

**PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI  
PENJUALAN DI BAWAH TANGAN ATAS OBYEK JAMINAN  
YANG DIIKAT DENGAN FIDUSIA PADA PT. BANK RAKYAT  
INDONESIA (Persero) Tbk. CABANG TANGERANG**

**Tesis  
Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Mencapai derajat Sarjana S2**



**Oleh :  
ARI WAHYU WICAKSONO, S.H.  
B4B 005 083**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO  
S E M A R A N G  
2007**

**TESIS**

**PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI  
PENJUALAN DI BAWAH TANGAN ATAS OBYEK JAMINAN  
YANG DIIKAT DENGAN FIDUSIA PADA PT. BANK RAKYAT  
INDONESIA (Perseroa) Tbk. CABANG TANGERANG**

Disusun Oleh  
**ARI WAHYU WICAKSONO, S.H.**  
**B4B 005 083**

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada :

Tanggal, 20 Juni 2007

Pembimbing Utama

Ketua Program

**Yunanto, SH., M. Hum**  
NIP. 131 689 627

**Mulyadi, SH., MS.**  
NIP. 130 529 429

## **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 sepengetahuan saya juga tidak terdapat suatu karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang,

Yang menerangkan,

**ARI WAHYU WICAKSONO, S.H.**

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim,

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT dan salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat dan seluruh umat pengikutnya, atas terselesaikannya penulisan Tesis dengan judul **Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Atas Obyek Jaminan yang Diikat Dengan Fidusia Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang**

Penulis ingin mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada di bidang Hukum Jaminan, khususnya mengenai prosedur penyelesaian kredit macet, apabila pemberi fidusia cidera janji serta kendala-kendala dalam penyelesaian kredit macet di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang, dan selanjutnya penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah.

Selain hal tersebut, penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Mulyadi, S.H., MS. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar memberikan bimbingan dan dukungan serta arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
4. Bapak A. Kusbiyandono, S.H., M.Hum dan Bapak Dwi Purnomo, S.H., M.Hum serta Bapak Bambang Eko Turisno, S.H., M.Hum selaku anggota Tim Review Proposal dan Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal dan menguji tesis dalam rangka menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
5. Ibu Ruby Anastasia Wenas, selaku *Account Officer* (AO) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang;
6. Ibu Afryanti Latuconsina, SH., MKn. selaku Notaris rekanan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang yang telah membantu penulis selama penulisan tesis ini;
7. Orang tuaku dr. HM. Subandi, Mkes. Sp.Hk dan Dra. Hj. Fanny Annawati, S.Psi., M.Pd., Psi atas kasih sayang yang tulus, bimbingan, dukungan dan doa restu serta pengorbanannya;
8. Adik-adikku Aviv Muhammad Rizal dan Herinda Kanifa Kusna serta Seravina Adila Izati atas doa dan dukungannya selama ini;
9. Opa dan Oma Zeth Jacobus atas doa dan dukungannya;

10. Om Agus Prasetya Zacobus dan tante Elizabeth Rudiati Zacobus serta keponakanku Chesia, Natan, Sita, Rovi dan Faris atas dukungannya;
11. Keluarga besar Papandayan 84 mas Totok dan mbak Fitri serta Abi dan Celine atas doa, bantuan dan dukungannya;
12. Rekan-rekan Papandayan 84 om Bams, mas Rinso, mas AP, combrot, mami, Nisa;
13. Direksi dan seluruh staf PT. Citra Wahyu Diatama atas bantuan dan dukungannya;
14. Rekan-rekan M.Kn Undip kelas akhir pekan angkatan'05 terima kasih atas persahabatan dan persaudaraan;
15. Serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Semoga Tesis yang sederhana ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang Hukum Jaminan. Apabila terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan Tesis ini, maka hal tersebut bukan suatu kesengajaan, melainkan semata-mata karena kekhilafan penulis.

Oleh karena itu kepada seluruh pembaca mohon memaklumi dan hendaknya memberikan kritik dan saran yang membangun.

Semarang, 20 Juni 2007

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK .....	x
ABSTRACT .....	xi

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Sistematika Penulisan Tesis .....	6

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

1. Tinjauan Umum Perjanjian .....	7
1.1. Pengertian Perjanjian .....	7
1.2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	8
1.3. Asas-Asas Perjanjian.....	9

1.4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian .....	11
2. Tinjauan Umum Kredit .....	12
2.1. Pengertian Kredit .....	12
2.2. Unsur-Unsur Kredit.....	14
2.3. Fungsi Kredit.....	15
2.4. Perjanjian Kredit .....	16
2.4.1. Pengertian Perjanjian Kredit .....	16
2.4.2. Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	19
3. Pengertian Jaminan .....	20
3.1. Sifat Perjanjian Jaminan.....	23
4. Jaminan Fidusia.....	24
4.1. Pengertian Jaminan Fidusia.....	24
4.2. Subyek Jaminan Fidusia.....	27
4.3. Obyek Jaminan Fidusia .....	28
4.4. Sertipikat Jaminan Fidusia .....	30
4.5. Eksekusi Jaminan Fidusia .....	31
5. Kredit Bermasalah.....	34
6. Penyelesaian Kredit Bermasalah.....	40

### **BAB III METODE PENELITIAN**

1. Metode Pendekatan .....	45
2. Spesifikasi Penelitian .....	46
3. Populasi dan Teknik Penentuan Sampel .....	46



3.1. Populasi.....	46
3.2. Teknik Penentuan Sampel.....	46
5. Teknik Pengumpulan Data.....	47
6. Teknik Analisis Data.....	50

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

1. Bentuk penyelesaian kredit bermasalah yang ditempuh oleh bank pemegang jaminan fidusia dalam rangka melindungi kepentingan hukumnya .....	51
2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan di bawah tangan yang dijamin dengan jaminan fidusia pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang .....	78

#### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	88
B. Saran .....	89

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>91</b>
-----------------------------	-----------

#### **LAMPIRAN**

## ABSTRAK

Pihak bank dalam memberikan kredit atau meminjamkan modal tentunya mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut sebagai pengamanan dan kepastian akan kredit yang diberikan tersebut, karena tanpa adanya pengamanan bank akan sulit menghindari resiko yang terjadi sebagai akibat dari kreditur yang wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada di bidang Hukum Jaminan khususnya mengenai proses penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan di bawah tangan yang dijamin dengan jaminan fidusia pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang dan hambatan-hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan di bawah tangan yang dijamin dengan jaminan fidusia pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang

Penelitian ini dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang dengan subyek penelitian meliputi *Account Officer* (AO) PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Tangerang dan Notaris di Wilayah Kota Tangerang yang menjadi rekanaan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang. Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis Empiris, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan penelitian dilapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah. Data yang dipergunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan menggunakan kuisisioner dan wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang penarikan kesimpulannya secara deduktif.

Hasil penelitian yang diperoleh : 1) Berdasarkan hasil penelitian dalam menyelesaikan kredit macet apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji, pihak BRI Cabang Tangerang bank melakukan penjualan di bawah tangan dengan meminta kepada debitur untuk melakukan penjualan sendiri jaminannya secara sukarela, untuk selanjutnya hasilnya diserahkan kepada bank untuk melunasi kredit tersebut. Hal ini dipilih oleh bank karena dianggap cukup cepat dalam proses penyelesaiannya, efektif, dan lebih efisien, jika dibandingkan dengan melakukan penyelesaian melalui lembaga Pengadilan. 2) Dalam menyelesaikan penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan fidusia dengan instrumen eksekusi di bawah tangan, ditemukan beberapa kendala sehingga memperlambat dalam penyelesaian kreditnya. Kendala-kendala yang muncul adalah sebagai berikut : a). Keberatan debitur terhadap eksekusi jaminan fidusia seringkali ditemui kendala perlawanan dari debitur yang keberatan jaminan fidusianya ditarik. b). Keberatan debitur terhadap harga jual jaminan fidusia.

Kata kunci : Perjanjian Kredit, Jaminan Fidusia.

## **ABSTRACT**

The bank upon the loan giving or the fund giving requires the warranty of the loan giving, in order to prevent the risk of the failure debtor. The research purpose is to acknowledge problems upon the Warranty Law, especially upon the completion process of the troubled credit upon Sub-Rosa selling with Fiduciary warranty of PT. Bank Rakyat Indonesia (Limited) Ltd. Tangerang branch and the risen obstacles upon the troubled credit completion under sub-Rosa with Fiduciary warranty of the PT. Bank Rakyat Indonesia (Limited) Ltd. Tangerang branch

The research was completed in PT. Bank Rakyat Indonesia (limited) Ltd. Tangerang branch with the research subject including Account Officer (AO) of the bank and the Notary in Tangerang city, which was the working partner of the bank. The research methodology used was Juridical Empirical, which used the fact approach system by executing observation and research on the field, which then evaluated and examined based upon the related regulation. The data used was primary data, which was taken directly from the field by using questioner and interview, and secondary data, which was literature. The data analysis used was analytical Qualitative with deductive concluding.

The research results are: 1) Based upon the result, upon the completion of troubled credit if the fiduciary provider was not responsible, BRI Tangerang branch executed sub-Rosa selling by asking the debtor to sell the warranty willingly, then gave the result to the bank to complete the loan. The method was considered faster, more effective, and efficient than the method of court settlement. 2) Upon the completion of the troubled credit by using sub-Rosa selling instrument, there were obstacles that delayed the completion. The risen obstacles were: a) the debtor complaint upon the fiduciary warranty execution. b) The debtor complaint upon the fiduciary warranty selling price,

Keywords : Loan Agreement, Fiduciary Warranty.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar.

Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju kearah yang lebih produktif.

Salah satu alternative dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa *bank adalah badan usaha yan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.*

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan.<sup>1</sup>

Kegiatan utama bank sebagai salah satu lembaga intermediasi, adalah menyalurkan kredit ke masyarakat dengan membuat perjanjian kredit. Kredit merupakan bagian terbesar sumber penghasilan bagi Bank.

Dengan semakin meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit), biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah, walau prosentase jumlah dan peningkatannya kecil, tetapi kredit bermasalah ini akan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang sebagai salah satu Bank Umum Pemerintah, salah satu kegiatannya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam berbagai macam bentuk kredit, yang merupakan jenis pembiayaan secara umum.

Kegiatan menyalurkan kredit, mengandung risiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang disalurkan. Kebanyakan Bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut, disebabkan terjerat kasus-kasus kredit macet dalam jumlah besar.

---

<sup>1</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 105-106.

Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek, jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan, yang salah satunya adalah Jaminan Fidusia. Lembaga jaminan tersebut merupakan lembaga jaminan atas benda bergerak dan telah banyak digunakan oleh masyarakat dalam bisnis.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, kesulitan yang dihadapi oleh bank dalam hal eksekusi, karena tidak ada kejelasan pengaturannya. Sehingga dalam pelaksanaan eksekusinya dilakukan dengan prosedur gugatan ke pengadilan, yang biasanya membutuhkan waktu dan biaya yang lebih banyak.

Namun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, maka proses eksekusi jaminan fidusia menjadi lebih mudah dengan adanya beberapa pilihan bagi bank dalam pelaksanaan eksekusinya yang diantaranya yaitu :

1. Secara Fiat Eksekusi;
2. Secara Parate Eksekusi;
3. Menjual di bawah tangan.

Dalam penyelesaian kredit macet di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang atas obyek jaminan fidusianya, sebagian besar menggunakan eksekusi di bawah tangan. Hal tersebut lebih memudahkan kreditur

dan debitur, karena apabila dilakukan melalui pengadilan akan lebih membutuhkan waktu dan biaya. Namun demikian, tentunya eksekusi di bawah tangan juga mempunyai kelemahan dalam pelaksanaannya.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul **“Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Atas Obyek Jaminan yang Diikat Dengan Fidusia Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang”**.

### **C. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah:

1. Bagaimana proses penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan di bawah tangan yang dijamin dengan jaminan fidusia pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang ?
2. Hambatan-hambatan apa yang muncul dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan di bawah tangan yang dijamin dengan jaminan fidusia pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang ?

