

**PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT BANK
RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG SEMARANG**

TESIS

OLEH

BEKTI KRESTIANTORO, SH

B4A006086

PROGRAM PASCASARJANA

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2006

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Peranan Perbankan dalam lalu lintas bisnis, dapatlah dianggap sebagai kebutuhan yang mutlak diperlukan oleh hampir semua pelaku bisnis, baik pengusaha besar maupun pengusaha kecil.

Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debitornya, adalah dengan pemberian kredit, dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, adalah 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 jumlah bunga

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam pemberian kredit ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank tersebut untuk disalurkan dalam bentuk kredit, yaitu:

- a. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian
- b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan
- c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
- d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity to create sources of funding*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), wewenang untuk meminjam (*competence to borrow*) dan prospek usaha debitor tersebut (*condition of economy and sector of business*).¹

Dalam pemberian kredit disyaratkan oleh bank adanya agunan kredit. Definisi dari Agunan menurut pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah:

“Jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. “

¹ Sutojo, Siswanto, *Analisis Kredit Bank Umum*, Jakarta, Pustaka Binaman Pressindo, 1995.

Fungsi dari pemberian jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur bercidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.²

Terhadap jaminan yang diserahkan oleh pihak debitur, pihak bank selaku kreditor mempunyai kewajiban untuk melindungi debitornya, karena hal ini berkaitan dengan kepentingan bank juga selaku penerima jaminan.

Dalam rangka pencapaian tujuan ekonomi, maka kredit harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang salah satunya adalah membuat perjanjian kredit yang berfungsi memberi batasan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak tersebut. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian penjaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya. Hal ini perlu dilakukan untuk memberikan perlindungan kepada pihak kreditor, sehingga apabila debitur wanprestasi maka kreditor tetap mendapatkan hak atas piutangnya.

Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdara menjadi dasar dari perjanjian kredit, yang didalamnya diatur ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian pinjam meminjam uang ataupun barang-barang yang habis karena pemakaian dan dipersyaratkan bahwa pihak yang berhutang atau debitur akan mengembalikan

² Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994, hal. 45.

pinjamannya pada kreditor dalam jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Selanjutnya disebutkan juga bahwa perjanjian tersebut dapat disertai dengan bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya antara pihak-pihak, sehingga perjanjian kredit dapat dimasukkan dalam perjanjian pinjam-meminjam dengan memperjanjikan bunga.

Selain perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, maka diperlukan juga adanya perjanjian penjaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terlibat melalui lembaga ini. Lembaga hak jaminan dibutuhkan karena sudah semakin banyak kegiatan pembangunan khususnya di bidang ekonomi yang membutuhkan dana yang cukup besar, dimana sebagian besar dana itu diperoleh melalui kegiatan perkreditan serta untuk mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Adapun yang merupakan ciri-ciri lembaga hak jaminan atas tanah menurut Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 seperti yang disebutkan dalam penjelasannya, yaitu sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan mendahulukan (hak preferensi) kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan, di tangan siapapun obyek tersebut berada;

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.³

Dengan demikian perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit yang menjaminkan barang-barang yang akan dimilikinya sebagai jaminan. Secara hukum seluruh kekayaan debitor menjadi jaminan dan diperuntukkan bagi pemenuhan kewajiban kepada kreditor. Pada dasarnya harta kekayaan seseorang merupakan jaminan dari hutang-hutangnya sebagaimana dapat diketahui dari Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi “ Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”. Ketentuan ini juga menerangkan mengenai fungsi jaminan yang selalu ditujukan kepada upaya pemenuhan kewajiban debitor yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran. Oleh karena itu, jaminan memberikan hak kepada kreditor mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijaminkan.

Dalam perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan

³ Fuady Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, halaman 66.

utang debitor (*verhaalsrecht*).⁴ Jika ada beberapa kreditor, maka pembagian diantara para kreditor tersebut didahulukan kepada para kreditor yang telah melakukan pengikatan jaminan secara khusus seperti jaminan hak tanggungan untuk menerima pelunasan hak tagihnya secara penuh.

Seperti telah diketahui, bahwa ketentuan tentang *Hypotheek* dan *Credietverband* sudah tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya pun tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari pesatnya kemajuan pembangunan ekonomi sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.⁵

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, maka lahirlah undang-undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan ini kita masih menggunakan peraturan yang lama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dikehendaki dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan mengenai *Hypotheek* dalam Buku II KUHPerdara dan

⁴ Indrawati, Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, halaman 8.

⁵ Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, Penjelasan Umum angka 2.

Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190.⁶

Dengan telah diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, maka terwujudlah sudah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria dan seluruh ketentuan mengenai *Hypotheek* dan *Credietverband* tidak diberlakukan lagi dan sebagai gantinya diberlakukan ketentuan di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.⁷

Kelahiran Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan suatu jawaban atas amanah yang ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu adanya unifikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia, di samping untuk memenuhi kebutuhan akan modal yang semakin besar untuk keperluan pembangunan.

Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) bagi sistem Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan yaitu dalam rangka memberikan kepastian hukum yang seimbang dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang

⁶ Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, Penjelasan Umum angka 2.

⁷ Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, Penjelasan Umum angka 5.

berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit kepada kreditor, debitor maupun pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga yang terkait.

Hal tersebut mengingat bahwa dalam perjanjian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembalian dana yang disalurkan melalui kredit. Adanya jaminan ini sangat penting kedudukannya dalam mengurangi resiko kerugian bagi pihak bank (kreditor). Adapun jaminan yang ideal dapat dilihat dari :

1. dapat membantu memperoleh kredit bagi pihak yang memerlukan ;
2. tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya;
3. memberikan kepastian kepada kreditor dalam arti bahwa apabila perlu, maka diuangkan untuk melunasi utang si debitor.⁸

Diantara berbagai hal yang diatur dalam UUHT, tiga hal yang perlu mendapat perhatian yaitu mengenai perkembangan dan penegasan obyek Hak Tanggungan, masalah yang berkenaan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang substansi dan syarat berlakunya berbeda dengan praktek yang berlaku selama ini, dan penegasan tentang kekuatan eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 14 UUHT dikatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah

⁸ R.Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Alumni Bandung, 1996, halaman 29.

dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian apabila ternyata di kemudian hari debitor cidera janji, akan memberikan kemudahan dan kepastian hukum dalam penyelesaian hutang piutang karena tanpa melalui proses gugatan terlebih dahulu, sehingga adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan merupakan landasan hukum bagi kreditor sebagai upaya untuk mempercepat pelunasan kredit.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT bahwa apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Namun dalam kenyataannya yang terjadi tidak selalu sesuai dengan apa yang termuat dalam undang-undang tersebut diatas.

Dalam suatu pemberian kredit, bank atau pihak pemberi selalu berharap agar debitor dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi tepat pada waktunya terhadap kredit yang sudah diterimanya. Dalam praktek, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh bank dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Tidak sedikit pula terjadinya kredit bermasalah disebabkan oleh debitor tidak dapat melunasi kreditnya tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit antara pihak debitor dan perusahaan perbankan . Hal-hal yang

menyebabkan terjadinya kredit bermasalah misalnya karena debitor tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitor atau memang debitor segaja tidak mau membayar karena karakter debitor tidak baik.⁹

Dalam hal tersebut diatas, untuk penyelesaian kredit bermasalah bagi debitor yang tidak memiliki itikad baik akan ditempuh melalui lembaga hukum dengan tujuan untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan dalam rangka pelunasan hutang debitor pada perusahaan perbankan .

Sampai saat ini bank sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak dapat menggunakan haknya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 UUHT tanpa adanya campur tangan pihak lain untuk penyelamatan piutangnya. Penyelesaian melalui parate eksekusi ternyata tidak mudah bagi perusahaan perbankan, karena membutuhkan waktu yang lama serta tidak adanya kepastian. Hal ini disebabkan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sering timbul hambatan-hambatan di lapangan.

