIB (*Staatsblaad* Tahun 1941 Nomor 44) dan Pasal 258 Rr Bgw (*Staatsblaad* Tahun 1927 Nomor 227). Dengan demikian, eksekusi sebagaimana yang dimaksud Pasal 14 UUHT, sertifikat Hak Tanggungan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dalam Penjelasan Umum UUHT dikatakan: Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu Sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, yang untuk eksekusi *hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua reglemen tersebut diatas.

Cara kedua yaitu melalui penjualan di bawah tangan, artinya penjualan yang tidak melalui pelelangan umum. Namun penjualan tersebut tetap wajib dilakukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat aktanya dan diikuti pendaftarannya di Badan Pertanahan Nasional.

Boedi Harsono, menyatakan: dalam keadaan tertentu apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga yang tinggi, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan dengan dipenuhinya syarat-syarat tertentu yang disebut dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT, dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan objek Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan dibawah tangan, jika dengan cara demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.¹⁸

Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Tanggal pemberitahuan tetulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya"*, Jembatan, Jakarta, 2003, halaman 461

kabar yang beredar di daerah setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Untuk mendapatkan hasil yang mempunyai validitas yang tinggi serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, diperlukan suatu metode penelitian ilmiah yang tepat untuk memberikan pedoman serta arah dalam mempelajari serta memahami objek yang diteliti. Oleh karena itu penelitian diperlukan sebagai sarana pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis dan metodologis serta konsisten.

3.1. Metode Pendekatan

Penelitian dikatakan sebagai suatu usaha penyelidikan yang sistematis dan terorganisasi. Kata sistematis dan terorganisasi menunjukkan bahwa untuk mencapai tujuannya peneliti menggunakan cara-cara atau prosedur tertentu yang diatur dengan baik.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang didasarkan pada penelitian fakta dilapangan untuk mendapatkan data-data sehingga diperoleh gambaran bagaimanakah peraturan perundang-undangan dalam penerapannya di masyarakat, apakah dapat berjalan sebagaimana dimaksud dalam perundang-undangan atau menghadapi kendala-kendala.

Dalam penelitian ini diperlukan juga penelitian kepustakaan yang meliputi penelitian terhadap azas-azas hukum, kaedah hukum dan sistematika

hukum yang diperoleh dari data resmi instansi, data yang dipublikasikan, data kepustakaan dan data arsip.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Bersifat deskriptif karena dari hasil penelitian diharapkan dapat mendeskriptifkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai penyelesaian kredit macet dengan membeli dan menjual kembali agunan milik debitur oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kendal. Bersifat analitis karena dari hasil penelitian ini akan dilakukan analisis terhadap aspek hukum yang mendasari dan mengatur tentang penyelesaian kredit macet dengan membeli dan menjual kembali agunan milik debitur.

3.3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di PT BRI Cabang Kendal dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) di Semarang. Penelitian ini dilakukan karena dikantor cabang tersebut terdapat permasalahan pembelian agunan milik debitur kemudian dijual kembali, sedangkan di KP2LN Semarang karena wilayah kerja KP2LN Semarang tersebut membawahi Kabupaten Kendal.

3.4. Populasi dan Sampel

3.4.1. Populasi

Populasi adalah wilayah yang digeneralisir yang terdiri atas obyek dan subyek tertentu dengan karakteristik tertentu yang akan diteliti dan pada akhirnya akan dapat ditarik suatu kesimpulan. Oleh karena populasi sangat besar yaitu semua debitur di Kantor Cabang PT BRI Cabang Kendal maka memerlukan waktu yang lama untuk melakukan penelitian. Oleh karena itu dapat diambil beberapa sampel untuk dilakukan penelitian.

3.4.2. Sampel

Dalam pengambilan sampel digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu penarikan sampel dengan cara pengambilan subyek didasarkan pada tujuan tertentu, sehingga tidak semua populasi akan diteliti, tetapi di pilih yang dianggap mewakili secara keseluruhan.

Sampel dalam penelitian ini adalah:

- a. Pemimpin Cabang PT BRI Cabang Kendal
- b. Supervisor Administrasi Kredit PT BRI Cabang Kendal
- c. Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara di Semarang
- d. Petugas yang melaksanakan lelang di KP2 LN di Semarang

3.5. Jenis dan Sumber Data

Ronny Hanitijo Soemitro membagi jenis dan sumber data atas data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat, sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dengan membaca dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan.¹⁹

Dalam penelitian ini data primer dikumpulkan dengan wawancara, yaitu percakapan, tanya jawab dua orang atau lebih yang duduk berhadapan secara fisik dan diarahkan pada suatu masalah tertentu. Dalam wawancara ini digunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman untuk memperlancar proses tanya jawab serta untuk memperoleh data yang lebih lengkap dan terperinci.

Data sekunder diperoleh dari studi dokumen yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari:
 - Kitab Undang Undang Hukum Perdata
 - Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
 - Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah
 - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) Staatsblad Tahun 1908 Nomor

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, **Metode Penelitian Hukum**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, halaman 52-53

189 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad Tahun 1940

Nomor 56

- Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara
 - Keputusan Menteri Keuangan Nomor 61/KMK.01/2002 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara
 - Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara
 - Keputusan Direktur Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor KEP-25/PL/2002 Tentang Petunjuk Teknis Pengurusan Piutang Negara
 - Surat Edaran Bank Rakyat Indonesia, NOSE S.44-GIR/SDH/3/91 Tentang Pencabutan SE NOSE S.114-SET/5/1984 Tentang Barang-Barang jaminan Yang Dibeli Sendiri.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer yang terdiri dari
- Berbagai bahan kepustakaan atau literatur yang berhubungan dengan judul dan permasalahan yang akan diteliti yaitu mengenai hukum perjanjian, hukum jaminan, hukum perbankan, perjanjian kredit bank dan peraturan lelang
 - Hasil seminar dan lokakarya mengenai pembelain jaminan debitur oleh bank melalui lelang

3.6. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan dari observasi dan interview dilakukan pengolahan dengan cara:

- Catatan yang telah ditulis diedit kembali dan dilakukan pemeriksaan secara seksama, hal-hal yang belum jelas atau yang diragukan kebenarannya ditanyakan kembali kepada responden yang sama;
- Hasil catatan dari responden disempurnakan kembali dan selanjutnya di tulis kembali dalam catatan;
- Setelah kembali dari observasi lapangan maka penulis membandingkan semua catatan yang satu dengan yang lainnya selanjutnya dilakukan analisa data untuk disajikan sebagai hasil penelitian lapangan.²⁰

b. Analisis data

Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif. Pengertian dianalisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis dan sistematis.

²⁰ Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, halaman 34

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Pengurusan Piutang bank sebagai Piutang Negara

4.1.1. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lembaga Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) didirikan untuk mengurus kepentingan keuangan negara, hutang kepada negara atau badan-badan yang langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara.

Pengurusan piutang macet yang terjadi antara kreditur dan debitur dalam perjanjian pinjam uang sesuai dengan Bab XIII Buku III KUH Perdata diselesaikan dengan penjualan di bawah tangan maupun melalui lelang. Menyimpang dari ketentuan tersebut, penyelesaian piutang macet sebagai piutang negara antara kreditur (bank milik negara) dengan debitur diselesaikan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (Undang-Undang Nomor 49 tahun 1960, Lembaran Negara Nomor 156 Tahun 1960).

Penagihan piutang macet oleh bank swasta tidak perlu diselesaikan melalui PUPN, kecuali yang ada hubungannya dengan kredit likuiditas Bank Indonesia (sumber keuangannya langsung dari negara).