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui proses penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan di bawah tangan, yang dijamin dengan jaminan fidusia pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang.

2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan di bawah tangan, yang dijamin dengan jaminan fidusia pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang

#### **E. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata, khususnya Hukum Perbankan, mengenai penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit.

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak bank, agar dapat melayani debitor/nasabah dengan lebih baik dan mendapatkan kualitas kredit yang produktif dalam menyelamatkan kredit macet serta menjadikan masukan bagi bank dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam menyelesaikan kredit macet.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan yang baik.



Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, di dalam bab ini akan menyajikan landasan teori tentang tinjauan umum perjanjian dan disajikan tinjauan umum kredit perbankan serta jaminan kredit khususnya jaminan fidusia yang menguraikan dan kredit bermasalah.

Bab III Metode Penelitian, akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode sample, teknik pengumpulan data dan analisa data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.

Bab V Penutup, yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

- Daftar Pustaka
- Lampiran

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **1. Tinjauan Umum Perjanjian**

##### **1.1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa :

*“suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.*

Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut:<sup>2</sup>

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;

---

<sup>2</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bina Cipta, 1994), hal. 49.

2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.<sup>3</sup>

## **1.2. Unsur-Unsur Perjanjian**

dari beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas jika disimpulkan maka perjanjian terdiri dari :<sup>4</sup>

1. *Ada pihak-pihak*
2. *Ada persetujuan antara pihak-pihak*
3. *Ada tujuan yang akan dicapai*
4. *Ada prestasi yang dilaksanakan*
5. *Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan*
6. *Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian*

---

<sup>3</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), Hal. 46

<sup>4</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), Hal. 79

### 1.3. Asas-asas Perjanjian

Menurut ketentuan hukum yang berlaku, asas-asas penting dalam perjanjian antara lain:

#### 1. *Asas kebebasan berkontrak*

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”.

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi:

1. Perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang.
2. Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam Undang-undang.

## 2. *Asas konsensualisme*

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.<sup>5</sup>

## 3. *Asas itikad baik*

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan dengan yang patut dalam masyarakat.

## 4. *Asas Pacta Sun Servanda*

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga.

---

<sup>5</sup> A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), Hal. 20.

Maksud dari asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

5. *Asas berlakunya suatu perjanjian*

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.<sup>6</sup> Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :

*“Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri”.*

#### **1.4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian**

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini:

1. *Sepakat mereka yang mengikatkan diri.*

Kedua subjek mengadakan perjanjian, harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

2. *Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian*

Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian.

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hal. 19.

Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam pasal 1330 KUHPerdata, yaitu :

1. Orang yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.
3. *Suatu hal tertentu*

Suatu hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

4. *Suatu sebab yang halal*

Suatu perjanjian adalah sah bila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>7</sup>

## **2. Tinjauan Umum Kredit**

### **2.1. Pengertian Kredit**

Dari segi bahasa, kredit berasal dari kata *credere* yang diambil dari bahasa Romawi yang berarti kepercayaan.<sup>8</sup> Bila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup

---

<sup>7</sup> Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), Hal. 3.

<sup>8</sup> Mohammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya, Bandung, 1993. hal. 217.

memenuhi kewajibannya baik pembayaran, bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang tinggi.

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank, dilandasi dasar hukum yang kuat yaitu Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang selengkapnya berbunyi:

*“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank.”*

Ketentuan tersebut berakar dari rasa saling percaya kedua belah pihak yaitu antara pihak bank dan nasabahnya, bank sebagai pengelola dana dari pihak ketiga harus selalu menjaga kinerja dan kesehatan banknya agar kepentingan dan kepercayaan masyarakat tetap terjaga.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan terdapat sedikit perubahan mengenai pengertian kredit sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11, sebagai berikut :

*“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan*



*pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”*

Dari kedua pengertian di atas terdapat perbedaan dalam pemberian kontra prestasi yang akan diterima oleh bank semula, dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mengenai kontra prestasi yang diberikan dapat berupa bunga, imbalan atau hasil keuntungan sedangkan pada ketentuan baru, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kontra prestasi yang diberikan adalah berupa bunga saja.

Hal yang melatarbelakangi perubahan tersebut adalah mengingat kontra prestasi yang berupa imbalan hasil keuntungan merupakan kontra prestasi yang khusus terdapat dalam pembiayaan berdasarkan syariah yang sangat berbeda perhitungannya dengan kontra prestasi berupa bunga.

## **2.2. Unsur-unsur Kredit**

Hasanuddin Rahman mengemukakan empat unsur kredit sebagai berikut:

- 1) *Kepercayaan, bahwa setiap pemberian kredit dilandasi oleh keyakinan bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitur sesuai dengan jangka waktu yang sudah diperjanjikan.*
- 2) *Waktu, bahwa antara pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.*
- 3) *Risiko, bahwa setiap pemberian kredit jenis apapun akan terkandung risiko dalam jangka waktu antara pemberian kredit dan pembayaran kembali. Ini berarti makin panjang jangka waktu kredit, makin tinggi risiko kredit tersebut.*

- 4) *Prestasi, bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dan debitur mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.*<sup>9</sup>

Unsur-unsur tersebut di atas dapat selalu berkembang dan menjadi lebih luas terutama dalam perkembangan pelaksanaan perkreditan, maka unsur-unsurnya dapat berkembang diantaranya : penatalaksanaan manajemen kredit, agunan dan cara penyelesaian sengketa. Sedangkan menurut Thomas Suyatno, unsur yang terdapat dalam kredit adalah :<sup>10</sup>

- a. *Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, jasa akan benar-benar diterimanya dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.*
- b. *Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.*
- c. *Degree of risk, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari.*
- d. *Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi dapat dalam bentuk barang atau jasa (perbuatan memenuhi apa yang diperjanjikan).*

### **2.3. Fungsi Kredit**

Kredit dapat dikatakan mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik, seperti peningkatan kesejahteraan masyarakat, kenaikan jumlah pajak negara dan peningkatan ekonomi negara yang bersifat mikro maupun

---

<sup>9</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 25

<sup>10</sup> Muhammad Djumhana, *Op. cit*, hal. 218.

makro. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi, sebagai berikut :<sup>11</sup>

- a. *Meningkatkan daya guna uang*
- b. *Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang*
- c. *Meningkatkan daya guna dan peredaran barang*
- d. *Salah satu alat stabilitas ekonomi*
- e. *Meningkatkan kegairahan usaha*
- f. *Meningkatkan pemerataan pendapatan*
- g. *Meningkatkan hubungan internasional.*

## **2.4.Perjanjian Kredit**

### **2.4.1. Pengertian Perjanjian Kredit**

Dalam pembuatan perjanjian sekurang-kurangnya harus memperhatikan: keabsahan dan persyaratan secara hukum, juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kredit serta persyaratan lainnya yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit.

Perjanjian Kredit menurut hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.

---

<sup>11</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. cit*, hal. 15.

Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam-meminjam antara bank dengan pihak debitur. Menurut Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa

*“pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.*

Pasal 1754 KUH Perdata intinya menyebutkan, bahwa perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang isinya pihak pertama menyerahkan suatu barang yang dapat diganti, sedangkan pihak kedua berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan kualitas yang sama. R. Subekti menyatakan : dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.<sup>12</sup>

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan azas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUH Perdata seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus

---

<sup>12</sup> R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni. Bandung. 1986, hlm. 13.

maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUH Perdata.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang mengintruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.<sup>13</sup>

Mengenai pembakuan bentuk *draft* isi perjanjian kredit, antara bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan dalam oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut :<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 97.

<sup>14</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. cit.*, hal. 60.

- a. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
- b. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- c. Jangka waktu pembayaran kredit.
- d. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- e. Cara pembayaran kredit.
- f. Klausula jatuh tempo (*opeisbaar*)
- g. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- h. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- i. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar debitur.

#### **2.4.2. Berakhirnya Perjanjian Kredit**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab 13 KUH Perdata. Oleh karena itu, ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 KUH Perdata berlaku juga untuk perjanjian kredit.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka perjanjian kredit bank berakhir karena peristiwa-peristiwa berikut:<sup>15</sup>

##### a. Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib di bayar lunas oleh debitur.

---

<sup>15</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. cit.*, hal. 156-157.

b. Subrogasi

Subrogasi oleh Pasal 1400 KUH Perdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang.

c. Novasi

Pembaharuan hutang atau novasi di sini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus/berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.

d. Kompensasi

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksudkan oleh Pasal 1425 KUH Perdata, adalah suatu keadaan di mana dua orang/pihak saling berutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-piutang tersebut, sehingga perikatan hutang tersebut menjadi hapus.

### 3. Pengertian Jaminan

Masalah agunan atau jaminan merupakan suatu masalah yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang di berikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindarkan risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar mengikatkan sesuatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.<sup>16</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang

---

<sup>16</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Op. cit.*, hal. 12.

diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan azas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat.

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, agunan, modal dan prospek usaha dan debitur.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut sudah semestinya apabila pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional, dikenal hampir di semua negara dan peraturan perundangan modern, bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal.

Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai “penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu hutang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (materiliil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (immateriil) yang



dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan hutang. Berdasarkan kebendaannya, jaminan dikelompokkan menjadi:<sup>17</sup>

1. Jaminan Perorangan (*persoonlijk*)

Jaminan perorangan adalah: orang ketiga (borg) yang akan menanggung pengembalian uang pinjaman, apabila pihak peminjam tidak sanggup mengembalikan pinjamannya tersebut.

2. Jaminan Kebendaan (*zakelijk*)

Dalam hal ini berarti menyediakan bagian dari kekayaan seseorang guna memenuhi atau membayar kewajiban debitur.

Agunan menjadi salah satu unsur jaminan kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Dalam dunia perbankan ada lima faktor yang digunakan untuk penilaian terhadap debitur, faktor tersebut terkenal dengan sebutan, “*The Five of Credit Analysis*” atau prinsip 5C’s (*character, capacity, capital, collateral* dan *condition economy*).<sup>18</sup>

Di samping jaminan khususnya yang ada dalam Undang-Undang Perbankan, bahwa bank (kreditur), memperoleh jaminan lain yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menjelaskan tentang jaminan umum, bahwa segala

---

<sup>17</sup> *Ibid*, Hal. 17

<sup>18</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 1

kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, maupun yang sudah ada maupun yang akan ada kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

### **3.1.Sifat Perjanjian Jaminan**

Setiap kali ada perjanjian jaminan, pasti ada perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian hutang-piutang yang disebut perjanjian pokok. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya selesai, maka perjanjian jaminannya juga selesai. Tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin suatu hutangnya, kalau hutang tersebut tidak ada. Sifat perjanjian yang demikian disebut *accessoir*.

Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir*, yang artinya perjanjian pengikatan jaminan eksistensi atau keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian hutang. Perjanjian pengikatan jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi tergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok sehingga perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu baru kemudian perjanjian pengikatan.

Dengan demikian kedudukan perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum, yaitu: <sup>19</sup>

- a. eksistensinya tergantung pada perjanjian pokok (perjanjian kredit);
- b. hapusnya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit);
- c. jika perjanjian pokok batal, perjanjian jaminan ikut batal;
- d. jika perjanjian pokok beralih, maka ikut beralih juga perjanjian jaminan;
- e. jika perjanjian pokok beralih karena *cessi*, subrogasi maka ikut beralih juga perjanjian jaminan tanpa ada penyerahan khusus;
- f. Jika perjanjian kredit berakhir karena kreditnya telah dilunasi atau berakhir karena sebab lain, maka berakhir pula perjanjian pengikatan jaminan.
- g. Jika perjanjian kredit cacat yuridis dan batal maka perjanjian pengikatan jaminan ikut batal juga. Sebaliknya perjanjian pengikatan jaminan cacat dan batal karena suatu sebab hukum, misalnya barang jaminan musnah atau dibatalkan karena pemberi jaminan tidak berhak menjaminkan maka perjanjian kredit sebagai jaminan pokok tidak batal. Debitur tetap harus melunasi hutangnya sesuai perjanjian kredit. Untuk dapat membuat perjanjian jaminan, perjanjian pokoknya harus diatur dengan jelas tentang adanya janji tentang jaminan, dimana perjanjian jaminan dikehendaki oleh Kreditur dan Debitur. Jadi membuat perjanjian jaminan merupakan salah satu pelaksanaan dari perjanjian pokok.