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang sering terjadi di perusahaan perbankan, diantaranya adalah mengenai proses pengosongan rumah karena eksekusi diprioritaskan pada rumah yang sudah dalam keadaan kosong serta adanya perbedaan penafsiran jumlah hutang tertentu yang tercantum dalam grosse akta pengakuan hutang, yaitu adanya ketidaksesuaian besarnya jumlah hutang apakah sudah dihitung dengan bunga atau belum karena

⁹ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, halaman 265.

apabila belum, maka hanya jumlah hutang tertentu itu saja yang dapat dieksekusi sedangkan untuk hutang bunga penagihannya harus melalui gugatan biasa; adanya perubahan jumlah hutang yang telah berubah yang disebabkan oleh jumlah hutang tertentu yang tercantum dalam grosse akta pengakuan hutang telah dicicil atau dilunasi sebagian tetapi hal tersebut jarang sekali terjadi.

Berdasarkan dari uraian tersebut diatas, telah menimbulkan inspirasi bagi penulis untuk melakukan penelitian dalam tesis ini dengan judul: “Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di PT.BRI (Persero) Tbk Cabang Demak “ .

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan hak tanggungan ?
2. Faktor-faktor apa yang menjadi penyebab terjadinya kredit bermasalah dalam perjanjian kredit tersebut ?
3. Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan apabila debitor wanprestasi dalam perjanjian kredit tersebut ?

1.3. Tujuan Penelitian

Secara umum dapat memberikan gambaran yang konkrit mengenai penyelesaian kredit bermasalah khususnya mengenai permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.

Sedangkan secara khusus, tujuan penelitian ini mempunyai maksud untuk mengetahui dan mendapatkan gambaran yang jelas mengenai :

1. Penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan hak tanggungan.
2. Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya kredit bermasalah dalam perjanjian kredit tersebut.
3. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan apabila debitor wanprestasi dalam perjanjian kredit tersebut.

1.4. Manfaat Penelitian

Di dalam penelitian ini diharapkan dapat memberi kegunaan dari segi :

1. Dari segi Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya Ilmu Hukum, yang berkaitan dengan penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
2. Dari segi Praktis, bahwa penulisan ini dapat memberikan jawaban terhadap masalah yang akan diteliti dan diharapkan dapat dijadikan bahan masukan bagi para pihak atau pembaca.

E. KERANGKA PEMIKIRAN

1. Pengertian Kredit

Secara etymologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu *credere* yang di-Indonesiakan menjadi kredit, mempunyai arti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit, berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian dasar dari pada kredit adalah kepercayaan.¹⁰

Menurut OP.Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.¹¹

Selain itu Thomas Suyatno menyatakan bahwa istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*Credere*) yang berarti kepercayaan (*truth atau faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditor) percaya bahwa penerima kredit (debitor) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.¹²

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit dirumuskan sebagai 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu.

¹⁰ Edy Putra The 'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal. 1.

¹¹ OP.Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 91.

¹² Thomas Suyatno et.al. *Dasar-dasar Perkreditan*, PT.Gramedia, Jakarta, 1990, hal. 11.

Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya pengembalian atas penerimaan uang dan / atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerima akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.

Dengan demikian dapat dikatakan, bahwa intisari dari arti kredit sebenarnya adalah kepercayaan, satu unsur yang harus dipesan sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan raganya dan dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikan.¹³

2. Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian kredit, dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai dengan XVIII Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank. Bahkan dalam undang-undang perbankan sendiri tidak mengenal istilah perjanjian kredit bank.

Perjanjian kredit, meminjam aturan dalam KUH Perdata yaitu salah satu dari bentuk perjanjian yang dikelompokkan dalam perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, sehingga landasan aturan yang dipergunakan dalam membuat perjanjian kredit tentunya tidak dapat dilepaskan dari ketentuan yang ada pada Buku III KUH Perdata.

Sistem yang dianut oleh Buku III KUH Perdata lazimnya disebut sistem terbuka, dalam artian mengandung suatu asas kebebasan berkontrak membuat

¹³ Tjiptonagoro, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990, hal. 14.

perjanjian. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya “. Maksudnya adalah bilamana suatu perjanjian telah dibuat secara sah, yakni tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan maka perjanjian itu mengikat kedua belah pihak serta tidak dapat ditarik kembali kecuali atas kemufakatan dari kedua pihak itu sendiri dan atau karena alasan-alasan tertentu yang telah ditetapkan Undang-Undang.

Perjanjian kredit sebagai perjanjian pinjam meminjam uang, menurut Buku III KUH Perdata mempunyai sifat formil, salah satunya adalah perjanjian pinjam mengganti yang diatur dalam Bab Ketiga belas Buku Ketiga KUH Perdata. Menurut Marhainis Abdul Hay ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata tentang perjanjian pinjam mengganti, mempunyai pengertian yang identik dengan perjanjian kredit bank sebagai konsekuensi logis dari pendirian ini harus dikatakan bahwa perjanjian kredit bersifat riil.¹⁴

Hal ini dapat disimpulkan seperti yang tercantum dalam Pasal 1754 KUH Perdata diartikan sebagai berikut :

“Perjanjian pinjam mengganti 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. “

¹⁴ Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979, hal. 147.

Ketentuan Pasal 1754 KUHPerdara itu oleh Wiryono Prodjodikoro,¹⁵ ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat “riil” . Hal ini dapat dimaklumi, oleh karena Pasal 1754 KUH Perdata tidak menyebutkan bahwa pihak ke 1 “mengikat diri untuk memberikan” . Suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan, melainkan bahwa pihak ke 1 “ memberikan “ suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian.

Bila pendirian Marhainis Abdul Hay tersebut dihubungkan dengan penafsiran Wiryono Prodjodikoro, atas Pasal 1754 KUH Perdata diatas, maka sebagai konsekuensi logisnya, berarti perjanjian kredit bank adalah perjanjian yang bersifat riil, yaitu perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.

Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan sejumlah utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasi.¹⁶

Pinjam-meminjam merupakan persetujuan, yang berarti harus dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian agar mempunyai kekuatan mengikat kedua belah pihak. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

¹⁵ Wiryono Prodjodikoro, *Pokok-pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur Bandung, 1981, hal. 137.

¹⁶ Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 75.

2. adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. suatu hal tertentu; dan
4. suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat berikutnya dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.¹⁷ Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya atau tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian itu dapat dibatalkan, sedangkan suatu perjanjian yang mengandung cacat pada obyeknya atau tidak dipenuhi syarat obyektif akibatnya perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Karena suatu perjanjian sudah disepakati oleh para pihak, seakan-akan menetapkan Undang-undang bagi mereka sendiri dan perjanjian itu tidak mengikuti pihak ketiga yang berada di luar perjanjian.¹⁸ Kesepakatan untuk membuat suatu perikatan maksudnya antara kreditur dengan debitur dalam perjanjian pinjam meminjam uang tidak diperkenankan adanya unsur kekhilafan, paksaan maupun penipuan. Kedua belah pihak harus cakap dalam arti dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan, ada obyek yang diperjanjikan dan dalam membicarakan sebab yang halal, kita harus melihat tujuan dari perjanjian itu dibuat. Tujuan merupakan sebab dari adanya perjanjian, dan sebab yang

¹⁷ R.Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1993, hal. 17.

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 358.

disyaratkan Undang-undang, yaitu harus dihalalkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dengan lahirnya perjanjian tersebut menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Kewajiban debitur adalah mengembalikan pinjamannya pada waktu yang telah dijanjikan. Oleh karena prestasi saat pemberian dengan saat pengembalian terdapat tenggang yang lama, maka diperlukan suatu kepercayaan bank kepada debitur bahwa kredit yang dilepaskan kelak kemudian hari dikembalikan sebagaimana waktu yang dijanjikan.