Alasan-alasan pemerintah menciptakan lembaga PUPN untuk menyelesaikan sengketa piutang negara menurut Mariam Darus Badruzaman:

- a. Sengketa itu menyangkut piutang negara
- b. Lembaga pengadilan masih belum mampu menyelesaikan sengketa secara cepat
- c. Untuk mencegah supaya keuangan negara tidak dirugikan.²¹

PUPN adalah panitia yang bersifat interdepartemental yaitu kepanitiaan yang terdiri dari unsur-unsur departemen tidak saja dari Departemen Keuangan tetapi juga dari unsur Kejaksaan, Kepolisian dan Bank Indonesia dengan ketua dijabat oleh Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara. Kedudukan PUPN Pusat di Jakarta dan mempunyai kantor cabang di ibukota propinsi dan kota-kota lain yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Ketua PUPN Cabang adalah Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).²²

Dalam mengurus piutang negara yang diserahkan, sesuai Pasal 3 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 61/KMK.08/2002 Tentang PUPN mempunyai wewenang:

- a. Menerima/menolak/mengembalikan pengurusan piutang negara;
- b. Membuat pernyataan bersama;

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *op. cit.*, halaman 151

²² Wawancara dengan Bapak Drs. Hotman Yusuf, M.M, Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara tanggal 13 Juli 2005

- c. Menetapkan jumlah piutang negara;
- d. Mengeluarkan surat paksa;
- e. Mengeluarkan Surat Perintah Penyitaan;
- f. Meminta sita persamaan;
- g. Mengeluarkan Surat perintah Pengangkatan Penyitaan;
- h. Mengeluarkan Surat Perintah penjualan barang sitaan;
- i. Menetapka/menolak penjualan barang jaminan;
- j. Menetapkan limit lelang dan nilai pelepasan diluar lelang;
- k. Mengeluarkan pernyataan pengurusan putang telah selesai/lunas;
- l. Mengeluarkan pernyataan pengurusan piutang sementara belum dapat ditagih;
- m. Menyetujui/menolak penarikan kembali piutang negara;
- n. Mengeluarkan surat perintah paksa badan;
- o. Menetapkan kembali PSDT menjadi piutang aktif.

4.1.2. Piutang Bank BRI Sebagai Piutang Negara

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 49 tahun 1960 tentang PUPN yang dimaksud piutang negara atau utang kepada negara adalah jumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau Badan-Badan yang baik secara langsung dikuasai oleh negara (kekayaan dan modalnya sebagian atau seluruhnya milik negara, misalnya bank-bank negara) berdasarkan suatu perjanjian sebab apapun. Penyerah piutang pada

negara adalah instansi pemerintah, lembaga negara, atau badan usaha yang modalnya sebagian atau seluruhnya dimiliki oleh negara atau dimiliki Badan Usaha Milik negara/Badan Usaha Milik Daerah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 11 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang PUPN menyatakan bahwa Pasal 1, 3, 5 sampai dengan Pasal 223 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1958 dilakukan terhadap pengurusan piutang negara yang dimaksudkan dalam Pasal 8 dan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960 tentang PUPN. Hal ini berarti bahwa terhadap piutang ini diberi sifat sebagai utang pajak, demikian juga dengan pengurusannya. Pemberian sifat sebagai utang pajak terhadap utang perjanjian kredit adalah tidak tepat. Walaupun usaha-usaha bank negara merupakan sumber penghasilan negara disamping pajak, akan tetapi pendapatan negara karena perjanjian kredit berlainan dengan pajak yang terjadi karena undang-undang, yang ditetapkan oleh pemerintah secara sepihak. Perjanjian kredit terjadi karena persesuaian kehendak antara bank dengan penerima kredit, bank negara sebagai pihak mendapatkan keuntungan langsung dari perjanjian kredit dalam bentuk bunga dan provisi.²³

Di dalam Undang-Undang Perbankan dikatakan bahwa bank umum milik negara didirikan dengan Undang-Undang. bank milik

²³ Mariam Darus Badruzaman, *op.,cit.*, halaman 152

negara yang didirikan ini memiliki modal yang terpisah dari kekayaan negara dalam menjalankan usahanya.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. didirikan pada tanggal 18 Desember 1968 berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1968. Pada tanggal 29 April 1992, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomo 21 Tahun 1992 bentuk badan hukum Bank BRI diubah menjadi Perusahaan Perseroan (Persero). Pengalihan Bank BRI menjadi Persero diaktakan dengan Akta Pendirian Nomor 133 Tanggal 31 Juli 1992 dihadapan Notaris Muhani Salim, SH dan telah disahkan oleh Menteri Kehakiman dengan Surat Keputusan Nomor C2-6584.HT.01.TH.92 tanggal 12 Agustus 1992 dan terakhir dirubah dengan Akta Nomor 7 Tanggal 3 Oktober 2003 dihadapan Notaris Imas Fatimah, SH selanjutnya didaftar di Kantor Departemen Kehakiman Nomor C-23726.HT.01.04 Tahun 2003. Modal dasar Perseroan sebesar Rp.15.000.000.000.000,- (lima belas triliun rupiah) yang terdiri dari 1 (satu) saham seri A Dwiwarna dan 29.999.999.999 (dua puluh sembilan miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) saham seri B yang masing-masing dengan nominal Rp.500,- (lima ratus rupiah). Dari modal dasar tersebut telah diambil sebagian serta disetor oleh Negara Republik Indonesia sebanyak 1 (satu) saham seri A Dwiwarna dengan nilai nominal sebesar Rp. 500,-

(lima ratus rupiah) dan sebanyak 9.999.999.999 (sembilan milyar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluhsembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) lembar saham seri B dengan nilai nominal sebesar Rp. 500,- (lima ratus rupiah) dengan nilai nominal seluruhnya Rp. 5.000.000.000.000,- (lima triliun rupiah). Dari seluruh saham tersebut telah dijual kepada publik (masyarakat) sebanyak 40 %. Dengan demikian modal yang dimiliki Bank BRI masih dipegang oleh negara. Dengan demikian sesuai dengan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 49 Tahun 1960, piutang macet Bank BRI dikategorikan sebagai piutang negara, sehingga pengurusannya juga menggunakan lembaga PUPN yang di Propinsi ataupun Kota diserahkan ke KP2LN.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Purwiro, PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Kendal selama ini menggunakan KP2LN dalam penyelesaian kredit macet, karena selama ini modal Bank BRI dari negara.²⁴

4.2. Upaya Penyelesaian Sendiri Piutang Macet

Bank pada umumnya menginginkan kredit yang telah diberikan kepada debitur tetap berjalan lancar sehingga bank dapat memperoleh pengembalian

²⁴ Wawancara dengan bapak Purwiro, Supervisor Administrasi Kredit PT. BRI Cabang Kendal tanggal 2 Mei 2005

pokok dan pembayaran bunga pinjaman. Meskipun bank berusaha agar kredit tidak macet, namun kenyataannya ada kredit yang macet. Upaya yang dilakukan PT BRI Cabang Kendal bila ada tanda-tanda kredit semakin memburuk yaitu dengan melakukan penelitian kembali seluruh aspek sejak dari pemberian kredit yaitu yang menyangkut 5 C (*character, capacity, capital, conditions of economic dan collateral*). Hal ini diperlukan untuk mengkaji langkah yang tepat untuk melakukan perbaikan sehingga dapat diperoleh alternatif perbaikan yang menyangkut:

- kebenaran, penyimpanan, pengamanan dokumen penting yang menyangkut surat hutang/perjanjian kredit, adendum, novasi serta yang berhubungan dengan surat kepemilikan dan pemasangan agunan;
- melakukan pengikatan secara nyata agunan yang masih dalam bentuk surat kuasa memasang hak tanggungan, meningkatkan status hak atas tanah bila masih belum bersertifikat, sehingga kedudukan BRI akan kuat, biaya yang ada..menjadi tanggungan debitur, bila debitur tidak mampu maka akan digunakan rekening titipan BRI yang nantinya bila agunan dijual maka biaya tersebut ditambahkan sebagai biaya nilai agunan
- memberikan peringatan tertulis minimal 3 (tiga) kali kepada debitur agar segera menyelesaikan kewajibannya.

Atas dasar penelitian tersebut, bila usaha debitur masih dapat diharapkan untuk membayar angsuran pokok dan/atau bunga pinjaman maka dapat dilakukan dengan *restructuring* (penataan kembali syarat kredit), *rescheduling* (

penjadwalan kembali pembayaran) atau *reconditioning* (perubahan seluruh atau sebagian persyaratan kredit).²⁵

Disamping hal-hal tersebut BRI dapat mengajukan hak eksekusi (*parate executie*) atas agunan yang telah di ikat sempurna dengan hak tanggungan, fidusia untuk ditetapkan Ketua Pengadilan Negeri. Atas agunan yang tidak di ikat secara sempurna dapat juga diajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri.