## 4. Jaminan Fidusia

### 4.1. Pengertian Jaminan Fidusia

Fidusia menurut asal katanya berasal dari kata "*fides*" yang berarti kepercayaan. Sesuai dengan artinya, maka hubungan hukum antara pemberi fidusia (debitur) dan penerima fidusia (kreditur) merupakan hubungan hukum yang berdasarkan kepercayaan. Debitur percaya bahwa kreditur mau mengembalikan hak milik barang yang telah diserahkan, setelah setelah dilunasi

---

<sup>19</sup> Sutarno, *Op. cit*, hlm. 143.

utangnya, Sebaliknya kreditur percaya bahwa debitur tidak akan menyalahgunakan barang jaminan yang berada dalam kekuasaannya.

Pranata jaminan fidusia sudah dikenal dan diberlakukan dalam masyarakat hukum Romawi. Ada dua bentuk jaminan fidusia yaitu, "*fidusia cum creditore*" yang berarti janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditur, bahwa debitur akan mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditur sebagai jaminan atas utangnya dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitur apabila utangnya sudah dibayar lunas dan "*fidusia cum amico*". Keduanya timbul dari perjanjian yang disebut yang disebut "*pactum Fidusiae*", yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau "*in iure cessio*".<sup>20</sup>

Undang-undang yang khusus mengatur hal ini adalah Undang Undang No. 42 Tahun 1999. Istilah fidusia merupakan istilah resmi dalam dunia hukum Indonesia. Namun, dalam bahasa Indonesia untuk fidusia sering pula disebut sebagai "*Penyerahan hak milik secara kepercayaan*".<sup>21</sup>

Pengertian fidusia menurut Undang-undang Fidusia No.42 Tahun 1999 Pasal 1 butir (1) adalah sebagai berikut:

*"Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda."*

---

<sup>20</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Jakarta : Raja Grafindo, 2000, Hal. 119

<sup>21</sup> Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, Cetakan Kedua Revisi, Bandung : Citra Aditya, 2000, Hal. 3

Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia. sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Berdasarkan definisi di atas dapat dikatakan bahwa dalam jaminan fidusia terjadi pengalihan hak kepemilikan. Pengalihan itu terjadi atas dasar kepercayaan dengan janji benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Pengalihan hak kepemilikan tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possessorium*. Ini berarti pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda dengan melanjutkan penguasaan atas benda tersebut dimaksudkan untuk kepentingan penerima fidusia. Bentuk pengalihan seperti ini sebenarnya sudah dikenal luas sejak abad pertengahan di Perancis.<sup>22</sup>

Pengalihan hak kepemilikan tersebut dilakukan dengan cara *constitutum possessorium* diatur dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan bahwa :

*"Hak milik atas sesuatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pendakuan (pemilikan), karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang*

---

<sup>22</sup> Gunawan Wijaya dan Ahmad Yani,, *Op. Cit*, Hal.128

*maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk mem'indahkan hak milik dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan ini".*

Sedangkan menurut Pasal 62 (1) KUHPperdata menentukan bahwa :

*"Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dakam rnana kebendaan itu berada".*

Dalam jaminan fidusia, pengalihan hak kepemilikan dimaksudkan semata-mata sebagai jaminan bag! pelunasan utang, bukan untuk seterusnya dimiliki oleh Penerima Fidusia yang dimasud dalam Pasal 1 butir (1) Jika didasarkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Jaminan Fidusia maka setiap janji yang memberikan kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila debitur cidera janji, adalah batal demi hukum.

#### **4.2. Subyek Jaminan Fidusia**

Subyek jaminan fidusia adalah pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian/akta jaminan fidusia, yaitu pemberi fidusia dan penerima fidusia. Pemberi fidusia adalah orang perong'arr atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Pemberi fidusia bisa debitur sendiri atau pihak lain bukan debitur. Korporasi adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum atau badan usaha bukan berbadan hukum. Adapun untuk membuktikan

bahwa benda yang menjadi obyek jaminan fidusia milik sah pemberi fidusia maka harus dilihat bukti-bukti kepemilikan benda-benda jaminan tersebut.

Sedangkan Penerima fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi sebagai pihak yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia. Korporasi disini adalah badan usaha yang berbadan hukum yang memiliki usaha di bidang pinjam meminjam uang seperti perbankan.

Jadi penerima fidusia adalah kreditur (pemberi pinjaman), bisa bank sebagai pemberi kredit atau orang-perorangan atau badan hukum yang memberi pinjaman. Penerima fidusia memiliki hak untuk mendapatkan peluna<sup>an</sup> utang yang diambil dari nilai obyek fidusia dengan cara menjual sendiri oleh kreditur atau melalui pelelangan umum.

#### **4.3. Objek Jaminan Fidusia**

Dalam Pasal 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia telah ditentukan batas ruang lingkup untuk fidusia yaitu berlaku untuk setiap perjanjian yang bertujuan untuk membebani benda dengan jaminan fidusia yang dipertegas dengan rumusan dalam Pasal 3 yang menyatakan dengan tegas bahwa Undang-Undang Fidusia tidak berlaku terhadap :

- a. Hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar.
- b. Hipotek atas kapal yan terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh)

m<sup>3</sup> atau lebih.

- c. Hipotek atas pesawat terbang dan,
- d. Gadai.

Berdasarkan Undang-Undang Jaminan Fidusia maka yang menjadi objek dari fidusia adalah benda apapun yang dapat dimiliki dan dialihkan kepemilikannya baik berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar atau tidak terdaftar, bergerak atau tidak bergerak, dengan syarat benda tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Untuk memberikan kepastian hukum maka Pasal 11 Undang-Undang Jaminan Fidusia mewajibkan benda yang dibebani fidusia didaftarkan di Kantor Departemen Hukum dan Hak Asasi manusia (Pasal 12 sub 3 Undang-undang Jaminan Fidusia).

Permohonan pendaftaran jaminan fidusia tersebut dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan jaminan fidusia (Pasal 13 ayat (1) Undang-undang No. 42 Tahun 1999 Jaminan Fidusia dan Peraturan Pemerintah No. 86 Tahun 2000), dengan memuat :

- a. Identitas pihak Pemberi dan Penerima fidusia.
- b. Tanggal, nomor akta jaminan fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia.
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia.



- d. Uraian mengenai benda yang menjadi objek fidusia.
- e. Nilai penjaminan dan Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

Pembebanan kebendaan dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia yang merupakan akta jaminan fidusia (Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia). Ketentuan ini dimaksudkan agar kantor pendaftaran fidusia tidak melakukan penilaian terhadap kebenaran yang dicantumkan dalam pernyataan pendaftaran fidusia akan tetapi harus melakukan pengecekan data yang dimuat dalam pendaftaran fidusia. Tanggal jaminan fidusia Buku Daftar Fidusia ini dianggap sebagai saat lahirnya jaminan fidusia. (Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Jaminan Fidusia).

#### **4.4. Sertifikat Jaminan Fidusia**

Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia dicantumkan bahwa dalam sertifikat jaminan fidusia dicantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA-ESA". Irah-irah inilah yang memberikan kekuatan eksekutorial pada sertifikat jaminan fidusia oleh karena itu dipersamakan dengan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Artinya sertifikat jaminan fidusia dapat langsung dieksekusi tanpa melalui proses persidangan dan pemeriksaan melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Apabila debitur cidera janji maka penerima fidusia berhak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan atas kekuasaannya sendiri. Ini

merupakan salah satu ciri jaminan kebendaan yaitu adanya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya.

#### 4.5. Eksekusi Jaminan Fidusia

Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan kemudahan melaksanakan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi. Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi ini tidak semata-mata monopoli jaminan fidusia karena dalam gadai pun dikenal lembaga serupa.<sup>23</sup>

Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa *apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara:*

a. Pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia;

Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia diatur secara khusus tentang eksekusi jaminan fidusia yaitu melalui *parate eksekusi*.

*Parate eksekusi* adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau tanpa campur tangan pengadilan. *Parate eksekusi* dalam hukum jaminan semula hanya diberikan kepada kreditur penerima hipotik pertama dan kepada penerima gadai (pand).

Dalam berbagai hukum jaminan terdapat beberapa macam *parate eksekusi*. Di antaranya: *parate eksekusi* penerima hipotik pertama, *parate eksekusi* penerima hak tanggungan pertama, *parate eksekusi* penerima gadai, *parate eksekusi* penerima fidusia, *parate eksekusi* Panitia Urusan Piutang Negara

---

<sup>23</sup> *Ibid*, Hal. 150

(PUPN) untuk bank Pemerintah.

- b. Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

Prinsipnya adalah bahwa penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia harus melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi. Namun demikian dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan baik pemberi fidusia ataupun penerima fidusia, maka dimungkinkan penjualan di bawah tangan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi fidusia dan penerima fidusia dan syarat jangka waktu pelaksanaan penjualan tersebut dipenuhi.

- c. Penjualan di bawah tangan

Pelaksanaan penjualan bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi fidusia dan penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Jadi pada prinsipnya pelaksanaan penjualan di bawah tangan dilakukan oleh pemberi fidusia sendiri, selanjutnya hasil penjualan tersebut diserahkan kepada penerima fidusia (pihak kredit/bank) untuk melunasi

hutang pemberi fidusia (debitur)

Pasal 30 Undang-Undang Jaminan Fidusia mewajibkan pemberi fidusia untuk menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia. Dalam hal pemberi fidusia tidak menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia pada waktu eksekusi dilaksanakan, penerima fidusia berhak mengambil benda yang menjadi objek jaminan fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

Khusus dalam hal benda yang menjadi objek jaminan fidusia terdiri atas benda perdagangan atau efek yang dapat dijual di pasar atau dibursa, penjualannya dapat dilakukan di tempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 31 Undang-Undang Jaminan Fidusia). Bagi efek yang terdaftar di bursa di Indonesia, maka peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal akan otomatis berlaku.

Ketentuan yang diatur dalam Pasal 29 dan 31 Undang-Undang Jaminan Fidusia sifatnya mengikat dan tidak dapat dikesampingkan atas kemauan para pihak. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan Pasal 31, adalah batal demi hukum (Pasal 32 Undang-undang Fidusia).

Selanjutnya mengingat bahwa jaminan fidusia adalah pranata jaminan dan bahwa pengalihan hak kepemilikan dengan cara *constitutum proressorium* adalah dimaksudkan semata-mata untuk memberi agunan dengan hak yang

didahulukan kepada penerima fidusia, maka sesuai dengan Pasal 33 Undang-Undang Jaminan Fidusia setiap janji yang memberi kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan "fidusia apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Ketentuan tersebut dibuat untuk melindungi pemberi fidusia, teristimewa jika nilai objek jaminan fidusia melebihi besarnya utang yang dijamin. Sesuai dengan Pasal 34 Undang-undang Jaminan Fidusia, dalam hal hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi fidusia. Namun demikian apabila hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang, debitur tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terbayar.