Sutan Remy Sjahdeni, mengatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian baku karena hampir seluruh klausula-klausulanya atau isi perjanjian sudah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan hanya beberapa hal, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu, dan beberapa hal yang spesifik dari obyek yang diperjanjikan.¹⁹

Perjanjian baku atau standard ini mengandung kelemahan, karena syarat-syarat yang ditentukan secara sepihak dan pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah.²⁰

Pitlo mengemukakan bahwa latar belakang tumbuhnya perjanjian baku

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993, hal. 66.

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni Bandung, 1983, hal. 32.

adalah keadaan sosial ekonomi.²¹ Perusahaan yang besar, perusahaan pemerintah mengadakan kerjasama dalam suatu organisasi dan untuk kepentingannya mereka menentukan syarat secara sepihak. Pihak lawan pada umumnya mempunyai kedudukan lemah baik posisinya maupun karena ketidaktahuannya.

Asas essensial dari perjanjian yaitu kesepakatan untuk saling mengikatkan diri atau juga disebut asas konsensualisme, yang mengandung arti kemauan para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini bersumber dari moral, asas ini mempunyai hubungan dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota.

Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila perjanjian tersebut memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUHPerdota, jadi apabila ada perjanjian yang ternyata tidak memenuhi syarat yang ditetapkan Pasal 1320 KUHPerdota tersebut, maka perjanjian tersebut dimungkinkan bisa dibatalkan atau bisa pula batal demi hukum.

Bertitik tolak dari uraian di atas dapat diartikan bahwa perjanjian kredit terbit dari perjanjian pinjam meminjam antara bank atau kreditor dengan debitor.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni Bandung, 1983, hal. 33.

Perjanjian tersebut lahir sejak tercapainya kata sepakat setelah pihak bank atau kreditor menyampaikan syarat-syarat tertentu dan disepakati oleh debitur. Oleh karena prestasi saat pemberian uang dari bank kepada nasabah dengan prestasi pengembalian uang dari debitur kepada kreditor terdapat tenggang waktu yang dapat menimbulkan suatu risiko bagi bank, maka bank harus mempunyai kepercayaan kepada debitur bahwa debitur akan mampu mengembalikan pinjamannya sesuai dengan waktu yang dijanjikan.

3. Pengertian Jaminan dan Hak Tanggungan

Dalam perjanjian kredit itu juga terkait dengan pengikatan jaminannya. Kata “jaminan” dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUHPerdara dan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 dan perubahannya dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang.

Hal tersebut perlu karena dengan adanya jaminan kepada bank maka akan memperbesar kemungkinan kredit yang disalurkan akan kembali. Mengenai sifat dari perjanjian jaminan lazim dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* artinya, timbulnya perjanjian jaminan disebabkan oleh adanya perjanjian pokok. Sehingga perjanjian jaminan tidak akan ada bila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan selalu menyertai perjanjian pokok. Tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan

adanya perjanjian jaminan. Dalam praktek perbankan, perjanjian pokoknya tersebut adalah perjanjian (pemberian) kredit/perjanjian yang bersifat *accessoir* atau tambahan dapat berupa Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur yang lain. Dengan demikian, UUHT memberikan kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain di atasnya.

Hak Tanggungan merupakan jaminan hak atas tanah menurut UUPA, oleh karena itu objek hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) adalah :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha; dan
3. Hak Guna Bangunan.

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas itu, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dan dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4

Tahun 1996 pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahap, yaitu

:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan; dengan dibuatnya akta pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.²²

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila kredit yang diusahakan oleh kreditur macet / bermasalah, dalam arti debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajiban perikatannya dengan baik, di mana obyek hak tanggungan akan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya.

Eksekusi Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menurut ketentuan ini cara eksekusi pada prinsipnya dilakukan

²² Boedi Harsono, *Segi-segi yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*, Seminar Nasional, Undang-undang Hak Tanggungan, Jakarta, FH Universitas Trisakti bekerjasama dengan Kantor Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional dan BPP Ikatan PPAT, 1996.

melalui lelang. Selain itu eksekusi juga dapat dilakukan melalui penjualan dibawah tangan.²³

Menurut Pasal 20 ayat (1), eksekusi penjualan lelang dilakukan berdasar :

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Selanjutnya pada Pasal 20 ayat (2) dinyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika melalui penjualan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Kedua cara eksekusi menurut Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan di atas sekarang belum berlaku, karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Berhubung dengan itu dalam Pasal 26 dan penjelasannya ditentukan, bahwa ketentuan eksekusi Hak Tanggungan yang berlaku sekarang adalah yang diatur dalam Pasal 224 HIR (258 RBg).

Masalah eksekusi benda jaminan hipotik berdasarkan Pasal 224 HIR (258 RBg) timbul sehubungan dengan dikeluarkannya pendapat Mahkamah

²³ Mochammad Dja'is, *Peran sifat Accessoir Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet*, Masalah-masalah Hukum Edisi Khusus, Tahun 1997, hal. 55.

Agung, bahwa prosedur eksekusi parat tidak berlaku lagi, diganti dengan eksekusi dengan pertolongan hakim (Pasal 224 HIR, 258 RBg). Masalah utamanya adalah tidak adanya kesatuan pendapat diantara pejabat yang berwenang menjalankan eksekusi, sejak saat itu timbul ketidakpastian tentang apa yang dapat dieksekusi beserta syarat-syarat eksekusi benda jaminan, dan penegasan tentang kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan.

5. Kredit Bermasalah

Dalam kasus kredit bermasalah, debitor telah dianggap mengingkari janji untuk membayar bunga dan atau kredit induk yang jatuh tempo sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran.

Dapat dikatakan bahwa kredit bermasalah didalamnya meliputi kredit macet, meskipun demikian tidak semua kredit yang bermasalah adalah kredit macet.

Berkenaan dengan kredit bermasalah tersebut dihubungkan dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitor atau nasabah menurut Gatot Supramono, SH ada 3 macam perbuatan yang digolongkan wanprestasi, yaitu :²⁴

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit atau beserta bunganya.
2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit atau beserta bunganya, pembayaran angsuran tidak dipermasalahkan nasabah telah membayar

²⁴ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, 1995, hal.. 92.

sebagian kecil angsuran. Walaupun nasabah kurang membayar satu kali angsuran, tetapi tergolong kreditnya sebagai kredit macet.

3. Nasabah membayar lunas kredit atau beserta bunganya setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Hal ini tidak termasuk nasabah yang membayar lunas setelah perpanjangan jangka waktu kredit yang telah disetujui bank atas permohonan nasabah, karena telah terjadi perubahan perjanjian yang telah disepakati bersama.

Oleh karena itu, terjadinya kredit bermasalah dapat disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu : ²⁵

1. Iktikad tidak baik dari nasabah
2. Kesalahan nasabah sendiri
3. Perubahan peraturan perundang-undangan
4. Kondisi dan situasi ekonomi secara umum
5. Force Majeure
6. Kekurang hati-hatian bank

Untuk mengatasi kredit bermasalah tersebut upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh pihak bank pada tahapan pertama adalah upaya penyelamatan kredit, dengan syarat apabila bank mempunyai keyakinan bahwa usaha nasabah masih mempunyai prospek untuk berkembang.