Upaya yang dilakukan PT BRI Cabang Kendal dengan memperoleh keputusan dan pertimbangan dari Pemimpin Cabang dan Pemimpin Wilayah BRI serta memperhitungkan untung rugi dari segi biaya dan efek lain yang mungkin terjadi di masyarakat, seperti menimbulkan demonstrasi di Kantor Cabang BRI, membawa pengaruh buruk bagi nasabah lainnya di BRI. Bila upaya ini telah dilakukan namun tidak juga memperoleh solusi dalam pelunasan piutang maka penagihan diserahkan ke KP2 LN.²⁶

²⁵ Wawancara dengan Bapak Prasodjo Maeswondo, S.E., Pemimpin Cabang BRI Cabang Kendal tanggal 6 Mei 2005

²⁶ Wawancara dengan Bapak Prasodjo Maeswondo, S.E., Pemimpin Cabang BRI Cabang Kendal tanggal 4 Mei 2005

4.3. Penyerahan Piutang Negara Kepada KP2LN

4.3.1. Persyaratan Penyerahan Piutang PT. Bank Rakyat Indonesia ke KP2LN

Ketentuan penyerahan piutang negara memerlukan persyaratan-persyaratan tertentu yaitu PT BRI Cabang Kendal menentukan debitur dan penanggung hutang yang akan diajukan ke KP2LN, pada umumnya pada bulan September setiap tahun yaitu setelah mendapat *break down* (pemberian dana) *write off* (penghapusan pinjaman) dari Kantor Wilayah BRI dalam jumlah yang diajukan oleh PT BRI Cabang Kendal pada tahun sebelumnya. Pemberian dana sebesar jumlah pokok pinjaman yang akan di hapus buku/hapus pinjaman. Semakin besar Kantor Wilayah BRI memberikan dana untuk penghapusan pinjaman maka semakin besar biaya yang harus dibuku oleh PT BRI Cabang Kendal. Penghapusan pinjaman di sini dimaksudkan bahwa kredit tersebut sudah dalam posisi *off balance sheet* (posisi di luar neraca bank), bank tidak memperhitungkan lagi sebagai aktiva produktif yaitu aktiva yang memberikan penghasilan bagi bank. Kriteria agar kredit macet dapat di hapus pinjaman/hapus buku yaitu:

- kolektibilitas kredit telah macet;
- cadangan kredit yang telah dibentuk sebesar 100%
- resturturisasi kredit sudah tidak mungkin dilakukan

- kredit tersebut telah diajukan atau selambat lambatnya 1 (satu) bulan setelah penghapus pinjaman/hapus buku diserahkan ke KP2LN²⁷

Meskipun kredit telah dihapus buku, bukan berarti bank tidak menagih kepada debitur, tetapi hanya sebagai mekanisme pembukuan di neraca bank

4.3.2. Dokumen Penyerahan

Penyerahan Piutang Negara kepada KP2LN disampaikan secara tertulis yang disertai resume dan dokumen bank.

Resume yang diserahkan yaitu informasi berupa:

- a. identitas bank yaitu PT. BRI Cabang Kendal serta alamat kantor cabang yang ditandatangani oleh pimpinan bank;
- b. identitas penanggung hutang dan atau penjamin hutang yaitu orang atau perusahaan yang tercantum dalam perjanjian kredit sebagai penanggung atau penjamin hutang dalam jumlah tertentu atau seluruh hutang;
- c. bidang usaha penanggung hutang antara lain industri manufaktur, perdagangan, pertanian, perkebunan, atau bidang usaha lainnya;
- d. keadaan usaha penanggung hutang dalam hal ini apakah masih berjalan dengan omzet tertentu atau sudah tidak ada lagi;

²⁷ Wawancara dengan Bapak Prasodjo Maeswondo, S.E., ibid

- e. dasar hukum terjadinya hutang yang dibuktikan dengan perjanjian kredit atau pengakuan hutang;
- f. jenis piutang negara, antara lain kredit investasi, kredit modal kerja atau bentuk kredit lainnya;
- g. penjamin hutang oleh pihak ketiga, seperti PT. ASEI, Perum PKK, PT. Askrindo;
- h. sebab-sebab kredit menjadi macet, seperti kesalahan manajemen, bencana alam, kerusuhan sosial, kondisi ekonomi nasional, penanggung hutang nakal atau sebab-sebab lainnya;
- i. tanggal realisasi kredit dan tanggal penyerahan piutang;
- j. rincian hutang yang terdiri dari hutang pokok, bunga, denda dan ongkos lainnya. Besar bunga dihitung oleh bank yaitu sampai 3 (tiga) bulan setelah kredit dinyatakan macet oleh bank;
- k. daftar barang jaminan yang menyangkut jenis jaminan, pengikatan, kondisi dan nilai barang jaminan;
- l. penjelasan singkat upaya upaya yang telah dilakukan oleh bank BRI untuk penyelesaian piutang;
- m. apabila bank mengetahui daftar kekayaan yang lain milik debitur; hal ini untuk mengantisipasi kekayaan itu sebagai jaminan hutang secara konkuren bagi semua kreditur.

Dokumen yang dilampirkan pada saat penyerahan piutang ke KP2LN yaitu berupa *foto copy*, sedang yang aslinya tetap di simpan di bank, yaitu berupa:

- a. identitas debitur bank
- b. perjanjian kredit atau pengakuan hutang;
- c. rekening koran, mutasi piutang atau dokumen lainnya yang membuktikan besarnya piutang;
- d. bukti surat upaya-upaya penagihan yang dilakukan oleh PT BRI Cabang Kendal, seperti somasi, laporan kunjungan ke nasabah, peringatan dan bentuk lainnya;
- e. pemberitahuan kepada debitur bahwa PT BRI Cabang Kendal menyerahkan piutang kepada KP2LN;
- f. bukti kepemilikan dan pengikatan jaminan;
- g. akte pendirian perusahaan dan perubahannya;
- h. izin-izin usaha, Izin Mendirikan Bangunan ataupun izin lainnya;

4.3.3. Penelitian Besarnya Piutang Negara

Berkas piutang yang diserahkan oleh PT BRI Cabang Kendal di teliti oleh KP2LN yang menyangkut: besar hutang yang terdiri dari hutang pokok, bunga, denda dan ongkos-ongkos. Besarnya bunga, denda dan ongkos-ongkos ditetapkan oleh KP2LN paling lama 6 (enam) bulan setelah kredit jatuh tempo. Dengan ketentuan ini maka PT BRI Cabang

Kendal harus memperhitungkan besar bunga dan denda sampai 6 (enam) bulan, apabila pada saat penghapus bukuan lebih dari 6 (enam) bulan maka sisa bunga yang tidak dapat tertagih menjadi kerugian BRI.²⁸

Berkas yang diserahkan oleh PT BRI Cabang Kendal telah lengkap, maka KP2LN menerbitkan SP3N (Surat Penerimaan Piutang Negara), yang memuat:

- nomor dan tanggal penyerahan piutang kepada KP2LN
- penyerah piutang yaitu PT BRI Cabang Kendal
- pernyataan penerimaan pengurusan piutang oleh KP2LN
- rincian dan jumlah piutang yang diserahkan
- tandatangan ketua KP2LN

KP2LN yang telah menerbitkan SP3N maka penagihan piutang beralih dari PT BRI Cabang Kendal ke KP2LN, dengan demikian semua dokumen juga wajib diserahkan bank, namun karena ketiadaan tempat yang cukup maka KP2LN menitipkan dokumen di PT BRI Cabang Kendal.

Atas dasar SP3N, maka KP2LN melakukan pemanggilan tertulis kepada debitur maupun penanggung hutang dalam rangka penyelesaian hutang. Pemanggilan penanggung hutang ini disesuaikan dengan bentuk badan hukum debitur bank, yaitu apabila bentuk perseroan terbatas maka yang

²⁸ Wawancara dengan Bapak Donny, SH, Staf Kantor Pelayanan Piutang dan lelang Negara tanggal 4 Juli 2005

dipanggil yaitu direksi dan komisari sedangkan bila perorangan maka panggilan ditujukan kepada diri pribadi debitur/penanggung hutang.