## **5. Kredit Bermasalah (Macet)**

Berdasarkan Surat Edaran Direktur Bank Indonesia No. 26/22/Kep/Diryo. Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, fasilitas kredit dapat dikelompokkan ke dalam beberapa kriteria yaitu kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet.<sup>24</sup>

Pengertian kredit bermasalah adalah fasilitas kredit yang angsurannya membahayakan. Yang dimaksud di sini adalah debitur yang tidak dapat memenuhi kewajiban bank secara rutin setiap bulannya sehingga diperlukan

---

<sup>24</sup> Rangkuman Kursus Institut BANKIR Indonesia tanggal 16 Juni 1997. p. 11

pembinaan agar debitor dapat lancar kembali untuk memenuhi kewajiban bank. Perlu dicermati bahwa dalam kategori kredit bermasalah terdapat kredit yang kurang lancar, kredit yang diragukan, dan kredit macet. Namun mungkin saja kredit lancar dapat dikategorikan sebagai kredit bermasalah.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR Tanggal 12 November 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif, pada dasarnya penilaian kualitas aktiva produktif meliputi hal-hal sebagai berikut:

- 1) Menurut Pasal 3, kualitas aktiva produktif dinilai berdasarkan:
  - (a) prospek usaha
  - (b) kondisi keuangan dengan penekanan pada arus kas debitor
  - (c) kemampuan membayar.
- 2) Menurut Pasal 4 ayat (1), kualitas kredit digolongkan menjadi Lancar (L), Dalam Perhatian Khusus (DPK), Kurang Lancar (KL), Diragukan (D), dan Macet (M).
- 3) Dalam hal debitor pada suatu bank memiliki beberapa rekening kredit dengan kualitas yang berbeda, kualitas masing-masing rekening mengikuti rekening kredit dengan kualitas yang paling rendah. (Pasal 6 ayat (1)).
- 4) Penggolongan kualitas kredit dan transaksi rekening administratif yang berjumlah lebih besar dari Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), baik untuk debitor individual atau debitor grup didasarkan atas ketentuan Pasal 3, sedangkan untuk yang berjumlah sampai dengan Rp.

350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk debitor individual atau debitor grup hanya didasarkan atas ketepatan pembayaran pokok dan bunga.

Berdasarkan SK BI tersebut maka dapat disimpulkan metode perhitungan penggolongan kualitas kredit dibedakan dalam 2 (dua) golongan yaitu:

- a) Untuk kredit sampai dengan Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), yaitu berdasarkan atas ketepatan pembayaran pokok dan bunga atau kemampuan membayar dengan rincian sebagai berikut :
  - Lancar (L) apabila pembayaran tepat waktu, tidak ada tunggakan baik pokok dan bunga.
  - Dalam Perhatian Khusus (DPK), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan bunga yang telah melampaui 90 hari.
  - Kurang Lancar (KL), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari.
  - Diragukan (D), apabila terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari.
  - Macet (M), apabila terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari.
- b) Kredit lebih besar dari Rp. 350.000.000,00 (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) selain didasarkan atas ketepatan pembayaran pokok maupun bunga sebagaimana yang diuraikan diatas, juga didasarkan atas prospek usaha dan

kondisi keuangan dengan penekanan pada arus kas debitor, yang berupa kelengkapan dokumen dan laporan keuangan secara berkala dari debitor.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor:5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor:4471) yang dalam pelaksanaannya diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005, telah diberlakukan ketentuan penetapan kualitas kredit yang baru, dengan pokok-pokok ketentuan sebagai berikut :

a. Faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam penetapan kualitas kredit meliputi :

1. Prospek Usaha, penilaian terhadap prospek usaha dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a) Potensi pertumbuhan usaha;
- b) Kondisi pasar dan posisi debitor dalam persaingan;
- c) Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
- d) Dukungan dari grup atau afiliasi;
- e) Upaya yang dilakukan debitor dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

2. Kinerja (performance) debitor

Penilaian terhadap kinerja (performance) debitor dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:



- a) Perolehan laba;
- b) Struktur permodalan;
- c) Arus kas;
- d) Sensivitas terhadap risiko pasar.

### 3. Kemampuan membayar

Penilaian terhadap kemampuan membayar dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- a) Ketepatan pembayaran pokok dan bunga;
- b) Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitor;
- c) Kelengkapan dokumentasi kredit;
- d) Kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
- e) Kesesuaian penggunaan dana;
- f) Kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

- b. Kriteria dari masing-masing komponen sebagaimana dimaksud pada huruf a diuraikan dalam lampiran Surat Edaran Bank Indonesia.
- c. Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan materialitas dan signifikansi dari faktor penilaian dan komponen, serta relevansi dari faktor penilaian dan komponen tersebut terhadap karakteristik debitor yang bersangkutan.
- d. Selanjutnya berdasarkan penilaian pada huruf b dan huruf c, kualitas kredit ditetapkan menjadi Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, atau Macet.

Pasal 8 PBI Nomor 7/2/PBI/2005 tersebut menyatakan bahwa penetapan kualitas kredit tersebut diatas tidak diberlakukan untuk aktiva produktif yang diberikan oleh setiap bank sampai dengan jumlah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada setiap debitor atau proyek yang sama.

Lebih lanjut dalam penjelasan umum dinyatakan bahwa dalam rangka meningkatkan kredit perbankan, khusus di daerah – daerah tertentu yang menurut penilaian Bank Indonesia memerlukan penanganan khusus untuk mendorong pembangunan ekonomi di daerah bersangkutan, diberikan keringanan persyaratan penilaian kualitas penyediaan dana, yakni hanya berdasarkan ketepatan pembayaran. Keringanan yang sama juga diberikan untuk kredit usaha kecil dan penyediaan dana sampai dengan . Rp500.000.000,00- (lima ratus juta rupiah).

Dalam lampiran SEBI Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005, untuk penetapan perhitungan kualitas kredit berdasarkan ketepatan pembayaran pokok dan bunga, ditentukan sebagai berikut:

- 1) Lancar (L), apabila pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- 2) Dalam Perhatian Khusus (DPK), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari. Jarang mengalami cerukan.
- 3) Kurang Lancar (KL), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120

(seratus dua puluh) hari . Terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.

- 4) Diragukan (D), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari. Terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya yang menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- 5) Macet (M), apabila terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.

Berdasarkan atas ketentuan tersebut di atas, kredit yang dikategorikan sebagai kredit bermasalah adalah kredit yang digolongkan dengan kualitas Kurang Lancar (KL), Diragukan (D), Macet (M). Dengan demikian maka kredit macet adalah bagian dari kredit bermasalah dengan kualitas macet maka semakin buruklah kualitas kredit yang diberikan.

## **6. Penyelesaian Kredit Bermasalah (Macet)**

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit. Bila ternyata upaya penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan atau walaupun sudah dilakukan tetapi tidak membawa hasil, maka bank akan menempuh upaya penagihan kredit.

### 1) *Upaya Penyelamatan Kredit*

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya yang dilakukan untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong dalam kredit “tidak lancar”, “diragukan” atau bahkan telah tergolong dalam “kredit macet” untuk kembali menjadi “kredit lancar” sehingga debitur kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut :<sup>25</sup>

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.
- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.

---

<sup>25</sup> Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991

- c. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*.

Namun, walaupun bank sudah berusaha untuk melakukan penyelamatan kredit sering terbentur pada beberapa kesulitan. Adapun kesulitan-kesulitan tersebut antara lain adalah :

- a) prospek usaha debitur masih baik, namun debitur memperlihatkan sikap enggan untuk diajak bekerja sama oleh bank untuk mengupayakan program penyelamatan tersebut;
- b) kesulitan untuk mencari partner usaha yang mampu menambah modal sekalipun prospek usaha dan kerjasama debitur sangat baik;
- c) kesulitan mencari pembeli dalam rangka penjualan asset perusahaan debitur yang tidak produktif dalam rangka memperbaiki struktur keuangan perusahaan;
- d) dalam hal kredit yang berbentuk sindikasi, tidak diperoleh kesepakatan dari bank-bank peserta sindikasi mengenai syarat-syarat penyelamatan kredit;
- e) setelah program penyelamatan disetujui dan dituangkan dalam perjanjian, debitur ternyata tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan sebagai syarat-syarat penyelamatan kredit.

## 2) *Penyelesaian Kredit*

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitur atas kredit bank yang telah menjadi macet dengan menggunakan beberapa langkah, namun dalam hal ini penulis hanya akan menguraikan tentang penyelesaian kredit macet melalui eksekusi benda jaminan.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam penelitian.<sup>26</sup>

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>27</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran tersebut ada dua buah pola berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah, maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedang empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6.

<sup>27</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

<sup>28</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

## 1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan Yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif, dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan Jaminan Fidusia.<sup>29</sup>

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu : *pertama*, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; *kedua*, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; *ketiga*, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI, 1982), Hal 52

<sup>30</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 2000, hal. 5.



## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>31</sup>

## 3. Populasi dan Teknik Penentuan Sampel

### 3.1. Populasi

Populasi, adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.<sup>32</sup>

Populasi dalam penelitian ini, adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang selaku Penerima Fidusia. Oleh karena itu dengan menggunakan populasi tersebut, akan diperoleh data yang akurat dan tepat dalam penulisan tesis ini.

### 3.2. Teknik Penentuan Sampel

Penarikan sampel, merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Untuk itu, untuk memilih sampel yang representatif diperlukan Teknik sampling.

Dalam penelitian ini, Teknik penarikan sampel yang dipergunakan oleh penulis adalah Teknik purposive (*non random sampling*), maksud digunakan

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal. 10.

<sup>32</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*. hal. 44

teknik ini agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian.

Berdasarkan hal tersebut, maka sample penelitian adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang selaku Penerima Fidusia dan Notaris yang pengambilan secara purposive serta debitur. Oleh karena itu, berdasarkan sample tersebut di atas maka yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- (1) *Account Officer* (AO) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang;
- (2) Satu (1) Notaris di Wilayah Kota Tangerang yang menjadi rekanan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang;
- (3) Dua (2) debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data, merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, penulis memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan pelaksanaan penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang selaku Penerima Fidusia.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

#### 1. Data Primer

Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini diperoleh dengan :

- a. Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang selaku Penerima Fidusia.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman, tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Soetrisno Hadi, *Metodolog Reseach Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985). Hal. 26

b. Daftar Pertanyaan

Daftar Pertanyaan, yaitu daftar pertanyaan yang diajukan kepada orang-orang yang terkait dengan penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang selaku Penerima Fidusia, untuk memperoleh jawaban secara tertulis.

2. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- a. Undang-undang, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- c. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- d. Literatur-literatur yang berkaitan dengan perjanjian jaminan fidusia; dan
- e. Dokumen-dokumen perjanjian jaminan fidusia serta dokumen yang lain yang berkaitan dengan penelitian ini.
- f. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

## 5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>34</sup> Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif.

---

<sup>34</sup> Soeryono Soekanto, *Op. Cit.* Hal. 10

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **1. Proses Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Penjualan Di Bawah Tangan yang Dijamin Dengan Jaminan Fidusia Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang.**

Masalah agunan atau jaminan merupakan suatu masalah yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang di berikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindarkan risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar mengikatkan sesuatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.<sup>35</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank

---

<sup>35</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Op. cit.*, hal. 12.

harus memperhatikan azas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat.

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, agunan, modal dan prospek usaha dan debitur.

Pemberian kredit dengan jaminan fidusia pada Bank BRI Cabang Tangerang bertujuan untuk membantu masyarakat yang memerlukan dana untuk modal kerja, dengan dana tersebut diharapkan masyarakat dapat mengembangkan usahanya. Mekanisme pemberian kredit dengan jaminan fidusia ini dilakukan dengan memegang prinsip kehati-hatian, pemberian kredit dengan jaminan fidusia ini lebih kepada faktor kepercayaan, bonafiditas dan prospek dari kegiatan usaha debitur.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut sudah semestinya apabila pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Permohonan kredit diajukan kepada BRI Cabang Tangerang melalui Marketing, dengan mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan. Setelah permohonan dinyatakan lengkap, maka berkas permohonan tersebut diteruskan kepada credit Admin untuk penilaian, termasuk penilaian Jaminan, yang dilakukan oleh Appraisal credit admin.<sup>36</sup>

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, marketing membuat proposal kredit yang diserahkan kepada Pimpinan Cabang untuk memperoleh persetujuan.