Yang dimaksud dengan upaya-upaya bank yang disebut penyelamatan kredit adalah upaya-upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang telah

²⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, 1995, hal. 14.

tergolong ‘tidak lancar’, ‘diragukan’, atau bahkan telah tergolong ‘macet’ untuk dikembalikan menjadi ‘kredit lancar’, sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kepada bank, baik bunga maupun pokoknya

F. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

Pendekatan Yuridis Empiris

Penelitian ini akan menggunakan pendekatan yuridis empiris, karena meneliti terhadap gejala-gejala yang ada pada masyarakat dimaksudkan untuk menjelaskan permasalahan yang akan diteliti dari hasil penelitian yang diperoleh dari hubungan hukum dengan realitas empirik yang terjadi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah

Dalam melakukan pendekatan Yuridis Empiris ini, metode yang digunakan adalah Kualitatif. Metode kualitatif ini digunakan karena beberapa pertimbangan, yaitu pertama, menyesuaikan metode kualitatif lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dan responden; dan ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat

menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama dan terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.²⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dari tesis ini merupakan penelitian deskriptif analitis karena untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya.²⁷

Penelitian ini dikatakan deskriptif karena hasil-hasil yang diperoleh dari penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Dikatakan analitis karena terhadap data yang diperoleh selanjutnya akan dilakukan analisis dari aspek yuridis dan sosio ekonomis terhadap penyebab terjadinya permasalahan hukum yang timbul akibat kredit bermasalah serta upaya hukum apa saja yang ditempuh pihak bank untuk menyelesaikannya.

3. Populasi dan Teknik Sampling

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama yang dapat berupa himpunan orang, benda, kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat dengan sifat atau ciri-ciri yang sama.²⁸ Dalam penelitian ini untuk mendapatkan gambaran yang tepat dan benar mengenai keadaan populasi cukup

²⁶ Lexy J.Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 1995, hal.5.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 80.

²⁸ Ronny Hanintijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Bandung, 1988, hal. 44.

diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel. Teknik adalah tata cara melaksanakan suatu metode dalam rangka mengumpulkan data-data. Sampel ditunjuk untuk mewakili populasi, jadi teknik penentuan sampel adalah tata cara melaksanakan suatu metode yang akan diterapkan pada suatu permasalahan hukum dengan menunjuk pada suatu populasi yang dapat mewakili dan menjawab permasalahan yang sama dalam realitas kehidupan masyarakat.

Dalam penelitian ini teknik penentuan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu dengan cara mengambil subjek yang didasarkan pada tujuan tertentu.²⁹ Dengan ciri-ciri seperti keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.

Sedangkan jumlah sampel yang akan diambil Ronny Hanintijo berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.³⁰ Berdasar pendapat tersebut, maka penulis menetapkan jumlah sampel sebagai berikut :

1. 4 orang responden debitor bank
2. 2 orang pejabat bank yaitu Kepala cabang bank yang bersangkutan dan kepala bagian kredit.

²⁹ Ronny Hanintijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Bandung, 1988, hal. 51

³⁰ Ronny Hanintijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Bandung, 1988, hal. 47.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Ada 2 (dua) kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian, yaitu studi lapangan dan studi kepustakaan.³¹

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder meliputi :

Bahan Hukum Primer :

1. UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
2. UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
3. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
4. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996
5. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996
6. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996
7. Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

³¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 43.

Bahan hukum sekunder :

1. Hasil-hasil penelitian ilmiah yang berkaitan dengan Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan
2. Majalah-majalah
3. Dokumen-dokumen lain yang berkaitan

Bahan hukum tersier :

1. Kamus Bahasa Indonesia
2. Kamus Bahasa Inggris
3. Kamus Bahasa Belanda
4. Kamus Bahasa Hukum

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab / wawancara dengan para pihak yang terkait. Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain. Selanjutnya wawancara sebagai alat pengumpul data dilakukan dengan berpedoman kepada daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu.

5. Teknik Analisa Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa

secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisa data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis/lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti, dan dipelajari secara utuh.

Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah. Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.³² Dari hasil tersebut kemudian ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Hasil penelitian ini disusun dan disajikan dalam suatu karya ilmiah berupa tesis yang terdiri dari 4 (empat) Bab dan tiap-tiap Bab akan dirinci lagi menjadi beberapa sub-Bab. Sesudah uraian pendahuluan yang membicarakan tentang latar belakang, permasalahan, kerangka teoritis, tujuan penelitian, kontribusi penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan. Menyusul **Bab dua (Tinjauan Pustaka)** menguraikan tentang; Tinjauan umum tentang Perkreditan pada umumnya, berisi pengertian, fungsi, dan jenis-jenis kredit, Dasar

³² H.B.Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, 1998, hal.37.

hukum perjanjian kredit, Jaminan kredit dan jenis-jenisnya, Kredit bermasalah ; dan Sub Bab kedua mengenai Hak Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah sebagai salah satu bentuk jaminan; berisi uraian mengenai Posisi Hak Tanggungan dalam hukum jaminan, Obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan, Kebutuhan sumber dana dan peran lembaga jaminan, Dokumen Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam jaminan kredit. Sub Bab ketiga mengenai Hak Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah pada kredit bermasalah; berisi uraian mengenai Penyebab awal kredit bermasalah, Hak Tanggungan dalam pengembangan dunia usaha. **Bab tiga (Hasil penelitian dan Pembahasan)**, yaitu memaparkan temuan dari penelitian lapangan tentang penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan hak tanggungan; dan Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah dalam perjanjian kredit, serta Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit, dilanjutkan dengan menganalisis atau membahas terhadap semua fakta yang ada didasarkan teori-teori yang relevan, sedangkan **Bab keempat (penutup)**, terdiri dari kesimpulan dari penelitian yang dilakukan dan saran-saran yang dianggap perlu sebagai masukan bagi pihak yang berkepentingan.

A.

B. BAB II

C. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Perkreditan Pada Umumnya

2.1.1. Pengertian, Fungsi, dan Jenis-jenis Kredit

a. Pengertian Kredit

Secara etimologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu *Credere* yang di-Indonesiakan menjadi kredit, mempunyai arti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian dasar daripada kredit adalah kepercayaan.³³ Pihak yang memberikan kredit (kreditor) percaya bahwa penerimaan kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontra prestasinya.

Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya pengembalian atas penerimaan uang dan/atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerimanya, akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.³⁴

Didalam Pasal 1 angka 1 butir 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7

³³ Mgs.Edy Putra The 'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta, Liberty, 1989, hal. 1.

³⁴ Ibid, hal. 2.

Tahun 1992 Tentang Perbankan mendefinisikan kredit 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.

Beberapa sarjana mengemukakan pendapatnya sehubungan dengan pengertian kredit ini, adapun pendapat para sarjana mengenai pengertian kredit³⁵ adalah sebagai berikut:

1. Savelberg dalam Mariam Darus Badruzaman menyatakan kredit mempunyai dua arti antara lain :
 - Sebagai dasar dari setiap perikatan (verbintenis) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
 - Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.
2. J.A. Levy dalam Mariam Darus Badruzaman merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut :

“ Menyerahkan secara suka rela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak

³⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 24-25.

mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari “.

3. M. Jakile dalam Mariam Darus Badruzaman mengemukakan kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu.

Berdasarkan definisi-definisi kredit di atas, dapat kita lihat bahwa pengertian kredit yang diberikan oleh Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan menunjukkan kesamaan pendapat dengan pendapat Levy, yakni perjanjian pinjam uang. Bank memberikan pinjaman terhadap debitor dengan memberikan kewajiban pada debitor untuk mengembalikan pinjaman tersebut secara bertahap berikut dengan bunga.

Kreditor percaya meminjamkan uang kepada debitor karena debitor dapat dipercaya kemampuannya untuk mengembalikan pinjaman tersebut di kemudian hari.

Dengan mengingat pengembalian dari kredit yang telah diberikan tersebut tentunya bank disini tidak begitu saja mengabulkan setiap permohonan kredit. Karena itu bank hanya memberikan kredit kepada orang yang dianggap layak untuk diberikan. Bank menilai suatu permintaan kredit berpedoman pada faktor-faktor 6 C, yaitu *Character, Capacity to create sources of funding, Capital, Collateral, Condition of economy and sector of business ,and*

*Competence to borrow.*³⁶ Kriteria ini penting bagi bank untuk memberikan kepastian baginya agar kredit tersebut dapat dikembalikan sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.