4.3.4. Pernyataan Bersama

Untuk memperoleh kepastian besarnya piutang negara yang wajib diselesaikan debitur serta syarat-syarat penyelesaiannya, KP2LN melakukan wawancara dengan debitur/penjamin hutang yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Tanya Jawab. Atas dasar Berita Acara Tanya Jawab dibuat Pernyataan Bersama yang ditandatangani oleh Kepala KP2LN dengan debitur bank yang disertai 2 (dua) orang saksi yang telah berumur 21 tahun atau telah menikah.

Pernyataan bersama ini berisi pernyataan kesanggupan debitur/penanggung hutang untuk menyelesaikan piutang negara beserta syarat-syarat dalam penyelesaian hutangnya serta biaya administrasi yang ditetapkan oleh KP2LN. Kekuatan Pernyataan Bersama ini sebagaimana kekuatan Keputusan Pengadilan Negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena dalam Pernyataan Bersama ini telah dibubuhi irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa, oleh karena itu wajib bagi debitur untuk melaksanakannya.

Jangka waktu Pernyataan Bersama, paling lama 12 (dua belas) bulan, dalam jangka waktu tersebut, debitur diminta untuk melunasi

hutang atau membayar angsuran sesuai Pernyataan Bersama. Apabila hal ini tidak dilaksanakan oleh debitur maka diberi peringatan agar mematuhi Pernyataan Bersama.

4.3.5. Surat Paksa dan Penyitaan

Terhadap debitur yang telah diberi Pernyataan Bersama namun tidak dapat memenuhi kewajiban dalam Pernyataan Bersama, maka kepada debitur/penanggung hutang diberi Surat Paksa. Surat Paksa berkepal kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan yang sama seperti Putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Surat Paksa memuat:

- nama debitur/penjamin;
- besar hutang yang harus diselesaikan;
- alasan yang menjadi dasar penagihan;
- perintah kepada debitur untuk melunasi hutang dalam waktu 1 x 24 jam terhitung sejak pemberitahuan Surat Paksa;
- tempat dan tanggal penetapan Surat Paksa;
- tanda tangan Ketua KP2LN;

Dalam waktu 1 x 24 jam debitur tidak dapat memenuhi ketentuan dalam Surat Paksa, maka KP2LN menerbitkan Surat Perintah Penyitaan. Dalam Surat Perintah Penyitaan memuat:

- pertimbangan dari Juru Sita untuk melakukan penyitaan;

- uraian barang-barang yang disita;
- pemblokiran rekening bank apabila yang menjadi agunan berupa simpanan di bank.

Pelaksanaan penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap barang yang telah lebih dahulu di sita oleh Pengadilan Negeri atau Instansi Pajak, namun KP2LN menyampaikan Salinan Surat Paksa kepada instansi yang menyita barang tersebut dengan permintaan agar penyitaan instansi tersebut diberlakukan juga untuk pemenuhan Surat Paksa.

4.3.6. Penilaian Ulang Atas Agunan

Pada saat proses pemberian kredit oleh PT BRI Cabang Kendal, telah dilakukan penilaian agunan debitur dengan melakukan pendekatan harga pasar yaitu harga rata-rata pasar di lingkungan agunan berada, dari harga pasar tersebut, bank juga memperhitungkan nilai likuidasi (nilai jual cepat bila di lelang) yaitu sebesar 80% dari harga pasar tanah dan 70% dari harga pasar bangunan. Meskipun demikian KP2LN melakukan penilaian ulang atas objek agunan yang di sita oleh 3 (tiga) orang team penilai.

Faktor-faktor yang dipertimbangkan oleh team dari KP2LN dalam rangka penetapan nilai pasar tanah atau tanah yang di atasnya terdapat bangunan adalah:

- lokasi dan *zoning* (peruntukan kawasan) seperti daerah perkotaan, pedesaan, kawasan komersial, perdagangan dan kawasan industri;
- bentuk dan kondisi fisik bangunan;
- sarana hubungan dan aksesibilitas;
- kondisi lingkungan;
- status hak tanah dan bangunan;
- penyusutan fisik bangunan.

Berdasarkan hasil penilaian team atas agunan yang di sita, maka Kepala KP2LN menetapkan limit lelang yaitu nilai terendah yang harus dicapai dalam penjualan lelang. Nilai limit ini pada umumnya sama dengan nilai likuidasi yang ditetapkan oleh team penilai KP2LN

4.4. Lelang Eksekusi Piutang Negara

4.4.1. Lelang Berdasarkan Ketentuan Hak Tanggungan

Jaminan kredit yang ada di PT BRI Cabang Kendal pada umumnya telah dilakukan pengikatan secara nyata, yaitu telah dibebani hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang

Terkait dengan Tanah (UUHT), apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Hak untuk menjual objek hak tanggungan tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada kreditur yang lain, sedang sisa penjualan menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Meskipun PT BRI Cabang Kendal dapat melakukan penjualan lelang berdasarkan ketentuan UUHT, namun berdasarkan himbauan dari Kanwil BRI Nomor B. 2917/KW-VIII/ADK/11/2003 Tanggal 3 Desember 2003 agar dalam melakukan pengurusan piutang macet melalui DJPLN/KP2LN daripada melalui eksekusi hak tanggungan, .. dengan pertimbangan:

- penyelesaian kredit bermasalah agar mengacu pada ketentuan yang berlaku di BRI, yaitu agar terlebih dahulu menyelesaikan secara damai;
- apabila penyelesaian secara damai tidak dapat dilakukan, maka penyelesaian kredit agar menggunakan DJPLN (Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara);

- penyelesaian kredit secara eksekusi hak tanggungan (dengan fiat Ketua Pengadilan Negeri) dapat dilakukan dengan syarat unit kerja pengelola kredit bermasalah mempunyai keyakinan bahwa cara tersebut lebih menguntungkan bagi BRI apabila dibandingkan dengan diserahkan melalui DJPLN. Keyakinan tersebut harus di dukung dengan bukti/fakta.

Himbauan sebagai mana yang dilakukan oleh Kanwil BRI kepada Kantor Cabang BRI ternyata juga berdasar himbauan dari DJPLN Nomor S.1356/PL/2003 Tanggal 3 November 2003, yang menyebutkan bahwa mekanisme pengurusan piutang melalui DJPLN lebih menguntungkan dibandingkan penjualan sendiri oleh bank dengan menggunakan UUHT, mengingat:

- apabila terdapat sisa piutang negara yang tidak dapat ditagih, piutang negara tersebut akan digolongkan sebagai Piutang Sementara Belum Dapat Ditagih (PSBDT) yang dapat digunakan sebagai dasar usul hapus tagih oleh bank;
- apabila terdapat masalah hukum, bank tidak sendiri dalam menghadapi gugatan;
- DJPLN mempunyai jaringan yaitu KP2LN dan pengalaman yang memadai dalam rangka pengurusan piutang serta mempunyai kewenangan eksekusi;

- jika objek lelang berpenghuni maka apabila yang bersangkutan tidak bersedia mengosongkan, dapat dikosongkan secara paksa melalui Pengadilan Negeri. Sebaliknya apabila yang digunakan adalah penjualan sendiri oleh bank berdasarkan UUHT, maka pengosongan harus dilakukan melalui acara gugatan.

Mengingat penyelesaian pengurusan piutang negara yang berasal dari bank pemerintah sudah diatur secara khusus dalam UU Nomor 49 Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara (*lex specialis*) yang sampai saat ini masih berlaku, maka DJPLN menghimbau untuk tidak menempuh penjualan barang jaminan dengan menggunakan UUHT.

4.4.2. Pengumuman Lelang

Panitia Lelang dari KP2LN menerbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan, atas tanah dan bangunan yang di sita karena penanggung hutang tidak dapat menyelesaikan piutang sebagaimana dalam Pernyataan Bersama.