Dalam hal proposal kredit tersebut disetujui, maka Marketing membuat surat penawaran kredit (offering letter) untuk calon debitur. Offering letter tersebut memuat jumlah kredit yang dapat diberikan, tenggang waktu pengembalian, cara pengembalian, besar bunga pengembalian, dan persyaratan lainnya dari bank. Setelah calon debitur menyetujui dan menandatangani offering letter tersebut, selanjutnya bagian legal akan menyiapkan surat perjanjian kredit dan pengikatan jaminan kredit untuk ditandatangani oleh calon debitur. Selanjutnya credit admin atau loan admin memproses kredit tersebut dengan membuka fasilitas kredit. Untuk kredit modal kerja akan dibukakan fasilitas kredit melalui rekening koran. Pembukaan rekening koran atas nama debitur pada BRI Cabang Tangerang dimaksudkan agar bank dapat

---

<sup>36</sup> Ruby Anastasia Wenas, *Wawancara, Account Officer (AO) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang, tanggal 5 Juni 2007*



mengontrol arus keluar masuknya keuangan debitur dari kegiatan usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut.

Jaminan kredit berfungsi sebagai pengamanan atas pengembalian kredit. Dalam ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan ditegaskan, bahwa bank dilarang untuk memberikan kredit tanpa jaminan. Meskipun didalam Undang-undang Perbankan yang baru yaitu Nomor 7 Tahun 1982 yang diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 tidak mensyaratkan pemberian kredit harus diikuti dengan jaminan, namun dalam pelaksanaannya bank tetap meminta jaminan dari pemohon kredit, disamping melakukan analisis terhadap itikad baik dan keadaan usaha permohonan kredit. Jaminan kredit umumnya adalah jaminan kebendaan, yang dapat berupa benda tetap maupun benda bergerak yang nilainya mencukupi untuk menjamin kredit.

Jaminan kredit yang dapat diterima bank pada umumnya adalah jaminan kebendaan, baik benda tetap yang dibebani dengan hak tanggungan maupun benda bergerak yang dijaminakan secara fidusia. Penyerahan jaminan fidusia dilakukan berdasarkan kepercayaan (*constitutum possessorium*), sehingga yang diserahkan debitur kepada kreditur bukanlah bendanya, tetapi hak kepemilikannya, dengan demikian maka benda jaminan fidusia tersebut masih berada dalam kekuasaan debitur.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan “*Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda*”.

Berdasarkan hasil penelitian, besarnya nilai objek jaminan kredit minimal 150% dari besar nilai kredit yang dimintakan oleh nasabah. Objek jaminan yang dapat diterima bank sebagai jaminan kredit adalah benda tetap dan benda bergerak. Benda tetap yang diterima bank adalah berupa tanah dan bangunan yang berstatus hak milik atau hak guna bangunan yang diikat dengan hak tanggungan. Untuk benda bergerak, objek jaminan diikat dengan fidusia.

Menurut *Account Officer*(AO) BRI Cabang Tangerang, bahwa dalam memberikan kredit, maksimal kredit dapat diberikan bank adalah sebesar 80% dari nilai Taksiran Harga Lelang Sita (THLS) atas objek jaminan. Dalam pelaksanaannya, BRI Cabang Tangerang hanya memberikan kredit maksimal sebesar 50% dari nilai (THLS) untuk jaminan fidusia.

Pembebanan jaminan fidusia dilakukan dengan akta jaminan fidusia yang berbentuk Akta Notaris, yang didalamnya memuat tentang obyek fidusia yang dijamin. Akta jaminan fidusia ini merupakan syarat untuk pengajuan

permohonan pendaftaran jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia Departemen Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia.<sup>37</sup>

Besarnya biaya pendaftaran jaminan fidusia disesuaikan dengan besarnya nilai penjaminan kredit, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 87 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas PP No. 26 Tahun 1999 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada Departemen Kehakiman.<sup>38</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, pendaftaran jaminan Fidusia dengan nilai penjaminan sampai dengan Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) dikenakan biaya Rp. 25.000,- (duapuluh lima ribu rupiah) per akta. Untuk nilai penjaminan di atas Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) dikenakan biaya Rp. 50.000,- (limapuluh ribu rupiah) per akta. Pelaksanaan pendaftaran beserta syaratnya disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dengan tidak dipenuhinya salah satu ketentuan mengenai pendaftaran jaminan fidusia, menyebabkan permohonan pendaftaran itu tidak akan diproses oleh Kantor Pendaftaran

---

<sup>37</sup> Afryanti Latuconsina, *Wawancara*, Notaris di Wilayah Kota Tangerang yang menjadi rekanaan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang, pada tanggal 6 Juni 2007.

<sup>38</sup> Afryanti Latuconsina, *Wawancara*, Notaris di Wilayah Kota Tangerang yang menjadi rekanaan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang, pada tanggal 6 Juni 2007.

Fidusia, dan berkas pendaftaran akan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi.<sup>39</sup>

Menurut undang-undang, jaminan fidusia dianggap lahir setelah dicatatnya jaminan fidusia kedalam Buku Daftar Fidusia. Selanjutnya Kantor Pendaftaran Fidusia akan mengeluarkan Sertifikat Jaminan Fidusia dan diberikan kepada pihak yang mendaftarkan jaminan Fidusia. Sertifikat Jaminan Fidusia tersebut memuat hak preferen bagi pemegangnya, yaitu hak untuk diutamakan pemenuhan piutangnya dari penjualan objek jaminan fidusia tersebut dari kreditur lain.

Pembebanan jaminan fidusia yang tidak mengikuti ketentuan undang-undang, tidak mendapatkan perlindungan hukum. Kedudukan penerima fidusia dalam hal ini bukan sebagai kreditur preferen, sedangkan pemberi fidusia juga tidak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 jo Pasal 25 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Berdasarkan hasil penelitian, BRI Cabang Tangerang juga mengikuti prosedur pembebanan dan pendaftaran terhadap objek jaminan fidusia, sebagaimana diuraikan diatas. Kedudukan BRI Cabang Tangerang sebagai pemegang jaminan fidusia dikonstruksikan sebagai pemilik yuridis atas benda jaminan fidusia, sedangkan debitur dikonstruksikan sebagai pemilik secara

---

<sup>39</sup> Afryanti Latuconsina, *Wawancara*, Notaris di Wilayah Kota Tangerang yang menjadi rekanaan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang, pada tanggal 6 Juni 2007.

ekonomis atas objek jaminan fidusia tersebut, dalam arti bahwa debitur pemberi fidusia tetap menguasai dan dapat mengambil manfaat dari objek jaminan fidusia tersebut termasuk mengalihkan atau menjual, dengan ketentuan bahwa terhadap objek jaminan yang telah dialihkan harus diganti dengan benda yang setara nilainya.

Hal ini sesuai dengan ketentuan yang dinyatakan dalam Pasal 20 dan Pasal 21 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Dalam hal debitur pemberi fidusia cidera janji maka BRI Cabang Tangerang berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia, berkedudukan sebagai kreditur preferen yang berhak diutamakan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan fidusia tersebut.

Dalam kegiatan pemberian kredit, BRI Cabang Tangerang berpegang kepada prinsip kehati-hatian. Hal ini dapat dilihat dari berbagai langkah preventif yang diterapkan selama proses pemberian kredit, mulai dari prosedur awal pengajuan kredit, penilaian kredibilitas pemohon kredit, penilaian kegiatan usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut, maupun penilaian jaminan kredit, pengecekan data, dan melakukan pengujian terhadap keabsahan seluruh data yang didapatkan dari hasil analisis kelayakan terhadap calon debitur. BRI Cabang Tangerang juga memantau penggunaan kredit, aktifitas pembayaran angsuran kredit dan keberadaan benda persediaan objek jaminan fidusianya. Namun hal tersebut tidak dapat menjamin bahwa debitur

tetap berkomitmen untuk melakukan pembayaran kredit tiap tanggal jatuh tempo yang telah ditentukan oleh debitur sendiri dalam perjanjian kredit.<sup>40</sup>

Kredit bermasalah adalah hal yang paling diwaspadai dalam kegiatan pemberian kredit, terutama telah masuk dalam golongan kredit macet. Terjadinya kredit bermasalah merupakan wujud kurangnya kesadaran debitur terhadap arti kepercayaan atas jaminan utama, karenanya pemberian fasilitas kredit harus disertai dengan unsur saling percaya antara bank sebagai pemberi kredit dengan nasabah sebagai penerima kredit.

Namun demikian dalam dunia bisnis kepercayaan itu seringkali semu, maka sektor hukum kemudian turun tangan memberikan sinyal-sinyalnya bahwa lembaga keuangan bank manapun harus mengutamakan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit.

Dari hasil penelitian ditemukan beberapa penyebab terjadinya tunggakan kredit yang mengakibatkan kredit bermasalah, yaitu:<sup>41</sup>

*1. Faktor internal bank.*

Kurang validnya analisis yang dilakukan pihak bank terhadap keadaan debitur dan kurang dipegangnya prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit dapat menjadi penyebab timbulnya kredit bermasalah, seperti adanya kebijakan perkreditan ekspansif yang menyimpang dari sistem dan

---

<sup>40</sup> Ruby Anastasia Wenas, *Wawancara, Account Officer (AO), PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang, tanggal 5 Juni 2007*

<sup>41</sup> Ruby Anastasia Wenas, *Wawancara, Account Officer (AO) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang, tanggal 5 Juni 2007*

prosedur, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan terhadap kredit yang disalurkan.

2. *Terhambatnya kegiatan usaha debitur.*

Terjadi suatu kondisi di mana kegiatan usaha debitur sedang dalam keadaan sulit, produksi usaha debitur sedang menurun akibat sulitnya mendapatkan bahan baku produksi, atau sedang sepiunya permintaan pasar yang mengakibatkan minimnya penjualan hasil produksi yang berdampak pada kondisi keuangan debitur.

3. *Penyimpangan penggunaan kredit.*

Kredit yang diberikan, tidak digunakan oleh debitur sesuai dengan tujuan pemberian kredit. Penggunaan kredit dialihkan baik sebagian ataupun seluruhnya untuk tujuan lain di luar tujuan pemberian kredit.

4. *Adanya itikad buruk dari debitur.*

Debitur sengaja tidak mau membayar angsuran kredit dan atau debitur sengaja tidak mengganti benda persediaan objek jaminan fidusia yang telah dialihkan tersebut dengan benda yang setara sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui, bahwa penanganan terhadap kredit bermasalah dilakukan BRI Cabang Tangerang dengan cara dan bentuk

yang bervariasi, tergantung dari itikad dan keadaan usaha debitur. Ada dua cara penyelesaian yang ditempuh yaitu:<sup>42</sup>

*1. Melalui negosiasi.*

Negosiasi, dilakukan terhadap debitur yang mempunyai itikad baik, kooperatif dan kegiatan usahanya masih bisa diselamatkan. Negosiasi ini dalam prakteknya diwujudkan dalam bentuk restrukturisasi kredit bermasalah. Negosiasi dipergunakan sebagai langkah awal penyelesaian kredit bermasalah.

*2. Melalui eksekusi.*

Eksekusi, dilakukan setelah usaha penyelesaian melalui negosiasi dengan cara restrukturisasi tidak berhasil dilakukan. Eksekusi merupakan suatu tindakan dengan tujuan menjual objek jaminan untuk pelunasan utang debitur. Eksekusi terhadap objek jaminan fidusia dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara atau berdasarkan Pasal 29 Undang-undang nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Berdasarkan hasil penelitian, langkah yang ditempuh oleh BRI Cabang Tangerang dalam upaya menangani tunggakan kredit sebagai penyebab terjadinya kredit bermasalah adalah:

---

<sup>42</sup> Ruby Anastasia Wenas, *Wawancara, Account Officer (AO), PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang, tanggal 5 Juni 2007*



*1. Pemberitahuan keterlambatan pembayaran.*

Pemberitahuan keterlambatan pembayaran angsuran kredit ini dilakukan 1 (satu) hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran kredit. Satu hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran kredit, apabila debitur belum melakukan pembayaran angsuran, akan keluar laporan keterlambatan pembayaran dari komputer credit admin atas nama debitur. Laporan keterlambatan pembayaran ini akan diserahkan oleh credit admin ke bagian marketing, yang kemudian akan ditindak lanjuti dengan pemberitahuan keterlambatan ini kepada debitur melalui telepon dan surat pemberitahuan keterlambatan. Pemberitahuan melalui surat dilakukan satu kali dalam satu bulan pertama. Sedangkan pemberitahuan melalui telepon dilakukan satu kali dalam satu minggu selama satu satu bulan terhitung semenjak hari keterlambatan pembayaran.