Pemberian kredit oleh bank pada dasarnya harus dilandasi keyakinan bank atas kesanggupan dan kemampuan debitor untuk melunasi utangnya. Kredit diartikan sebagai pemberian prestasi (berupa uang atau barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu tertentu dengan pemberian bunga, dengan demikian pengertian kredit adalah adanya unsur mempunyai sifat atau pertimbangan tolong menolong. Selain itu, dilihat dari pihak kreditor, unsur yang penting dalam kegiatan kredit adalah untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan bagi debitor adalah adanya bantuan dari kreditor untuk menutupi kebutuhannya berupa prestasi yang diberikan oleh kreditor. Hanya saja, antara prestasi dengan kontra prestasi tersebut ada suatu masa yang memisahkannya sehingga ada tenggang waktu tertentu. Kondisi ini menyebabkan adanya risiko yang berupa ketidak tentuan sehingga oleh karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.

Dari uraian tersebut diatas, terdapat adanya beberapa unsur dalam pemberian kredit yang timbul akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian

³⁶ Sutojo, Siswanto., *Analisa Kredit Bank Umum: Konsep dan Teknik*, Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, 1995, hal. 44.

hari menyebabkan semakin lama kredit diberikan, semakin tinggi pula tingkat risikonya. Hal ini disebabkan karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu akan masih selalu terdapat unsur ketidak tentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko ini, maka timbul alasan-alasan atau pertimbangan dalam pemberian kredit, yaitu :

1. *Kepercayaan*, yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. *Tenggang waktu*, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu bahwa uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari pada uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidak-tentuan yang tidak

dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah timbul jaminan dalam pemberian kredit.

4. *Prestasi*, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang saja, namun dapat dalam bentuk barang atau jasa.

Namun karena kehidupan ekonomi sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.

b. Fungsi Kredit

Suatu kredit mencapai fungsinya apabila sosial ekonomis, baik bagi debitor, kreditor maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik. Bagi pihak debitor dan kreditor, mereka memperoleh keuntungan, juga mengalami peningkatan kesejahteraan, sedangkan bagi negara mengalami tambahan penerimaan negara dari pajak, juga kemajuan ekonomi yang bersifat mikro maupun makro.

Sebagai lembaga keuangan, peranan bank dalam perekonomian sangatlah dominan. Hampir semua kegiatan perekonomian masyarakat membutuhkan bank dengan fasilitas kreditnya. Begitu dominannya pemberian kredit bank, sampai banyak ahli berpendapat bahwa tidak satupun usaha bisnis di dunia ini yang bebas kredit. Bahkan, negara-negara kaya pun membutuhkan kredit dari lembaga-lembaga keuangan internasional, apalagi negara-negara menengah dan negara miskin.

Fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian, perdagangan dan keuangan dalam garis besarnya adalah sebagai berikut:

1. Kredit dapat meningkatkan daya guna atau utility dari uang.
2. Kredit dapat meningkatkan daya guna atau utility dari barang.
3. Kredit dapat meningkatkan peredaran uang dan lalu lintas uang.
4. Kredit adalah salah satu alat stabilisasi ekonomi.
5. Kredit menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat.
6. Kredit adalah jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.
7. Kredit adalah sebagai alat hubungan ekonomi internasional.³⁷

c. Jenis-jenis Kredit

Dilihat dari beberapa segi pandang, ada beberapa jenis kredit. Macam atau jenis kredit tidak bisa dipisahkan dari kebijakan perkreditan yang digariskan sesuai dengan pembangunan. Pada mulanya, kredit berdasarkan kepercayaan murni, yaitu berbentuk kredit perorangan, karena kedua belah pihak saling mengenal. Dengan berkembangnya waktu, akhirnya berkembang pula unsur-unsur lain yang menjadi landasan kredit, sehingga selanjutnya berkembang pula jenis kredit yang ada.

Jenis kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria, yaitu dari kriteria lembaga pemberi-penerima kredit, jangka waktu, serta penggunaan kredit, kelengkapan dokumen perdagangan, atau dari berbagai kriteria lainnya.

³⁷ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, 2002, hal. 162-163.

1. Dari segi lembaga pemberi-penerima kredit yang menyangkut struktur pelaksanaan kredit di Indonesia, jenis kredit terdiri dari:
 - a. Kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan untuk konsumsi. Kredit ini diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha ikut membiayai sebagian kebutuhan permodalan, dan atau kredit dari bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang maupun jasa.
 - b. Kredit likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya. Pelaksanaan kredit ini merupakan operasi Bank Indonesia dalam rangka pelaksanaan tugas yang diembannya, yaitu untuk memajukan urusan perkreditan, sekaligus bertindak mengadakan pengawasan terhadap urusan perkreditan tersebut. Dengan demikian Bank Indonesia mempunyai wewenang untuk menentukan batas-batas kuantitatif di bidang perkreditan bagi bank yang ada.
 - c. Kredit langsung, kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah. Misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina, atau pihak ketiga lainnya.

2. Dari segi penggunaan kredit, jenis-jenis kredit terdiri dari:
 - a. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Pemerintah atau swasta yang diberikan kepada perorangan untuk membiayai konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari.
 - b. Kredit Produktif, baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi. Kredit Investasi, adalah kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung, dan mesin-mesin, juga untuk membiayai rehabilitasi, dan ekspansi. Adapun jangka waktunya 5 (lima) tahun atau lebih. Di Indonesia, jenis kredit ini mulai diperkenalkan pada pertengahan tahun 1969, bersamaan dengan dimulainya Repelita 1 sebagai penunjang program industrialisasi yang mulai dilancarkan pemerintah. Kredit eksploitasi, adalah kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha akan modal kerja berupa persediaan bahan baku, persediaan produk akhir, barang dalam proses produksi serta piutang, sedangkan jangka waktunya berlaku pendek. Di Indonesia, jenis kredit ini sudah ada sejak tahun 1950an.
 - c. Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif.
3. Dari segi adanya dokumen, dikenal kredit yang sangat terikat dengan dokumen-dokumen berharga yang memiliki substitusi nilai jumlah uang, dan dokumen tersebut merupakan jaminan pokok pemberian kredit. Kredit ini

banyak digunakan oleh orang yang mengadakan transaksi dagang yang berlainan tempat. Jenis kredit ini terdiri dari:

- a. Kredit ekspor, adalah semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor. Jadi bisa dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung seperti pembiayaan kredit modal kerja jangka pendek, maupun kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.
 - b. Kredit impor, adalah semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor, baik dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung dan jangka panjang atau jangka pendek.
4. Dari segi besar kecilnya aktivitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika, sektor yang digeluti, aset yang dimiliki dan lain sebagainya, dikenal jenis kredit:
- a. Kredit Kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.

Kredit Usaha Kecil ini diberikan kepada pengusaha kecil untuk menambah modal kerja dan atau untuk memenuhi kebutuhan investasi.
 - b. Kredit Menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang assetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.
 - c. Kredit Besar
5. Dilihat dari Jangka Waktunya, dikenal jenis kredit: ³⁸

³⁸ Sutojo, Siswanto., *Analisa Kredit Bank Umum: Konsep dan Teknik*, Jakarta: Pustaka Binaman Pressindo, 1995, hal. 25.