Pengumuman lelang dilakukan oleh PT BRI Cabang Kendal atas persetujuan KP2LN di koran setempat, dalam hal ini Harian Suara Merdeka sedangkan kepada debitur/penanggung hutang disampaikan pemberitahuan secara tertulis. Penentuan koran harian yang digunakan diserahkan pada PT BRI Cabang kendal. Dalam pengumuman lelang, dicantumkan data-data:

- hari, tanggal, jam dan tempat lelang dilaksanakan;
- jenis barang dalam hal ini tanah dan bangunan yang berisi luas tanah dan bangunan serta lokasi;
- besar dan cara penyetoran uang jaminan penawaran lelang.

Pengumuman dilaksanakan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang dan dilaksanakan sebanyak 2 (dua) kali.

4.4.3. Pelaksanaan Lelang

Terhadap tanah dan bangunan yang akan di lelang oleh penjual, dalam hal ini KP2LN cq. Seksi Putang Negara telah menentukan harga limit berdasarkan penilaian harga pasar per masing-masing tanah dan bangunan yang akan di lelang dan juga telah dilengkapi:

- Seksi Piutang Negara telah menerima kelengkapan SP3N (Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara);
- SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Badan Pertanahan Nasional;
- dokumen barang agunan tanah dan bangunan telah lengkap dikuasai Seksi Piutang Negara;
- tidak terdapat masalah hukum/gugatan terhadap barang agunan;
- kesanggupan PT BRI Cabang Kendal untuk menerbitkan surat royalti bila barang agunan telah laku terjual dalam lelang.

Sebelum pelaksanaan lelang, bagi peserta lelang diwajibkan untuk menyetor uang jaminan sebagai tanda keikutsertaan dalam lelang. Besar uang jaminan ini ditetapkan oleh KP2LN dengan pertimbangan efektifitas, namun dalam pelaksanaannya besarnya uang jaminan tidak melampaui harga limit.

Pada umumnya pelaksanaan lelang atas barang jaminan milik debitur PT BRI Cabang Kendal dilaksanakan di kantor PT BRI Cabang Kendal atau di tempat lain di Kantor Cabang BRI apabila pelaksanaan lelang dilakukan atas debitur-debitur macet di 2 (dua) Kantor Cabang BRI.²⁹

Penawaran yang dilakukan oleh petugas lelang pada umumnya dilaksanakan dengan tertulis, yaitu para penawar mengajukan penawaran tertulis dalam amplop tertutup, oleh karena itu setelah pembukaan acara lelang di buka untuk umum, terlebih dahulu disampaikan harga limit tanah dan bangunan yang akan di lelang. Dalam hal terdapat harga yang sama atas 2 (dua) atau lebih penawar yang tertinggi yang telah melampaui harga limit maka penawar harga tertinggi tersebut diperkenankan untuk mengajukan penawaran tertulis lagi sampai diperoleh 1 (satu) orang pemenang lelang.³⁰

²⁹ Wawancara dengan Bapak Purwiro, Supervisir Administrasi Kredit PT BRI Cabang Kendal tanggal 3 Mei 2005

³⁰ Wawancara dengan Bapak Drs. Hotman Yusuf, M.M, Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, tanggal 11 Juli 2005

Apabila dalam lelang ternyata peserta lelang tidak ada yang mencapai harga limit, maka pejabat lelang menyatakan sebagai Lelang Ditahan.

4.5. Pembelian dan Penjualan Kembali Barang Agunan Milik Debitur

4.5.1. Dasar Hukum

Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan utama bank yang harus dilaksanakan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dan azas perkreditan yang sehat, agar kredit menjadi produktif dan dapat dikembalikan sesuai jangka waktu yang ditetapkan. Apabila kredit menjadi bermasalah, terdapat beberapa cara/upaya-upaya perbaikan untuk mengurangi risiko PT BRI Cabang Kendal antara lain dengan restrukturisasi atau penyelesaian kredit, baik secara damai maupun melalui saluran hukum. Salah satu upaya untuk mengurangi risiko BRI atas kredit yang telah diserahkan pengurusannya kepada KP2LN adalah melalui pembelian barang agunan melalui lelang.

Ketentuan tentang pembelian barang agunan melalui lelang di BRI telah diatur dalam KUP (Ketentuan Umum Perkreditan) BRI Bab II butir 1 huruf h, perihal Tatacara Penyelesaian Barang Agunan Kredit Yang dikuasai BRI Yang Diperoleh Dari Hasil Penyelesaian Kredit dan juga dalam Akta Perubahan Anggaran Dasar PT BRI (persero) Nomor 7 tanggal 4 September 1998 Pasal 3 ayat (2) huruf k menyatakan bahwa

perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha, membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Disamping ketentuan intern BRI sendiri yang wajib diberlakukan oleh PT BRI Cabang Kendal juga terdapat ketentuan hukum lainnya yang mengatur tentang pembelian barang agunan melalui lelang untuk penyelesaian kredit yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 12 A ayat (1), menyatakan bahwa bank Umum dapat membeli sendiri agunan baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan, dengan ketentuan agunan dimaksud wajib untuk dicairkan secepatnya;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1993 tentang Badan-Badan Hukum Yang Wajib Memiliki Hak Atas Tanah, yang menyatakan bahwa batas waktu penjualan kembali barang agunan yang telah dibeli oleh bank apabila dalam waktu 1 (satu) tahun bank belum dapat menjual kembali barang agunan dimaksud, dapat dimintakan perpanjangan;
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 110 ayat (1) dikatakan, atas permintaan bank pemerintah peralihan hak

atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimenangkan oleh bank tersebut melalui lelang dalam rangka pelunasan kreditnya sesuai pasal 6 huruf k Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dapat di daftar langsung atas nama pembeli pembeli akhir yang ditunjuk oleh bank tersebut;

- d. Surat BUPLN Nomor SE-73/PN/1994 Tanggal 28 Desember 1994 perihal Pelaksanaan Lelang Eksekusi di Bidang Pertanahan, dalam huruf C butir 1 menyatakan, bank dimungkinkan membeli agunan melalui pelelangan. Pembelian tersebut sebenarnya dimaksudkan untuk dialihkan kembali kepada pihak lain yang belum diketahui namanya.

4.5.2. Pertimbangan Pembelian Melalui Lelang

Untuk dapat melakukan pembelian barang agunan dalam lelang, PT BRI Cabang Kendal harus dapat meyakini bahwa barang agunan yang dibeli tersebut dapat dijual kembali paling lambat 1 (satu) tahun sejak tanggal risalah lelang. Untuk dapat meyakini bahwa barang agunan yang akan dibeli melalui lelang bisa/mudah dijual kembali. PT BRI Cabang Kendal maka sejak awal sebelum dilakukan lelang harus sudah melakukan analisis terhadap barang agunan yang akan dibeli.

Beberapa pertimbangan PT BRI Cabang Kendal untuk membeli barang agunan milik debitur melalui lelang antara lain:

- diutamakan untuk barang agunan yang sudah ada calon pembeli serius dan dapat dijual kembali dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal risalah lelang;
- dikhawatirkan terjadi permainan/persekongkolan sekelompok calon pembeli untuk menjatuhkan harga jual agunan tersebut yang berakibat merugikan PT BRI Cabang Kendal. Kerugian ini disebabkan harga penjualan agunan tidak dapat menutup seluruh hutang debitur;
- pembelian agunan melalui lelang tersebut semata-mata didasarkan atas perhitungan bisnis dan dengan tujuan untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi PT BRI Cabang Kendal;
- mengatasi keengganan membeli karena adanya hubungan peserta lelang dengan pemilik barang agunan.³¹

4.5.3. Kewenangan Pembelian Melalui Lelang

Kewenangan untuk memutuskan pembelian barang agunan melalui lelang ada pada Pemimpin Cabang PT BRI Cabang Kendal. Kewenangan ini tidak dibatasi jumlahnya dalam arti baik jumlah barang agunan yang dibeli ataupun harganya.