Setelah melampaui tenggang waktu satu bulan pertama debitur belum menunjukkan itikad baiknya atau tidak kooperatif, maka bank akan mengeluarkan surat teguran yang sifatnya lebih keras dari surat pemberitahuan. Surat teguran ini biasanya disertai dengan kehadiran pihak bank kepada debitur untuk meminta pernyataan kesanggupan membayar angsuran kredit.

Hal ini dilakukan selama satu bulan kedua, dengan tempo kedatangan satu kali dalam satu minggu. Pada tahapan ini bank masih

membuka penyelesaian berdasarkan prinsip musyawarah dan kekeluargaan, namun bank akan memberikan catatan pada regsiter kredit nasabah berupa penurunan status kreditur menjadi kredit dalam pengawasan khusus.

2. *Memberikan surat peringatan.*

Namun apabila telah lewat waktu satu bulan dari semenjak diberikannya surat teguran tersebut debitur belum menunjukkan itikad baik dan tidak kooperatif menyelesaikan kewajibannya membayar kredit, maka BRI Cabang Tangerang akan mengirimkan Surat Peringatan atau (SP) kepada debitur. Surat peringatan ini termasuk dalam kategori teguran keras, dengan dikeluarkannya surat peringatan ini maka bank akan menurunkan status kredit debitur. Surat peringatan ini diberikan sebanyak tiga kali selama tiga minggu dengan cara:

- a. Bank akan memberikan surat peringatan pertama (SP-1) kepada debitur, dengan dikeluarkannya SP-1 ini maka status kredit debitur akan diturunkan dari kredit dalam perhatian khusus, menjadi kurang lancar. Pada tahap ini bank mulai melakukan tindakan yang bersifat preventif terhadap debitur, terutama berkenaan dengan objek jaminan kredit. Hal ini dapat dimengerti karena obyek jaminan kreditnya adalah fidusia benda persediaan, artinya keberadaan dan penguasaan benda secara ekonomis masih pada debitur.

Bank akan melakukan pengawasan dan pemeriksaan yang lebih ketat terhadap arus penjualan dan penggantian benda jaminan tersebut. Hal ini dilakukan untuk meminimalkan risiko kemungkinan adanya itikad buruk dari debitur atas pengalihan benda atau atas hasil pengalihan benda jaminan fidusia tersebut. Risiko tersebut dapat berupa tidak digantinya benda jaminan fidusia dengan benda yang setara nilainya, atau dapat berupa pengalihan hasil penjualan benda jaminan fidusia tersebut yang tentunya akan merugikan pihak bank sebagai pemberi kredit.

- b. Satu minggu setelah dikirimkannya SP-1 belum juga adanya tanda-tanda niat baik dari debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, maka bank akan menerbitkan SP-2. Pemberian SP-2 menyebabkan bank menurunkan lagi status debitur dari kredit kurang lancar menjadi kredit yang diragukan.
- c. Tenggang satu minggu setelah SP-2 dikirimkan dan debitur belum juga menanggapi dengan sikap yang kooperatif, maka selanjutnya bank akan mengeluarkan SP-3. Dengan dikeluarkannya SP-3 ini maka bank akan menurunkan status kredit debitur dari kredit yang diragukan menjadi kredit macet.

Dengan pemberian status kredit macet pada register nasabah, maka bank akan melakukan tindakan pengamanan terhadap aset yang

menjadi jaminan kredit. Karena dalam hal ini yang menjadi jaminan kreditnya adalah fidusia benda persediaan, di mana benda tersebut memang untuk diperdagangkan, maka tindakan yang dilakukan bank adalah meminta debitur untuk menghentikan seluruh transaksi pengalihan/penjualan objek jaminan fidusia tersebut.

Permintaan bank ini lebih kepada himbauan sifatnya, karena tidak ada jaminan bahwa debitur akan mematuhi. Di samping itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (4) Undang-undang 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka hasil pengalihan atau tagihan yang timbul karena pengalihan demi hukum menjadi objek jaminan fidusia pengganti dari objek jaminan fidusia yang dialihkan. Bank juga akan meminta agar semua kuitansi penagihan, dan hasil pengalihan/penjualan dari benda jaminan tersebut sebagai objek jaminan fidusia pengganti, pada tahap inilah sebenarnya letak kelemahan jaminan fidusia. Dalam kasus ini, bagi debitur nakal akan mudah untuk melakukan penipuan terhadap benda jaminan fidusia tersebut, seperti menjual dan hasil penjualannya dialihkan kepada usaha lain.

Dalam hal ini kedudukan bank lemah terhadap benda jaminan tersebut dan kurangnya kepastian hukum yang diperoleh bank untuk

pengembalian kredit yang telah dikucurkannya, karena objek jaminannya sudah tidak ada lagi.

Dengan demikian, sebetulnya bank agak enggan untuk menerima jaminan fidusia sebagai objek jaminan kredit, walaupun bank menerima, hal itu lebih sekedar menghormati undang-undang saja. Oleh sebab itu untuk kredit yang dijamin dengan fidusia, bank akan menerapkan ketentuan yang ketat, kredit yang diberikan relatif kecil, dan untuk pengajuan kredit yang besar, bank akan meminta jaminan lain selain jaminan fidusia ini. Pada tahap SP-3 ini bank juga masih membuka kesempatan bagi debitur yang memiliki itikad baik untuk menyelesaikan pembayaran kreditnya.

### 3. *Somasi melalui Pengadilan Negeri.*

Somasi melalui Pengadilan Negeri, dilakukan BRI Cabang Tangerang sebagai upaya untuk mendapatkan dukungan yang lebih kuat dari lembaga hukum, dalam upaya pengembalian kredit yang telah dikucurkannya. Hal tersebut bukan suatu kewajiban bagi bank pemerintah. Somasi ini sama sifatnya dengan surat peringatan, tetapi dilakukan dengan menggunakan kekuasaan hakim. Somasi melalui pengadilan ini sebenarnya dilakukan sebagai salah satu cara untuk “menakut-nakuti” debitur agar mau memenuhi kewajibannya membayar kredit.

Dalam hal ini permohonan somasi diajukan BRI Cabang Tangerang secara tertulis kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi domisili hukum debitur atau domisili yang telah dipilih sesuai perjanjian kredit. Permohonan itu disertai dengan salinan berkas perjanjian kredit, dan bukti pemberian SP-1 sampai dengan SP-3 oleh bank kepada debitur.

Dalam hal ini hakim akan memberikan somasi kepada debitur maksimal sebanyak 3 (tiga) kali. Dalam setiap tenggang waktu pemberian somasi tersebut hakim akan memberikan kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dan berusaha mempertemukan bank dengan debitur tersebut.

Namun demikian apabila debitur telah 3 (tiga) kali diberi somasi oleh hakim tetap tidak kooperatif, atau tidak didapatnya kesepakatan penyelesaian antara bank dan kreditur, maka pengadilan selanjutnya akan menetapkan sita jaminan atas objek jaminan fidusia tersebut dan selanjutnya akan diserahkan oleh Pengadilan Negeri kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk dilakukan pelelangan sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tanggal 14 Desember 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, yang teknis pelaksanaan dan administrasinya diatur dalam SK. MENKEU. No. 304/KMK.01/2002 dan SK.DJPLN No. 35/PL/2002 juncto No.

38/PL/2002. Hasil pelelangan tersebut setelah dikurangi biaya lelang dan potongan yang lain, akan dipergunakan untuk pelunasan kredit. Bila terdapat sisa dari hasil lelang setelah dikurangi pelunasan kredit, maka kelebihan itu akan dikembalikan kepada debitur.

Kredit bermasalah merupakan suatu risiko yang sangat mungkin terjadi dalam pemberian kredit dan merupakan gejala yang harus diwaspadai oleh setiap bank sebagai pemberi kredit. Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/ DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, yang termasuk kedalam golongan kredit bermasalah atau Non Performing Loan (NPL) adalah kredit dalam kategori kurang lancar, kredit yang diragukan dan kredit macet.

Kredit bermasalah pada umumnya disebabkan adanya tunggakan kredit, karena debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kredit, tepat pada waktunya sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

Dalam mekanisme pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan bahwa kredit yang diberikan dapat kembali sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Untuk itu bank harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit.

Bank harus melakukan analisis yang mendalam mengenai debitur calon penerima kredit. Analisis tersebut menyangkut kegiatan usaha debitur,

prospek usaha debitur, serta jaminan kredit yang diberikan debitur. Prinsip kehati-hatian ini sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menegaskan bahwa : *Dalam pemberian kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.*

Prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit ini diwujudkan dalam bentuk analisis kelayakan terhadap calon debitur penerima kredit. Analisis ini dilakukan secara mendalam, berkaitan dengan prinsip 5 C, yaitu analisis terhadap kepribadian (*character*), analisis terhadap kemampuan (*capacity*), analisis terhadap modal (*capital*), analisis tentang kondisi ekonomi (*condition of economic*) , analisis terhadap jaminan kredit (*collateral*) dari calon debitur.

Analisis kelayakan calon debitur tersebut dilakukan untuk memberikan keyakinan kepada bank atas keamanan kredit yang akan diberikan. Analisis terhadap collateral atau jaminan kredit yang akan diberikan oleh calon debitur merupakan salah satu bagian dari tindakan pengamanan kredit, karena sebagaimana fungsi dari benda jaminan adalah untuk menjamin kepastian pengembalian kredit.

Prinsip-prinsip kehati-hatian yang ditunjukkan bank dalam pemberian kredit tersebut juga mengacu pada ketentuan Pasal 29 ayat (4) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang mengatakan bahwa : *Dalam memberikan kredit dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib*



*menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya.*

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitur atas kredit bank yang telah menjadi macet.

Berdasarkan hasil penelitian dalam menyelesaikan kredit macet apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji, pihak BRI Cabang Tangerang bank melakukan penjualan di bawah tangan dengan meminta kepada debitur untuk melakukan penjualan sendiri jaminannya secara sukarela, untuk selanjutnya hasilnya diserahkan kepada bank untuk melunasi kredit tersebut.<sup>43</sup>

Berkaitan dengan eksekusi di bawah tangan maka dalam akta jaminan fidusia telah diatur ketentuan mengenai hak bank selaku penerima fidusia untuk menjual obyek fidusia atas dasar titel eksekutorial, melalui

---

<sup>43</sup> Ruby Anastasia Wenas, *Wawancara, Account Officer (AO) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang, tanggal 5 Juni 2007*

pelelangan di muka umum, atau melalui penjualan di bawah tangan. Hal ini secara tegas dicantumkan dalam Pasal 7 Akta Fidusia yang mengatur bahwa :

*"Dalam hal debitur lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit, kelalaian mana dibuktikan dengan lewatnya waktu yang ditentukan maka penerima fidusia atas dasar kekuasaan yang dimilikinya berhak untuk menjual obyek jaminan fidusia tersebut atas dasar titel eksekutorial; atau melalui pelelangan di muka umum atau melalui penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi fidusia dan penerima fidusia jika dengan cara demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak."*

Atas dasar pasal ini maka dalam prakteknya bank diberikan kemudahan untuk melaksanakan eksekusi sendiri atas dasar kekuasaan yang dimilikinya.

Menurut pihak bank, dengan adanya pasal ini maka bank dimudahkan dalam menyelesaikan kredit bermasalah khususnya jaminan fidusia, karena prosedur hukum yang ditempuh menjadi lebih singkat. Hal ini disebabkan karena apabila pihak bank menggunakan penyelesaian melalui pelelangan umum (*parate eksekusi*), maka prosedur yang ditempuh cukup panjang dan menggunakan biaya yang besar meskipun Undang-undang telah memberikan landasan hukum yang kuat untuk melakukan eksekusi jaminan berdasarkan *parate eksekusi*, tetapi dalam hal pelaksanaannya Kantor Lelang tidak bersedia melakukan lelang

berdasarkan parate eksekusi.