- a. Kredit Jangka Pendek (*short term loan*), yaitu kredit yang berjangka maksimum 1 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening Koran, kredit penjualan, kredit pembelian dan kredit wesel.
 - b. Kredit Jangka Menengah (*medium term loan*), yaitu kredit yang berjangka waktu antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun.
 - c. Kredit Jangka Panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan), pendirian proyek baru.
6. Dari segi jaminan, jenis kredit dapat dibedakan menjadi: ³⁹
- a. Kredit tanpa jaminan atau kredit blangko (*unsecured loan*). Jenis kredit ini mungkin saja direalisasikan karena UU Perbankan tidak menentukan secara ketat bahwa kredit harus memiliki jaminan. UU Perbankan hanya menyarankan bahwa dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
 - b. Kredit dengan jaminan (*secured loan*), untuk kredit yang diberikan, pihak kreditor mendapat jaminan bahwa debitor dapat melunasi utangnya. Di dalam memberikan kredit, bank menanggung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, maka

³⁹ Sutojo, Siswanto, *Ibid*, hal. 26.

diperlukan jaminan dalam pemberian kredit. Adapun bentuk jaminannya dapat berupa jaminan, maupun jaminan perorangan.

2.2.2. Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Berbicara masalah Perkreditan maka perlu kiranya kita mengerti apa yang menjadi dasar di dalam pemberian dari suatu kredit. Perjanjian kredit adalah merupakan salah satu bentuk perjanjian dari banyak bentuk perjanjian yang ada di dalam dunia usaha, yang menimbulkan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Di dalam Pasal 1313 KUHPerdara disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Oleh karena itu untuk sahnya perjanjian kredit sebagaimana untuk sahnya suatu perjanjian seperti yang diisyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPerdara harus dipenuhi. Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.⁴⁰

Perjanjian kredit juga harus memuat asas-asas perjanjian sebagaimana perjanjian pada umumnya. Sedangkan menurut Pasal 1338 KUHPerdara bahwa pada dasarnya Perjanjian berasaskan:

⁴⁰ Prof.R.Subekti, KUH Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, Pasal 1320, halaman 339

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Yakni semua orang bebas untuk mengadakan sesuai dengan yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk dan syarat tertentu.

b. Asas Konsensualisme

Yakni perjanjian sudah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Yakni setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, mengikat seperti undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.⁴¹

Selain di dalam KUHPdata, pada Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, juga dikenal adanya beberapa ketentuan yang menjadi pedoman dalam memberikan kredit, sebagaimana disebutkan sebagai berikut:

- Pada Pasal 8 ayat 1 Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan

⁴¹ Moch. Djais SH.,CN.,MHum dan Suradi SH.,MHum, *Kontrak* (Pelatihan Kemahiran Hukum Kerjasama PT.PLN distribusi Jateng-Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang), Hal. 1-2

pembiayaan dimaksud sesuai utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan pada ayat 2, Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia .

- Pada Pasal 11 ayat (1),(2), (3), dan (4) Undang-Undang Perbankan menyebutkan:

1. Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh pihak bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan.
2. Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak boleh melebihi 30 % (tiga puluh persen) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

3. Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit, atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh bank kepada:
 - a. pemegang saham yang memiliki 10 % (sepuluh perseratus) atau lebih dari modal disetor bank;
 - b. anggota Dewan Komisaris;
 - c. anggota Direksi;
 - d. keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c;
 - e. pejabat bank lainnya; dan
 - f. perusahaan-perusahaan yang didalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e.
4. Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, bank dilarang melampaui batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana diatur dalam ayat (1), (2), dan (3).

- Pada Pasal 15 Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 11 berlaku juga bagi Bank Perkreditan Rakyat.
- Pada Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa 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 kepada Bank.

Ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh pihak pemerintah di dalam Undang-Undang Perbankan, mengenai ketentuan kredit, pada dasarnya bukanlah untuk membatasi kegiatan Bank, melainkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam mengelola dana masyarakat, memperkecil resiko kerugian yang mungkin timbul serta untuk melindungi kepentingan masyarakat.

2.2.3. Jaminan Kredit dan Jenis-jenisnya

Dalam pemberian kredit sangat berhubungan erat dengan perjanjian kredit, sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit merupakan salah satu bagian yang sangat strategis dalam kehidupan perbankan. Dalam praktek perbankan bahwa perusahaan/perorangan yang bermaksud untuk mendapatkan kredit dari bank pada lembaga perbankan, pertama-tama mengajukan permohonan

kredit. Setiap permohonan kredit tersebut dapat diajukan secara tertulis kepada pihak bank, tanpa melihat berapa jumlah kredit yang diminta.

Permohonan kredit itu sendiri merupakan syarat yang paling penting di dalam pemberian kredit dan hal ini harus diperhatikan secara teliti dan benar oleh tim pelaksana pemberian kredit. Adapun fungsi daripada permohonan kredit itu adalah sebagai bukti permohonan kredit dari perusahaan/perorangan kepada bank. Pengajuan permohonan atau pemberian kredit ini dapat ditempuh dengan beberapa cara pengajuan permohonan, yaitu sebagai berikut:

- a. dengan menulis surat;
- b. dengan mengisi daftar isian pertanyaan; dan
- c. dengan menulis surat lebih dahulu, lalu disusul dengan mengisi daftar pertanyaan.

Setelah syarat-syarat yang berkenaan dengan permohonan kredit tersebut dipenuhi, maka bank dalam hal ini bagian analisa kredit akan melakukan analisa dan taksasi jaminan, yaitu:

1. Analisa kredit/pembiayaan melalui faktor *The Six C's of Credit*.
2. Analisa yuridis
3. Analisa jaminan
4. Analisa administrasi.

Sehubungan dengan analisa dan taksasi jaminan tersebut, untuk itu akan ditinjau satu persatu dari unsur-unsur tersebut yang seyogyanya selalu ada dalam setiap pemberian kredit.

Untuk menentukan apakah suatu permohonan kredit dapat dikabulkan atau tidak, maka dilakukan pemeriksaan kredit melalui faktor “*the six C’s of Credit*,”⁴² sebagai syarat keyakinan bank atas kemampuan debitur dalam pemberian kredit, yaitu yang terdiri dari *character, capacity to create sources of funding, capital, collateral, condition of economy and sector of business, and competence to borrow*.

a. *Character* atau watak calon debitur

Watak debitur mempunyai pengaruh besar terhadap kesediaan mereka melunasi kredit dan memenuhi ketentuan perjanjian kredit yang lain. Kredit yang diberikan kepada debitur yang berwatak buruk besar sekali risikonya untuk berkembang menjadi kredit bermasalah. Disamping itu, tugas bank menangani kredit bermasalah yang ditunggak oleh debitur berwatak buruk akan lebih berat dibandingkan dengan debitur biasa. Bank menangani kredit bermasalah yang ditunggak oleh debitur berwatak buruk ini akan berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian kredit. Dua diantara berbagai macam watak baik calon debitur yang sangat diperlukan bank untuk meminimalisasikan risiko munculnya kredit bermasalah adalah *jujur* dan *kooperatif*,⁴³ seorang debitur yang jujur tidak mudah menyimpang dari ketentuan kredit.

Pada saat bank mendeteksi adanya gejala kredit bermasalah, kejujuran dan watak kooperatif debitur mempunyai peranan yang menentukan

⁴² Sutojo, siswanto., *Analisis Kredit Bank Umum*, Jakarta, Pustaka Binaman Pressindo, 1995, hal.44.

⁴³ Sutojo, siswanto, *Menangani Kredit Bermasalah*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1996, hal. 74.

agar supaya mereka dapat menangani kredit tersebut secara cepat dan tepat. Untuk itu watak merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan sebelum memutuskan atau menetapkan untuk memberikan kredit.

Character atau watak peminjam sangat mempengaruhi pengembalian kredit. Seringkali terjadi tunggakan atau kemacetan kredit bukan disebabkan kegagalan usaha tetapi dari watak orang tersebut. Disamping itu beberapa watak debitor atau calon debitor yang dapat dijadikan pedoman yang positif bagi bank dalam menilai permohonan kredit antara lain adalah belajar dari pengusaha lain; selalu menepati janji; mendahulukan kepentingan perusahaan dari pada kepentingan pribadi; berorientasi ke masa depan; kreatif; tanggap. Hemat, dan senang ilmu.

b. Capacity to create sources of funding,

Dapat diartikan dengan kemampuan, kesanggupan, yaitu kemampuan calon debitor dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya serta kesanggupannya dalam menggunakan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank.