³¹ Wawancara dengan Bapak Prasodjo Maeswondo, S.E., Pemimpin Cabang BRI Cabang Kendal tanggal 9 Mei 2005

Komponen harga lelang yang diperhitungkan sebagai harga pembelian yaitu:

- a. Harga perolehan yaitu harga beli sesuai harga penawaran sebagai pemenang lelang
- b. Biaya lelang yang menjadi beban pembeli, yaitu sebesar 1% dari harga pembelian
- c. Uang miskin yaitu uang yang dipungut dari pembeli lelang sebagai penerimaan negara bukan pajak yang disetor ke kas negara, besarnya 0,4% dari harga perolehan (untuk barang tidak bergerak)
- d. PPh beban pembeli³²

PT BRI Cabang Kendal yang telah membeli agunan milik debitur melalui lelang membuat akta notariil (*Akte De Comand*) tentang Surat Pernyataan Pembelian Buat Orang Lain, yang berisi bahwa Pemimpin Cabang bertindak membeli barang agunan dilakukan untuk kepentingan pihak lain yang namanya akan ditentukan dikemudian hari yang ditunjuk untuk menggantikan pembeli (Pemimpin Cabang).

Sebagai pemenang lelang, akan diberikan risalah lelang yang digunakan nanti sebagai persyaratan balik nama sebagai pembeli lelang. Dengan adanya *akte de comand* ini maka dalam risalah lelang disebutkan bahwa bank akan memberi pernyataan tertulis atas nama sebagai yang di tunjuk bank.

³² Wawancara dengan Bapak Prasodjo Maeswondo, S.E., ibid

Sesuai dengan Pasal 6 huruf k Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa pembelian barang jaminan milik debitur oleh bank dan selanjutnya dijual kembali kepada pembeli akhir, dapat di daftar langsung kepada pembeli akhir yang ditunjuk oleh bank dengan ketentuan:

- a. Di dalam risalah lelang dicantumkan bahwa di dalam pembelian lelang itu bank bertindak untuk pembeli yang belum disebut namanya;
- b. Nama pembeli serta identitasnya kemudian dinyatakan di dalam surat pernyataan oleh atau atas nama Pemimpin Cabang bersangkutan;
- c. Permohonan pendaftaran peralihan hak dari bank kepada pembeli akhir harus diajukan oleh pembeli yang ditunjuk PT BRI Cabang Kendal selambat-lambatnya 1 (satu) tahun terhitung dari tanggal pelaksanaan lelang;
- d. Apabila lampau waktu 1(satu) tahun tidak ada pembeli yang ditunjuk oleh PT BRI Cabang Kendal maka barang jaminan yang dibeli dibalik nama terlebih dahulu ke atas nama PT BRI Cabang Kendal, dan selanjutnya jika telah ada pembeli maka dilakukan dengan menggunakan mekanisme sebagaimana jual beli.

4.5.4. Ketentuan Penjualan Kembali Agunan

Penjualan kembali barang agunan yang dibeli hendaknya diupayakan lebih tinggi dari pada harga beli lelang semula (meliputi harga beli lelang, biaya lelang, uang miskin, PPh dan biaya lain). Kelebihan harga jual menjadi keuntungan/pendapatan non operasional (bukan dari hasil usaha rutin bank), sedangkan apabila harga jual lebih rendah maka menjadi kerugian PT BRI Cabang Kendal.

Dasar hukum kewenangan Pemimpin PT BRI Cabang Kendal untuk melakukan penjualan agunan yang telah dibeli yaitu sesuai Surat Edaran NOSE S.23-DIR/ADK/07/02 Tentang Pembelian Agunan Melalui Lelang.

4.5.5. Penjualan Kembali Barang Agunan Yang Telah Dibeli bank

PT BRI Cabang Kendal yang telah membeli barang jaminan milik debitur melalui lelang akan berupaya mencari pembeli untuk membeli barang agunan itu. Seringkali bank telah memperoleh pembeli terlebih dahulu sebelum bank membeli barang jaminan melalui lelang.

Dengan kondisi harga properti yang dapat naik dan dapat pula turun, maka akan berisiko bagi PT BRI Cabang Kendal. Bila harga penjualan kembali lebih tinggi dari pada harga pembelian dalam lelang, maka Pemimpin Cabang PT BRI Cabang Kendal berwenang untuk menjual kembali barang agunan tersebut, namun apabila harga penjualan

lebih rendah dibanding harga pembelian barang agunan, diperlukan persetujuan Direktur BRI. Untuk memperoleh persetujuan itu, Pemimpin Cabang PT BRI Cabang Kendal mengajukan permohonan penjualan kembali barang agunan ke Divisi Administrasi Kredit Kantor Pusat BRI yang disertai alasan-alasan sehingga harga jual agunan menjadi rendah untuk diputus Direktur BRI.³³

Apabila pembeli telah diketahui maka PT BRI Cabang Kendal membuat surat di bawah tangan ataupun akta notariil yang berisi identitas pembeli barang agunan dan selanjutnya dengan surat, *akte de comand*, sertifikat asli beserta risalah lelang di bawa ke BPN untuk dilakukan balik nama ke nama pembeli.

4.6. Hambatan Pembelian dan Penjualan Kembali Agunan Milik Debitur

4.6.1. Penetapan Harga Limit

Pada saat pengajuan permohonan kredit, PT BRI Cabang Kendal telah melakukan penilaian atas agunan berdasarkan nilai pasar, yaitu harga pasaran atas tanah atau bangunan di lokasi agunan. Penilaian ini juga dengan memperhitungkan bila terjadi penjualan di KP2LN sehingga bank memperhitungkan harga likuidasi sebesar 80% dari harga tanah dan 70% dari harga bangunan. Harga ini senantiasa akan berubah

³³ Wawancara dengan Bapak Prasodjo Maeswondo, op.cit

baik terhadap tanah maupun bangunan yang dapat berarti naik ataupun turun.

Kredit macet yang diserahkan ke KP2LN di nilai lagi oleh team untuk menentukan harga limit dengan pendekatan harga pasar maupun secara pendekatan biaya, yaitu menilai kondisi bangunan apabila dilakukan penggantian baru, kemudian dilakukan penyusutan selama bangunan digunakan.

Perbedaan pendekatan dalam menilai agunan debitur oleh KP2LN dan PT BRI Cabang Kendal beresiko bagi PT BRI Cabang Kendal yaitu harga likuidasi yang ditetapkan dapat lebih tinggi dibanding nilai likuidasi yang ditetapkan oleh KP2LN, sehingga pada saat penjualan lelang harga limit yang ditentukan KP2LN menjadi lebih rendah.

Harga limit yang rendah tentunya memungkinkan agunan yang dijual dapat segera laku terjual, hal ini akan berakibat pada hutang debitur menjadi sebagian tidak dicover oleh agunan, yang berarti menjadi hutang konkuren yang akhirnya sangat sulit untuk di tagih kembali. Apabila harga limit yang ditetapkan oleh KP2LN terlalu tinggi maka apabila bank membeli agunan melalui lelang akan sulit menjual kembali agunan tersebut atau bahkan akan menderita kerugian karena harga pembelian lebih rendah dari pada harga penjualan. Pada umumnya PT BRI Cabang Kendal, baru akan ikut serta dalam lelang pada saat

lelang pertama tidak ada pembeli, karena memang diharapkan ada pihak lain yang membeli agunan tersebut, disamping itu pada saat lelang ke dua, KP2LN akan menurunkan harga limit (PT BRI Cabang Kendal tidak ambisius untuk membeli agunan yang di lelang).³⁴

4.6.2. Gugatan Debitur kepada KP2LN dan BRI

Faktor-faktor yang mendorong debitur melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri pada umumnya karena terjadi perselisihan antara debitur dengan bank yang menyangkut:

- a. Istri tidak diminta persetujuannya pada waktu pengikatan barang agunan;
- b. Ahliwaris merasa berhak atas agunan yang di lelang;
- c. Harga jual lelang di nilai sangat rendah sehingga sangat merugikan debitur;
- d. Pemilik barang agunan/penanggung hutang merasa tidak pernah menjaminkan barang miliknya kepada bank;
- e. Cacat hukum pada perjanjian kredit.

Debitur/pengganggu hutang melakukan gugatan kepada kreditur ataupun KP2LN, sehingga KP2LN tidak diperkenankan untuk melakukan sita yang pada akhirnya KP2LN tidak diperkenankan untuk melakukan lelang. Karena sesuai dengan Pasal 201 dan Pasal 202 HIR,

³⁴ Wawancara dengan Bapak Prasodjo Maeswondo, op.cit

tidak diperkenankan untuk melakukan sita ganda, oleh karena itu agunan tidak dapat di lelang dan PT BRI Cabang Kendal tidak dapat membeli barang agunan tersebut.