Dalam proses perikatan kredit yang dijamin dengan benda bergerak tersebut diikat dengan secara fidusia sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang No. 42 tentang Jaminan Fidusia Pasal 1 undang-undang ini memberikan pengertian bahwa fidusia adalah *pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan yang mana hak kepemilikan dari benda tersebut tetap berada pada penguasaan pemilik benda tersebut*. Sifat jaminan fidusia sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 butir 2 Undang-undang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa :

*“Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia , sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya”.*

Ini berarti bahwa Undang-undang Jaminan Fidusia secara tegas menyatakan Jaminan Fidusia adalah agunan atas kebendaan atau jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*) yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia.

Sebagaimana prinsip jaminan kebendaan dimana lahirnya adalah dalam rangka menjamin suatu hutang tertentu yang telah disepakati dalam

perjanjian kredit (sebagai perjanjian pokok) maka Akta Jaminan fidusia yang ditandatangani setelah penandatanganan akta Perjanjian Kredit menunjukkan bahwa perikatan fidusia adalah perikatan aksesoir. Ini artinya bahwa sebagai perjanjian aksesoir perjanjian jaminan fidusia memiliki sifat sebagai berikut:

- a. Sifat ketergantungan pada perjanjian pokok;
- b. Keabsahannya semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok;
- c. Sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak dipenuhi;

Pengertian tersebut, bank dalam pemberian fasilitas kredit mempercayakan kepada debitur untuk tetap menguasai dan/atau menggunakan benda tersebut untuk digunakan sesuai dengan fungsinya. Selama menguasai dan/atau menggunakan benda tersebut debitur diwajibkan memelihara rumah tersebut dengan sebaik-baiknya. Selain itu debitur dilarang untuk mengalihkan benda kepada pihak lain dengan cara apapun, termasuk menjaminkan kembali tanpa persetujuan bank.

Dalam jaminan fidusia pengalihan hak kepemilikan dimaksudkan semata-mata sebagai jaminan bagi pelunasan utang, bukan untuk seterusnya dimiliki oleh penerima fidusia. Ini merupakan inti

dari pengertian jaminan fidusia yang dimaksudkan dalam Pasal 1 butir 1. Bahkan sesuai dengan pasal 33 Undang-Undang Jaminan Fidusia, setiap janji yang memberikan kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan fidusia bilamana debitur cidera janji, akan batal demi hukum.

Lembaga jaminan fidusia sebagaimana diketahui menjadi pilihan bagi bank karena salah satu kelebihanannya yang telah ditetapkan oleh undang-undang fidusia adalah sifat melekat terhadap obyek fidusia sebagaimana dimiliki juga oleh hak tanggungan. Sifat melekat (*droit de suite*) memungkinkan jaminan fidusia melekat dan mengikuti obyek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas obyek fidusia berupa persediaan (Pasal 21 Undang-undang Jaminan Fidusia).

Sifat lain yang dimiliki oleh lembaga jaminan fidusia adalah sifat mendahului (*droit de preference*). Menurut Pasal 28 Undang-undang Jaminan Fidusia, prinsip ini berlaku sejak tanggal pendaftaran Akta Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Dengan kata lain sifat ini baru dimiliki jika telah diterbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia yang memiliki kekuatan eksekutor.

Hak yang didahulukan sebagaimana tersebut di atas

dimaksudkan sebagai hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda fidusia yang menjadi obyek jaminan fidusia. Bahkan sekalipun pemberi fidusia dinyatakan pailit atau dilikuidasi maka hak untuk mengambil pelunasan piutang dari penerima fidusia tetap dilindungi, dan diutamakan karena undang-undang secara tegas menyatakan bahwa obyek fidusia tidak termasuk dalam harta pailit pemberi fidusia.

Dalam pemberian kredit bank akan senantiasa berhadapan dengan faktor risiko kredit bermasalah atau kredit macet. Dalam proses sebelum suatu permohonan kredit disetujui, bank telah menetapkan standar dan prosedur (*SOP = Standar Operation and Procedure*) yang ketat untuk mengevaluasi kelayakan permohonan kredit. Prinsip dasar yang dianut oleh hampir semua bank dalam menilai kelayakan kredit adalah dengan berlandaskan pada prinsip *5C (The Five's of C)* atau dalam dunia perbankan dikenal juga sebagai *The Five's Credit Principle*.

Prinsip itu meliputi evaluasi terhadap karakter (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), kondisi ekonomi (*condition of economy*), dan jaminan (*collateral*). Prinsip ini kemudian dikaitkan dengan ketentuan yang mewajibkan setiap pengelola bank (pemilik, direksi, dan karyawan) senantiasa berpedoman pada prinsip kehati-hatian (*prudential*

*principles*).

Meskipun telah melewati proses evaluasi yang cukup ketat, dalam kenyataannya kredit bermasalah (*non performing loan*), masih saja terjadi. Faktor-faktor yang menjadi penyebab munculnya kredit macet dapat disebabkan oleh faktor intern bank atau faktor ekstern. Faktor intern dapat berupa analisis kredit yang kurang mendalam, campur tangan pemilik bank, perikatan atau dokumentasi kredit yang kurang sempurna. Sedangkan faktor ekstern dapat berupa karakter debitur yang tidak baik, kondisi ekonomi yang berubah, atau karena bencana alam.

Undang-undang Fidusia memang menyatakan bahwa selama menjadi jaminan kredit, maka hak kepemilikan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia telah beralih menjadi milik kreditur (penerima fidusia), sehingga bank selaku kreditur dapat bertindak untuk mengeksekusi obyek jaminan fidusia. tersebut untuk pelunasan hutang debitur. Namun demikian dalam pelaksanaannya di lapangan cara-cara eksekusi secara paksa oleh bank dapat menimbulkan implikasi hukum yang baru jika debitur keberatan dan mengadukan bank dengan pasal-pasal pidana antara lain perbuatan tidak menyenangkan atau perbuatan perampasan.

Namun sampai saat ini belum ada debitur yang menggunakan jalur hukum atas ketidaksetujuannya dilakukan eksekusi di bawah tangan.

Sejauh ini debitur hanya menyampaikan keberatannya langsung kepada pihak bank, dimana bank dalam menyelesaikan keberatan, tersebut memberikan kompensasi waktu untuk melunasi angsuran kreditnya.<sup>44</sup>

Apabila dalam jangka waktu tersebut debitur tidak menyelesaikan kewajibannya tersebut maka bank mengambil langkah selanjutnya, yaitu melakukan penjualan terhadap benda jaminan untuk melunasi hutang debitur tersebut.

Dalam penyelesaian kredit yang macet pihak bank memiliki pola penyelesaian yang menggunakan unit khusus yang bertugas melakukan monitoring dan penagihan terhadap kredit bermasalah maupun yang macet. Ketika seorang debitur mengalami tunggakan kredit, maka tahap-tahap yang umumnya dilalui oleh bank adalah dengan menyampaikan secara lisan kepada debitur, kemudian disusul dengan surat peringatan secara tertulis jika debitur tidak juga menyelesaikan kewajibannya.

Namun demikian berdasarkan hasil penelitian dalam menyelesaikan kredit macet apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji, pihak BRI Cabang Tangerang melakukan penjualan di bawah tangan dengan meminta kepada debitur di dalam melakukan

---

<sup>44</sup> Ruby Anastasia Wenas, *Wawancara, Account Officer (AO) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang, tanggal 5 Juni 2007*



penjualan sendiri jaminannya secara sukarela, untuk selanjutnya hasilnya diserahkan kepada bank untuk melunasi kredit tersebut.<sup>45</sup>

Pelaksanaan kewenangan eksekusi di bawah tangan yang dimilikinya sebagaimana tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia dan Pasal 29 ayat (1) huruf C Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur tentang penjualan di bawah tangan.

Hal ini dipilih oleh bank karena dianggap cukup cepat dalam proses penyelesaiannya, efektif, dan lebih efisien, jika dibandingkan dengan melakukan penyelesaian melalui lembaga Pengadilan.<sup>46</sup>

## **2. Hambatan-hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan di bawah tangan yang dijamin dengan jaminan fidusia pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang**

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, kesulitan yang dihadapi oleh bank dalam hal eksekusi karena tidak ada kejelasan pengaturannya. Sehingga dalam pelaksanaan eksekusinya

---

<sup>45</sup> Ruby Anastasia Wenas, *Wawancara, Account Officer (AO) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang*, tanggal 5 Juni 2007

<sup>46</sup> Ruby Anastasia Wenas, *Wawancara, Account Officer (AO) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang*, tanggal 5 Juni 2007

dilakukan dengan prosedur gugatan melalui pengadilan yang biasa membutuhkan waktu dan biaya yang lebih.

Namun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia, maka proses eksekusi jaminan fidusia menjadi lebih mudah dengan adanya beberapa pilihan bagi bank dalam pelaksanaan eksekusinya yang memberikan pilihan eksekusi yaitu :

1. Secara Fiat Eksekusi;
2. Secara Parate Eksekusi;
3. Menjual di bawah tangan.

Dalam penyelesaian kredit macet di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang atas obyek jaminan fidusia sebagian besar menggunakan eksekusi di bawah tangan. Hal tersebut lebih memudahkan kreditur dan debitur, karena apabila dilakukan melalui pengadilan akan lebih membutuhkan waktu dan biaya. Namun demikian tentunya eksekusi di bawah tangan juga mempunyai kelemahan dalam pelaksanaannya.

Undang-Undang Jaminan Fidusia memberikan kemudahan melaksanakan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi. Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi ini tidak semata-mata monopoli jaminan fidusia karena dalam gadai pun dikenal lembaga serupa.<sup>47</sup>

Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jaminan Fidusia

---

<sup>47</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Op. Cit.* Hal. 150

dicantumkan bahwa dalam sertifikat jaminan fidusia dicantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA-ESA". Irah-irah inilah yang memberikan kekuatan eksekutorial pada sertifikat jaminan fidusia oleh karena itu dipersamakan dengan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Artinya sertifikat jaminan fidusia dapat langsung dieksekusi tanpa melalui proses persidangan dan pemeriksaan melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Apabila debitur cidera janji maka penerima fidusia berhak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan atas kekuasaannya sendiri. Ini merupakan salah satu ciri jaminan kebendaan yaitu adanya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya.

Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia menyatakan bahwa *apabila debitur atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara:*

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia;

Dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia diatur secara khusus tentang eksekusi jaminan fidusia yaitu melalui *parate eksekusi*.

*Parate eksekusi* adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau tanpa campur tangan pengadilan. *Parate eksekusi* dalam hukum jaminan semula hanya diberikan kepada kreditur penerima hipotik pertama dan

kepada penerima gadai (pand).

Dalam berbagai hukum jaminan terdapat beberapa macam *parate eksekusi*.

Di antaranya: *parate eksekusi* penerima hipotik pertama, *parate eksekusi* penerima hak tanggungan pertama, *parate eksekusi* penerima gadai, *parate eksekusi* penerima fidusia, *parate eksekusi* Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) untuk bank Pemerintah.

- b. Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;

Prinsipnya adalah bahwa penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia harus melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi. Namun demikian dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan baik pemberi fidusia ataupun penerima fidusia, maka dimungkinkan penjualan di bawah tangan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi fidusia dan penerima fidusia dan syarat jangka waktu pelaksanaan penjualan tersebut dipenuhi.