Kemampuan dari calon nasabah dapat dilihat dari:

- a. Pengetahuannya tentang usaha yang dihubungkan dengan pendidikan baik umum maupun kejuruan.
- b. Pengalaman-pengalaman usahanya dalam menyesuaikan diri dengan kondisi perekonomian serta mengikuti perkembangan kemajuan teknologi.

c. Kekuatan perusahaan pada saat calon debitur meminta fasilitas kredit kepada bank, yang berhubungan langsung dengan sektor usaha yang sedang dijalankannya.

c. *Capital* atau modal calon debitur

Untuk memperoleh kredit calon debitur harus memiliki modal terlebih dahulu. Jumlah dan struktur modal calon debitur harus dapat diteliti untuk mengetahui tingkat rasio dan solvabilitasnya, karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit. Jadi, masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi penting artinya dalam usaha untuk memperoleh kredit yang diinginkan.

d. *Collateral* atau jaminan atas setiap kredit

Jaminan kredit adalah sumber dana debitur untuk melunasi kredit. Apabila debitur tidak mampu menyediakan dana untuk membayar bunga atau melunasi kredit dari hasil usahanya sehingga kredit yang diberikan berkembang menjadi kredit macet, maka kreditor dapat menjual barang jaminan.

Sesuai dengan benda jaminan tersebut, maka ada hal-hal yang perlu diteliti oleh bank yaitu:

a. Surat tanda bukti milik dari benda jaminan.

b. Atas benda jaminan tersebut apakah pernah diikatkan secara yuridis sebagai jaminan atas pinjaman yang lain.

- c. Apakah benda yang akan diikatkan sebagai jaminan telah diasuransikan.
- e. *Condition of economy and sector of business* atau kondisi ekonomi
- Apapun jenis dan bentuk fasilitas produksi yang dimiliki oleh debitor, *account officer* harus meneliti kondisi ekonomi calon debitor, oleh karenanya kondisi ekonomi yang menyangkut atau mempengaruhi atau mendorong calon debitor perlu mendapat sorotan. Karena mungkin sekali terdapat kondisi atau situasi yang memberikan dampak positif atau negatif terhadap usaha calon debitor. Untuk itu mengenai aspek kondisi ekonomi pemohon kredit yang dianalisa meliputi jenis usaha; bentuk usaha atau group usaha lainnya; dan besarnya permohonan yang diajukan.
- f. *Competence to borrow*, atau Wewenang untuk meminjam
- Disamping mendapatkan gambaran tentang kemampuan dan kesediaan perusahaan mengembalikan kredit, bank juga ingin mengetahui siapa saja dalam organisasi perusahaan secara hukum mempunyai wewenang untuk meminjam dana dari bank.⁴⁴

Sebuah perjanjian kredit yang ditandatangani oleh pejabat yang tidak berwenang untuk meminjam, dapat ditolak keabsahannya oleh pemilik perusahaan yang bersangkutan. Jadi, walaupun mereka mampu, ada kemungkinan perusahaan tersebut tidak bersedia membayar bunga dan mengembalikan kredit.

⁴⁴ Sutojo, siswanto., *Op. cit.*, hal. 45.

Untuk mengetahui siapa dalam perusahaan debitor yang berwenang meminjam, para analis kredit harus mempelajari akte pendirian, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perusahaan yang bersangkutan. Mereka wajib mempelajari ketentuan yang menyangkut prosedur perusahaan menghimpun dana dari luar, termasuk dana dari bank.

Contohnya, bila dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perusahaan ditentukan bahwa Dewan Direksi hanya dapat menarik kredit setelah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris, maka sebelum perjanjian kredit ditandatangani, bank wajib meminta Dewan Direksi menyerahkan surat resolusi Dewan Komisaris, yang memberikan kuasa untuk menandatangani perjanjian kredit.

Perusahaan juga sering menjadi debitor beberapa bank yang berbeda. Jika hal itu terjadi, analis kredit yang ditugaskan untuk mengevaluasi permintaan kredit harus mempelajari perjanjian kredit yang telah ditandatangani calon debitor pada masa yang lalu. Mereka perlu mempelajari seberapa jauh kreditor lama telah membatasi wewenang calon debitor untuk mendapatkan kredit dari bank lain.

Meskipun demikian UU Perbankan Tahun 1998 mengatur mengenai jaminan atas kredit tidak begitu sulit, dalam arti jaminan tidak mutlak harus ada pada setiap pemberian kredit, hanya saja tetap dipentingkan adanya jaminan, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagihan yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Adanya kemudahan dalam hal jaminan kredit ini merupakan realisasi dari perbankan yang berasaskan demokrasi ekonomi, dengan fungsi utama sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki peranan yang strategis untuk menunjang pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup orang banyak. Meskipun adanya kemudahan demikian, jaminan tersebut harus tetap ideal karena jaminan mempunyai tugas melancarkan, dan mengamankan pemberian kredit, yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur wanprestasi .

Adapun jaminan yang ideal (baik) terlihat dari:

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
- c. Memberikan kepastian kepada kreditor dalam arti bahwa bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi hutang debitur.

Adapun jenis-jenis jaminan menurut Hukum Perdata dapat dibedakan yaitu: ⁴⁵

- a. Jaminan perorangan, yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur.

⁴⁵ Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1995, halaman 117.

Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan si debitor. Jenis jaminan ini tidak banyak dipraktekkan dalam dunia perbankan.

- b. Jaminan kebendaan, yaitu jaminan yang dikaitkan dengan benda-benda tertentu, berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik milik debitor sendiri atau milik pihak ketiga, yang secara suka rela diserahkan sebagai jaminan atas utang debitor.

Dalam praktek perbankan di Indonesia, jaminan kebendaan yang sering dipakai adalah:

- a. Hipotik, yaitu suatu hak atas kebendaan atas benda-benda tidak bergerak selain tanah, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan. (Pasal 1162 KUH Perdata)
- b. Credietverband, yaitu suatu jaminan atas tanah, yang sekarang telah diganti dengan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996.
- c. Fidusia (*Fiduciare eigendoms overdracht/f.e.o*), yaitu pemindahan hak milik secara kepercayaan.

2.2.4. Kredit Bermasalah

1. Pengertian Dasar Kredit Bermasalah

Dikatakan kredit bermasalah apabila debitor mengingkari janjinya membayar bunga dan/atau kredit induk yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran, dengan

demikian mutu kredit menjadi merosot. Dalam kredit bermasalah ini kemungkinan ada kreditor yang terpaksa melakukan tindakan hukum, atau kalau tidak akan menderita kerugian dalam jumlah yang jauh lebih besar dari jumlah yang diperkirakan dapat ditolerir. Oleh karena itu bank harus mengalokasikan perhatian, tenaga, dana, waktu, dan usaha secukupnya guna menyelesaikan kredit bermasalah itu.

Dalam dunia perbankan, suatu kredit dapat dikategorikan dalam kredit bermasalah apabila:⁴⁶

1. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan/atau kredit induk , lebih dari 90 hari semenjak tanggal jatuh temponya;
2. Tidak dilunasi sama sekali; atau
3. Diperlakukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam pemberian kredit.

2. Penggolongan Kualitas Kredit

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor:7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum ditetapkan secara tegas penggolongan ditinjau dari segi kualitas kredit, maka kredit dibagi menjadi 5 tingkatan, yaitu:⁴⁷

1. Lancar (*pass*), apabila memenuhi kriteria:
 - a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu; dan

⁴⁶ Sutojo, Siswanto., *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep, Teknik, dan Kasus*, Jakarta: PT.Pustaka Binaman Pressindo, 1997, halaman 12.

⁴⁷ Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

- b. Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
- c. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).