4.6.3. Bukti Kepemilikan Barang Agunan Masih Dalam Status Petok/Girik

PT BRI Cabang Kendal diperkenankan menerima agunan yang bukti kepemilikannya masih petok/girik. Barang agunan tersebut oleh bank dengan persetujuan debitur akan ditingkatkan statusnya menjadi hak milik ataupun hak guna bangunan dan selanjutnya akan di bebani hak tanggungan, namun hal ini memerlukan waktu yang lama. Apabila dalam proses peningkatan hak dan selanjutnya pembebanan hak tanggungan terjadi kredit menjadi macet, kepada Pemimpin Cabang PT BRI Cabang Kendal di beri kewenangan untuk mengeluarkan biaya bagi penyelesaian proses dimaksud. Pada kenyataannya Pemimpin Cabang enggan mengeluarkan biaya guna peningkatan status hak dan pembebanan hak tanggungan, meskipun nantinya biaya tersebut akan di bebani pada debitur/penanggung hutang apabila barang agunan di lelang. Rekening biaya yang dikeluarkan oleh bank selalu menjadi objek pemeriksaan oleh Auditor bank dan meminta untuk segera diselesaikan yaitu dengan menyetor ke rekening biaya tersebut dari hasil penjualan agunan atau dari debitur. Hal ini menjadi tidak mudah karena bila

debitur dinyatakan macet maka debitur juga tidak mempunyai kemampuan untuk mengeluarkan biaya untuk menyelesaikan peningkatan status hak dan pembebanan hak tanggungan atau bahkan debitur menolak sama sekali mengeluarkan biaya tersebut.

KP2LN menyatakan dapat melakukan sita atas barang agunan meskipun tidak dilakukan pembebanan hak tanggungan, apabila sesuai dengan surat Pernyataan Bersama ternyata debitur tidak melunasi hutangnya. Barang agunan yang disita meskipun status kepemilikannya masih girik, dapat dimintakan keterangan dari Kepala Desa mengenai status kepemilikan tanah tersebut (jadi tidak dimintakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor BPN).

Pada saat pengumuman lelang, status bukti kepemilikan ini diumumkan di koran, sehingga pada saat lelang calon pembeli merasa enggan untuk melakukan penawaran, ataupun bila dilakukan penawaran dengan harga yang rendah sehingga kadang kala tidak dapat menutup jumlah hutang debitur. Keengganan calon penawar lelang untuk memenangkan lelang, karena biaya yang dibutuhkan untuk mengurus peningkatan hak atas tanah menjadi hak milik atau hak guna bangunan cukup besar, disamping waktu peningkatan status hak tersebut lebih dari 3 (tiga) bulan. Mengantisipasi hal ini seharusnya PT BRI Cabang Kendal dapat masuk sebagai peserta lelang untuk membeli barang agunan agar bank tidak dirugikan, namun karena ketentuan dari Kantor

Pusat BRI tidak mensyaratkan pembelian agunan dengan status kepemilikan girik/petok, maka Pemimpin Cabang enggan untuk membeli. Pemimpin Cabang khawatir apabila nantinya dikaitkan dengan proses pemberian kredit sampai dengan pelelangan terjadi kolusi atau dikaitkan dengan pemberian kredit yang tidak *prudent* (hati-hati) yaitu menerima agunan dengan status kepemilikan masih girik/petok.³⁵

4.6.4. Harga Jual Lebih Rendah dari Harga Beli Lelang

Komponen harga pembelian seperti harga perolehan, biaya lelang, uang miskin, PPh dan keuntungan menjadi perhitungan Pemimpin Cabang PT BRI Cabang Kendal untuk menjual kembali barang agunan yang telah dibeli. Sesuai dengan dasar pemikiran pada saat pembelian barang agunan adalah agar bank tidak rugi apabila barang agunan tersebut dijual kembali dan juga diharapkan dapat melunasi seluruh hutang debitur.

Berbagai faktor dapat mempengaruhi harga dari barang agunan yang telah dibeli bank antara lain perubahan kondisi lingkungan, daya beli masyarakat menurun, isu yang tidak baik atas tanah dan bangunan tersebut sehingga harga barang agunan menjadi lebih rendah pada saat akan menjual dibanding pada saat membeli agunan. Pemimpin Cabang

³⁵ Wawancara dengan Bapak prasodjo Maeswondo, S.E., Pemimpin Cabang BRI Cabang Kendal tanggal 10 Mei 2005

PT BRI Cabang Kendal dapat mengajukan kondisi ini kepada Kantor Pusat BRI paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum penjualan. Kantor Pusat BRI akan melakukan pemeriksaan ke lapangan apakah memang kondisi ini telah benar. Oleh karena itu meskipun Pemimpin Cabang PT BRI Cabang Kendal diberi kewenangan sesuai Surat Edaran BRI NOSE: S.23-DIR/ADK/07/02 Tanggal 18 Juli 2002, tetapi dengan pemeriksaan terlebih dahulu kondisi barang agunan yang telah dibeli, timbul kekhawatiran bahwa Pemimpin Cabang tidak profesional yang berakibat pada penilaian kinerja. Kerugian bank akibat selisih penjualan dan pembelian barang agunan ini juga menjadi objek pemeriksaan dari Auditor Interen bank dan penilaian kinerja dari Pemimpin Cabang sehingga Pemimpin Cabang enggan untuk membeli barang agunan saat penjualan lelang.

4.6.5. Lampau Waktu 1(Satu) Tahun Setelah Pembelian Melalui Lelang

Berdasarkan Keputusan Direktur Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, dikatakan bahwa pembelian barang agunan dari lelang harus dinyatakan dalam akte notaris yang diserahkan kepada pejabat lelang sebelum lelang dilaksanakan, dan selanjutnya dalam waktu 1 (satu) tahun, bank harus menyampaikan pernyataan tertulis mengenai identitas

pembeli kepada KP2LN, apabila hal ini lampau waktu maka KP2LN menetapkan bank sebagai pembeli.

Meskipun cukup waktu yang ditetapkan oleh Undang-Undang maupun peraturan pelaksanaannya, namun kenyataan, sering waktu itu terlampaui, yang berakibat barang agunan yang telah dibeli dibalik nama kepada bank. Apabila hal ini terjadi seharusnya Pemimpin Cabang PT BRI Cabang Kendal tidak berwenang menjual barang itu kembali karena merupakan asset bank, dan harus meminta persetujuan pemegang saham untuk menjual asset perusahaan.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.89/KMK.013/1991 Tanggal 25 Januari 1991 Tentang Pedoman Pemindahtanganan Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara, dalam Pasal (1) huruf b menyatakan bahwa yang dimaksud dengan aktiva tetap adalah aktiva berwujud yang digunakan dalam operasi perusahaan, tidak dimaksudkan untuk dijual dalam rangka kegiatan normal perusahaan dan mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun.

Berdasarkan ketentuan tersebut, agunan yang dibeli bank tidak dimaksudkan untuk digunakan dalam operasional bank, sehingga dalam penjualan kembali tidak memerlukan izin dari RUPS (Rapat Umum Pemegang Saham).

Bagi Pemimpin Cabang PT BRI Cabang Kendal, muncul persoalan mengenai biaya balik nama dari debitur/penjamin hutang ke

PT BRI Cabang Kendal, karena pengeluaran ini tidak termasuk dalam pos yang dianggarkan oleh PT BRI Cabang Kendal disamping itu pada saat penjualan barang agunan, penjual masih juga dikenakan biaya antara lain Pajak Penghasilan Atas Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, jadi dalam proses pembelian dan penjualan kembali agunan yang lampau waktu 1 (satu) tahun terkena 2 (dua) kali proses jual beli, sehingga pajak pun harus dibayar 2 (dua) kali yaitu:

- pada saat bank membeli agunan milik debitur dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- pada saat bank menjual kembali agunan atas nama bank kepada pembeli baru dikenakan pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan hak Atas Tanah dan Bangunan.

Upaya yang dapat dilakukan Pemimpin Cabang PT BRI Cabang Kendal agar seluruh biaya yang timbul dengan pembelian dan penjualan kembali agunan ini adalah dengan membebankan seluruh biaya yang dikeluarkan bank yang menyangkut balik nama, pembuatan akta jual beli serta pembayaran pajak-pajak kepada pembeli akhir berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pembeli akhir.