- c. Penjualan di bawah tangan

Pelaksanaan penjualan bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak dilakukan

setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi fidusia dan penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Jadi pada prinsipnya pelaksanaan penjualan di bawah tangan dilakukan oleh pemberi fidusia sendiri, selanjutnya hasil penjualan tersebut diserahkan kepada penerima fidusia (pihak kredit/bank) untuk melunasi hutang pemberi fidusia (debitur)

Pasal 30 Undang-Undang Jaminan Fidusia mewajibkan pemberi fidusia untuk menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia. Dalam hal pemberi fidusia tidak menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia pada waktu eksekusi dilaksanakan, penerima fidusia berhak mengambil benda yang menjadi objek jaminan fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

Menurut Pasal 29 ayat (1) huruf C Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia memberikan peluang kepada kreditur untuk melakukan penjualan di bawah tangan jika dengan cara tersebut dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak, akan tetapi pelaksanaan penjualan baru dapat dilakukan setelah melewati waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi fidusia dan penerima

fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaannya ternyata ketentuan menunggu masa 1 (satu) bulan dan pengumuman di surat kabar tersebut dijalankan oleh bank. Kendala yang dihadapi oleh bank ternyata terletak pada kepentingan bank yang terkait dengan kewajiban bank untuk memelihara tingkat kelancaran debitur (kolektibilitas) sebagaimana disyaratkan oleh Bank Indonesia.

Semakin lama seorang debitur tercatat mengalami tunggakan maka akan menurunkan tingkat kesehatan bank yang bersangkutan, dan tentunya akan mempengaruhi penilaian kinerja bank tersebut oleh Bank Indonesia. Selain itu kewajiban pengumuman di surat kabar akan menimbulkan dampak biaya bagi bank sehingga akan mempengaruhi tingkat pendapatan (profit) bank.<sup>48</sup>

Dalam pelaksanaannya eksekusi jaminan fidusia oleh bank mengalami kendala dalam hal debitur tidak memberikan kesempatan dengan berbagai alasan. Bank senantiasa melakukan tindakan eksekusi sendiri atau dengan bantuan pihak berwenang. Penggunaan kewenangan ini oleh bank di lapangan sering mendapatkan perlawanan dari pihak debitur / pemberi fidusia.

---

<sup>48</sup> Ruby Anastasia Wenas, *Wawancara, Account Officer (AO) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang, tanggal 5 Juni 2007*

Dalam menyelesaikan penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan fidusia dengan instrumen eksekusi di bawah tangan, ditemukan beberapa kendala, sehingga memperlambat dalam penyelesaian kreditnya. Kendala-kendala yang muncul adalah sebagai berikut :<sup>49</sup>

1. Keberatan debitur terhadap eksekusi jaminan fidusia

Berdasarkan hasil penelitian, dalam melakukan eksekusi jaminan fidusia seringkali ditemui kendala perlawanan dari debitur yang keberatan jaminan fidusianya ditarik. Alasan yang dikemukakan oleh debitur antara lain, debitur menganggap bahwa bank terlalu cepat mengambil tindakan eksekusi tanpa memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi tunggakannya, padahal debitur menganggap bahwa tunggakannya baru satu atau dua bulan.<sup>50</sup> Mengenai hal ini bank senantiasa mengajukan klausula yang tercantum dalam Surat Persetujuan Kredit atau Akta Perjanjian Kredit yang menyatakan bahwa bilamana debitur menunggak melebihi 1 (satu) bulan maka jaminan fidusianya akan dieksekusi oleh bank.

Eksekusi jaminan fidusia oleh bank dilakukan sebagai alternatif terakhir dalam penyelesaian kredit macet bilamana debitur telah menunjukkan performa kredit yang buruk. Hal ini ditandai dengan tidak

---

<sup>49</sup> Ruby Anastasia Wenas, *Wawancara, Account Officer (AO) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang*, tanggal 5 Juni 2007

<sup>50</sup> Iwan Setiawan, *Wawancara, Debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang*, tanggal 6 Juni 2007

patuhnya debitur dalam menyelesaikan tunggakan kreditnya, tidak mengindahkan peringatan bank, atau menunjukkan itikad tidak baik atau kehendak tidak mau bekerjasama dengan bank.

## 2. Keberatan harga jual jaminan fidusia

Permasalahan berikut yang dihadapi oleh bank adalah keberatan debitur terhadap harga jual jaminan fidusia. Permasalahan ini dijumpai oleh bank akan melakukan tindakan penjualan. Tahap penjualan ini bank melaksanakan kekuasaan yang dimilikinya sebagaimana diatur dalam Akta Jaminan Fidusia serta Sertifikat Jaminan Fidusia.

Sebagaimana diketahui bahwa Sertifikat Jaminan Fidusia yang mempunyai kekuatan eksekutorial memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri (eksekusi di bawah tangan) obyek fidusia yang hasilnya digunakan untuk menyelesaikan hutang debitur.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, dalam pelaksanaannya penjualan jaminan fidusia senantiasa debitur akan disurati untuk diberikan kesempatan terakhir melunasi seluruh hutang berikut bunga, denda, dan kewajiban lain yang tertunggak, seketika dan lunas agar dapat memiliki kembali jaminan fidusia. Kesempatan ini diberikan kepada debitur paling cepat 7 (tujuh) hari sampai dengan paling lama 30 (tiga puluh) hari.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Hadi Wibisono, *Wawancara*, Debitur PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tangerang, tanggal 6 Juni 2007



Apabila debitur tidak dapat memenuhi permintaan dari bank sebagaimana tersebut di atas, maka bank akan segera mencari pembeli yang berminat sesuai harga yang dianggap paling menguntungkan. Untuk memperoleh harga minimum (*floor price*) yang paling menguntungkan, maka bank melakukan survey pasar dengan melakukan perbandingan harga atas jaminan fidusia sejenis.

Setelah mendapatkan harga yang menguntungkan, maka bank membuka penawaran secara terbuka kepada masyarakat. Bilamana telah ada penawaran, maka akan dicari penawar dengan harga penawaran tertinggi, selanjutnya dilakukan transaksi jual-beli. Selanjutnya seluruh hasil penjualan yang diterima dari pembeli, akan digunakan bank untuk menyelesaikan kewajiban debitur yang tertunggak pada bank.

Bilamana terdapat kelebihan, maka kelebihannya itu dikembalikan kepada debitur, sedangkan bilamana harga yang diperoleh di bawah jumlah kewajiban debitur maka kepada debitur tetap ditagihkan untuk menyelesaikan sisa tunggakannya. Selain itu yang menyebabkan terjadinya konflik dengan debitur, karena debitur merasa bahwa harga yang diberikan oleh bank terlalu rendah. Apabila hal ini terjadi, maka bank memberikan keterangan seluas-luasnya kepada debitur mengenai mekanisme penjualan dan penetapan harga yang telah dilalui. Jika debitur

masih tetap keberatan maka kepada debitur diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Dalam hal terjadi kredit macet, bank lebih memilih penyelesaian dengan cara penjualan di bawah tangan, dibandingkan dengan proses pelelangan, karena lamanya proses pelelangan dari mulai pendaftaran lelang pada Kantor Lelang, pengumuman lelang, sampai dengan pelaksanaan lelang.

Selain prosesnya yang lama, bank diharuskan mengeluarkan biaya yang tentu tidak kecil dan pada akhirnya akan menambah beban biaya bagi bank serta berakibat pada rendahnya harga lelang, sehingga akan memberatkan bagi bank, karena jika harga lelang di bawah jumlah kewajiban kredit debitur, maka selisihnya akan menjadi tanggungan bank, meskipun diakui bahwa sisa hutang masih menjadi kewajiban dari si yang berhutang (debitur).

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan dalam Bab IV maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

- a. Proses penyelesaian kredit macet apabila pemberi fidusia tersebut cidera janji, pihak BRI Cabang Tangerang melakukan penjualan di bawah tangan dengan meminta kepada debitur untuk melakukan penjualan sendiri jaminannya secara sukarela, untuk selanjutnya hasilnya diserahkan kepada bank untuk melunasi kredit tersebut. Hal ini dipilih oleh bank karena dianggap cukup cepat dalam proses penyelesaiannya, efektif, dan lebih efisien, jika dibandingkan dengan melakukan penyelesaian melalui lembaga Pengadilan.
- b. Dalam menyelesaikan penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan fidusia dengan instrumen eksekusi di bawah tangan, ditemukan beberapa kendala sehingga memperlambat dalam penyelesaian kreditnya. Kendala-kendala yang muncul adalah sebagai berikut :

1. Keberatan debitur terhadap eksekusi jaminan fidusia seringkali ditemui kendala perlawanan dari debitur yang keberatan jaminan fidusianya ditarik. Alasan yang dikemukakan oleh debitur antara lain, debitur menganggap bahwa bank terlalu cepat mengambil tindakan eksekusi tanpa memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi tunggakannya, padahal debitur menganggap bahwa tunggakannya baru satu atau dua bulan.
2. Permasalahan berikut yang dihadapi oleh bank adalah keberatan debitur terhadap harga jual jaminan fidusia. Permasalahan ini dijumpai oleh bank akan melakukan tindakan penjualan. Tahap penjualan ini bank melaksanakan kekuasaan yang dimilikinya sebagaimana diatur dalam Akta Jaminan Fidusia serta Sertifikat Jaminan Fidusia.

## **2. Saran**

- a. Bank dalam penyelesaian yang macet melalui pranata eksekusi dibawah tangan sebaiknya mengikuti ketentuan yang telah digariskan dalam undang-undang tentang Jaminan Fidusia agar lebih berkoordinasi dengan para pihak yang berkepentingan, khususnya dalam pelaksanaan penjualan memberitahukan kepada pemberi fidusia mengenai harga yang akan digunakan dalam proses penjualan. Hal ini untuk menghindari adanya

keberatan debitur atau pemberi fidusia di kemudian hari yang mengajukan gugatan mengenai penjualan sepihak yang dilakukan oleh bank.

- b. Untuk mengantisipasi peraturan perundang-undangan yang berlaku serta untuk kelancaran proses eksekusi, bank hendaknya melengkapi berkas kreditnya dengan pernyataan dari debitur tentang status benda tanah yang akan dijadikan jaminan kreditnya dan persetujuan untuk menjual objek jaminan baik dengan cara lelang maupun di bawah tangan apabila terjadi wanprestasi.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Literatur

- Adjie, Habib. 2000. *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*.  
Mandar Maju. Bandung.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni. Bandung.
- Djumhana, Muhammad. 1993. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya  
Bakti. Bandung.
- Fuady, Munir. 2001. *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. PT.  
Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Hadi, Sutrisno. 2000. *Metodologi Research Jilid I*. ANDI. Yogyakarta.
- Kantor Bank Indonesia Semarang. 2004. *Penanganan Kredit Bermasalah*. Bank  
Indonesia. Semarang.
- Muhammad, Abdulkadir. 1992. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.  
Bandung.
- . 1993. *Jaminan dan Fungsinya*. Gema Insani Pers. Bandung.
- Meliala, A. Qiram Syamsudin. 1985. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta  
Perkembangannya*. Liberty. Yogyakarta.
- Moleong, Lexy J. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosda  
Karya. Bandung.

- Patrik, Purwahid. 1986. *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*.  
Badan Penerbit UNDIP.Semarang
- , 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*. Mandar Maju. Bandung.
- Projodikoro, R. Wiryono. 1993. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Sumur.  
Bandung.
- Rahman, Hasanuddin. 1995. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Per  
di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Satrio, J. 1996. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi*. Citra Aditya Bakti.  
Bandung.
- Setiawan, R. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta. Bandung.
- Sinungan, Muchdarsyah. 1990. *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. Tograf.  
Yogyakarta.
- Sutarno. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*. Alfabeta. Bandung.
- Subekti, R. 1986. *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum  
Indonesia*. Alumni. Bandung.
- , 1987. *Aneka Perjanjian*. PT. Intermasa. Jakarta.
- , 1987. *Hukum Perjanjian*, Intermasa. Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*.  
Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta.

The Aman, Edy Putra. 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Liberty.  
Yogyakarta.

Widjanarto, 1993. *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*. PT. Balai  
Pustaka Utama Grafiti. Jakarta.

## **2. Peraturan Perundang-undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- Surat Edaran Direktur Bank Indonesia No. 26/22/Kep/Dir;
- Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP/1993;
- Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/ KEP/DIR/1998;
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum;
- Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Pelaksanaan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.