4.6.6. Pengosongan Agunan Yang Telah Dibeli Oleh Bank

Penjualan lelang agunan debitur/penanggung hutang dilakukan tanpa harus mengosongkan tanah dan bangunan tersebut terlebih dahulu.

Bank yang membeli melalui lelang dapat meminta pengosongan dengan melakukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri.

Proses pengosongan ini memerlukan waktu yang lama disamping biaya yang besar. Kesulitan dan besarnya biaya pengosongan ini sangat berpengaruh dengan status/pengaruh dalam masyarakat debitur macet pemilik agunan. Apabila pemilik agunan mempunyai pengaruh di masyarakat sekitar maka sangat sulit dilakukan pengosongan karena lingkungan masyarakat sekitar menghalang-halangi pada saat dilakukan pengosongan, bahkan sering dilakukan pemaksaan oleh aparat kepolisian.³⁶

Bila proses pengosongan agunan yang telah dibeli bank sulit maka akan lebih sulit bagi bank untuk mencari pembeli yang mau membeli agunan tersebut karena takut pada pemilik lama meskipun bank telah menjual dengan harga yang murah sekalipun. Apabila hal ini berlangsung lama akan memberi dampak kerugian yang besar bagi bank. Untuk mengatasi hal ini, oleh Pemimpin Cabang PT BRI Cabang Kendal, pada umumnya apabila barang agunan telah dibeli maka penjualan barang agunan dijual kembali kepada keluarga ataupun famili dari pemilik agunan semula (debitur macet) dengan cara angsuran dan waktu yang lama.

³⁶ Wawancara dengan Bapak Drs. Hotman Yusuf M.M, op.cit.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Salah satu upaya PT BRI Cabang Kendal untuk menyelesaikan kredit macet adalah dengan membeli dan menjual kembali agunan milik debitur, dengan dasar hukum adalah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam pasal 12 A disebutkan Bank Umum diperkenankan untuk membeli sebagian atau seluruh agunan debitur macet melalui pelelangan maupun di luar pelelangan. Dasar pertimbangan PT BRI Cabang Kendal untuk membeli agunan disamping pertimbangan ketentuan undang-undang tersebut, juga pertimbangan ekonomis yaitu diutamakan barang agunan yang akan dibeli sudah ada calon pembeli yang serius dan pembelian ditujukan untuk menghindari kerugian bagi bank.
2. Faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam pembelian dan penjualan kembali agunan milik debitur yaitu:
 - penetapan harga limit yang tinggi oleh KP2LN sehingga pada saat dibeli oleh bank dan selanjutnya dijual kembali dengan harga yang lebih rendah, bank akan menderita rugi;
 - gugatan oleh debitur kepada KP2LN dan bank;
 - bukti kepemilikan agunan masih petok/girik

- karena kondisi ekonomi, sehingga harga jual agunan lebih rendah dari harga beli
- lampau waktu 1 (satu) tahun sejak ditetapkannya bank sebagai pemenang lelang
- sulitnya pengosongan agunan yang telah dibeli bank

B. Saran

Pembelian dan penjualan kembali agunan milik debitur merupakan salah satu upaya efektif bagi bank untuk menyelesaikan kredit macet yang pada akhirnya akan mengurangi piutang negara, namun sebaiknya bank dalam melakukan pembelian memperhitungkan dengan cermat mengenai prospek jual kembali agunan termasuk untuk mencari pembeli agunan, agar agunan yang telah dibeli segera dapat dijual kembali dalam waktu yang tidak lama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Daftar Buku

- Badruzaman Darius, Mariam, **Perjanjian Baku (Standard) dan Perkembangannya di Indonesia**, Alumni, Bandung, 1981
- , **Perjanjian Kredit Bank**, Citra Aditya Bakti, Bandung 1991
- , **Aneka Hukum Bisnis**, Alumni, Bandung, 1994
- Djumhana, Muhammad, **Hukum Perbankan di Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003
- Fuady, Munir, **Hukum Kontrak “ Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis”**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Hasisoeprpto, Hartono, **Pokok-Pokok Hukum Perbankan dan Hukum Jaminan**, Liberty, Yogyakarta, 1984
- Hadikusuma, Hilman, **Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum**, Mandar Maju, Bandung, 1995
- Harsono, Budi, **Hukum Agraria Indonesia “ Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya”**, Jembatan, Jakarta, 2003
- Kasmir, **Dasar-Dasar Perbankan**, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2002
- Mashudi, H dan Chidir Ali, **Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Mertokusumo, Sudikno, **Mengenal Hukum “Suatu Pengantar”**, Liberty, Yogyakarta, 1991

- Muhammad, Abdulkadir, **Hukum Perjanjian**, Alumni, Bandung, 1986
- , **Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990
- Satrio, J, **Hukum perikatan "Perikatan pada Umumnya"**, Alumni, Bandung,
1999
- , **Hukum jaminan "Hak-Hak Jaminan Kebendaan"**, Citra Aditya
Bakti, Bandung, 1996
- Subekti, R, **Hukum Perjanjian**, Intermasa, Jakarta, 1987
- , **Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional**, Alumni, Bandung,
1980
- , **Jaminan-Jaminan Untuk pemberian Kredit Menurut Hukum
Indonesia**, Citra Aditya Bakti, bandung, 1989
- Soedewi, Sri, Masjchoen Sofwan, **Hukum Jaminan di Indonesia "Pokok-
Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan"**, Liberty,
Yogyakarta, 1980
- Soemitro, Rony, Hanitijo, **Metode Penelitian Hukum**, Ghalia Indonesia, Jakarta,
1982
- Sunggono, Bambang, **Pengantar Hukum Perbankan**, Mandar Maju, Bandung,
1955

Daftar Peraturan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang **Hak Tanggungan Atas Tanah
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang **Perubahan Undang-Undang**

Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Perubahan Atas Undang-Undang Nomor

21 Tahun 1997 tentang **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan**

Bangunan

Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang **Panitia Urusan Piutang**

Negara

Peraturan Penjualan Dimuka Umum/Lelang (Vendu Reglement Staatblad 1908

Nomor 189 sebagaimana telah diubah dengan Staatblad 1940

Nomor 46

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1993 tentang **Badan-Badan Hukum**

yang Dapat Memiliki hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3

Tahun 1997 tentang **Ketentuan pelaksanaan Peraturan**

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor

89/KMK.013/1991 tentang **Pedoman Pemindahtanganan Aktiva**

Tetap Badan usaha Milik Negara

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 61/KMK/01/2002

tentang **Panitia Urusan Piutang Negara**

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 300/KMK.01/2002

tentang **Pengurusan Piutang Negara**

Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor KEP-25/PL/2002
tentang **Petunjuk Teknis Pengurusan Piutang Negara**

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304 KMK.01/202
tentang **Petunjuk pelaksanaan Lelang**

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. SE-30/267/KEP/DIR Tanggal 27
Pebruari 1998 tentang **Kualitas Aktiva Produktif**

Surat Edaran Kantor Pusat BRI No SE S.44-DIR/SDH/3/91 Tentang Pencabutan
Surat Edaran No. SE S.144-SET/5/1984 tentang **Barang-Barang
Jaminan Yang Dibeli Sendiri**

Surat Edaran Kantor Pusat BRI NOSE: S. 22 –DIR/ADK/10/2001 tentang
Penyerahan Pengurusan Piutang macet Kepada PUPN/BUPLN

Surat edaran Kantor Pusat BRI NOSE: 23 – DIR/ADK/07/02 **Tentang Pembelian
Barang Agunan Melalui Lelang**

Surat Edaran Kantor Pusat BRI NOSE S. 9 –DIR/ADK/05/04 tentang **Agunan
Kredit**

Surat Edaran Kantor Pusat BRI NOSE S. 30 –DIR/ADK/10/04 tentang
Penghapusbukuan Kredit Macet

Surat Kantor wilayah BRI Semarang Kepada Kantor Cabang Nomor B.
2917/KW-VII/ADK/12/2003 tentang **Pengurusan Piutang
Negara**