2. Dalam Perhatian Khusus (*special mention*), apabila memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
- b. Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
- c. Mutasi rekening relatif aktif; atau
- d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
- e. Didukung oleh pinjaman baru.

3. Kurang Lancar (*Substandard*), apabila memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
- b. Sering terjadi cerukan; atau
- c. Frekuensi rekening relatif rendah; atau
- d. Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
- e. Terdapat indikasi masalah keuangan debitor; atau
- f. Dokumentasi pinjaman lemah.

4. Diragukan (*doubtful*), apabila memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
- b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
- c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau

- d. Terjadi kapitalisasi bunga; atau
- e. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.

5. Macet (*loss*), apabila memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

3. Penyebab Terjadinya Kredit Bermasalah

Ada beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya kredit bermasalah, yaitu:⁴⁸

a. Faktor intern bank, meliputi:

- 1). Rendahnya kemampuan atau ketajaman bank melakukan analisis kelayakan permintaan kredit yang diajukan debitor

Rendahnya kemampuan melakukan analisis kredit secara profesional, terutama disebabkan karena rendahnya pengetahuan dan pengalaman petugas bank (termasuk *account officer*) menjalankan tugas tersebut. Sedangkan tumpulnya analisis kelayakan kredit seringkali terjadi karena pimpinan bank mendapat tekanan halus atau tidak dari pihak ketiga untuk meluluskan permintaan kredit, karena terjadi kolusi antara pimpinan bank dengan calon

⁴⁸ Sutojo, siswanto, *Op.cit.*, hal. 18-19.

debitor, atau karena strategi pemberian kredit yang terlalu ekspansif. Strategi pemberian kredit yang terlalu ekspansif ini timbul, karena bank yang bersangkutan terlalu cepat menghimpun dana dari masyarakat (termasuk deposito), sehingga mendorong mereka untuk menerapkan strategi penyaluran kredit yang melebihi tingkat kewajaran. Kredit yang diberikan tanpa analisis kredit yang profesional, dari semula memang diragukan mutunya. Oleh karena itu, sejak diberikan kredit tersebut memang sudah membawa bibit masalah.

2). Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit.

Lemahnya sistem pengawasan dan administrasi kredit, berakibat pimpinan bank tidak dapat memantau penggunaan kredit serta perkembangan kegiatan usaha maupun kondisi keuangan debitor secara cermat. Akibatnya, mereka tidak dapat melakukan tindakan koreksi apabila terjadi penurunan kondisi bisnis atau keuangan debitor atau terjadi penyimpangan dari ikatan perjanjian kredit.

3). Campur tangan yang berlebihan dari para pemegang saham bank dalam keputusan pemberian kredit.

Campur tangan pemegang saham yang berlebihan terhadap penerapan kebijaksanaan perkreditan bank dapat menimbulkan pemberian kredit yang menyimpang dari asas perkreditan yang sehat.

4). Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna

Jaminan kredit merupakan sumber kedua dana pelunasan kredit. Apabila debitor tidak bersedia melunasi saldo kredit dan bunga yang tertunggak, bank dapat mengeksekusi jaminan guna melunasi pinjaman yang tertunggak. Apabila ikatan jaminan diadakan secara sempurna dan jaminan dapat dieksekusi dengan lancar, maka tunggakan pinjaman debitor dapat diselesaikan dengan cepat. Sebaliknya, apabila pengikatan jaminan tidak dilakukan dengan sempurna, hal tadi dapat mejadi sebab tunggakan pinjaman berkembang menjadi kredit yang harus dihapuskan.

b. Faktor debitor, yaitu:

Debitor bank terdiri dari 2 (dua) kelompok, yaitu perorangan dan perusahaan atau korporasi. Sumber dana pembayaran bunga dan angsuran kredit sebagian besar berasal dari debitor perorangan (*consumer debtors*) adalah penghasilan tetap mereka, misalnya gaji, upah, honorarium, dan sebagainya.

Setiap jenis gangguan terhadap kesinambungan penerimaan penghasilan tetap itu akan mengganggu likuiditas keuangan mereka sehingga menyebabkan ketidaklancaran pembayaran bunga dan/atau cicilan kredit. Penyebab kredit bermasalah perorangan yang lain erat hubungannya dengan gangguan terhadap diri pribadi debitor, misalnya kecelakaan, sakit, kematian, dan perceraian. Sedangkan penyebab kredit korporasi bermasalah pada umumnya disebabkan karena salah arus (*mis.management*), dan atau

kurangnya pengetahuan dan pengalaman pemilik perusahaan dalam bidang usaha yang mereka jalankan, dan karena adanya penipuan (*fraud*).

c. Faktor Ekstern dari bank

Penyebab kredit bermasalah yang dapat dikategorikan sebagai faktor ekstern antara lain adalah:

1. Kegagalan usaha debitor,
2. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit,
3. Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitor yang tidak bertanggung jawab, dan
4. Musibah yang menimpa perusahaan debitor.

2.2. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah sebagai salah satu bentuk Jaminan

2.2.1. Posisi Hak Tanggungan dalam Hukum Jaminan

Di dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat, yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai dengan yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut.

Berhubungan dengan hal-hal tersebut diatas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam Pasal 51 UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan Hypotheek dan Credietverband sebagaimana yang disebutkan oleh Pasal 57 UUPA. Dengan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) maka dualisme dalam penggunaan Hak Tanggungan seperti yang diuraikan diatas tidak akan ada lagi, namun untuk Hypotheek dan ketentuan-ketentuan masih ada sebagai lembaga hak jaminan bagi kapal-kapal tertentu menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Indonesia.

Dengan lahirnya UUHT, timbul pertanyaan bagaimana posisi Hak Tanggungan di dalam hukum jaminan, karena sebagai undang-undang yang baru perlu dipastikan asas-asasnya, fungsinya di dalam jaringan dan lalu lintas hukum yang ada dan yang akan ada.⁴⁹ Hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda, diatur di dalam Bab tentang piutang-piutang yang diistimewakan, tentang

⁴⁹ Kumpulan Makalah yang disampaikan dalam seminar nasional UUHT, Kelompok Studi Hukum Bisnis, FH UNPAD, Bandung, tanggal 27 Mei 1996.

gadai, tentang hipotik. Disamping itu terdapat hukum jaminan yang diatur di luar Buku II KUH Perdata, antara lain Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

UUHT berasal mula dari hak hipotek yang merupakan komponen hukum yang merupakan bagian dari hukum benda yang secara substansial diatur di dalam KUH Perdata Buku II (Pasal 1162 sampai dengan 1220). Oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Buku II KUH Perdata tersebut dicabut sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali mengenai hipotik.

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan definisi dari Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan” adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.

- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam penjelasan umum dikemukakan bahwa Hak Tanggungan (HT) sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri: ⁵⁰

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*) hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1).
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7.
- c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan; dan
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan memperhatikan hal-hal yang telah dibahas dalam Hak Tanggungan tersebut diatas, maka dapat dikatakan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) merupakan realisasi daripada UUPA Pasal 51. Hak Tanggungan adalah komponen dari hukum jaminan. Dengan demikian untuk

⁵⁰ Ibid, hal. 7

sejumlah hak-hak tertentu UUPA tunduk pada sistem Hukum Perdata dan pada sisi lain tunduk kepada sistem Hukum Publik. Dan posisi Hak Tanggungan dalam hukum jaminan, bahwa Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

2.2.2. Obyek Hak Tanggungan sebagai Jaminan

1. Hak-hak atas tanah

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, tanah yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang; termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena memenuhi syarat publisitas;
- b. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual dimuka umum dan;
- c. memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.⁵¹

Sehubungan dengan adanya persyaratan tersebut, yang merupakan obyek Hak Tanggungan adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 dihubungkan dengan Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

- (1). Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang Pokok Agraria adalah:

⁵¹ Eugenia Liliawati Muljono, *Op.cit.*, hal. 25.

- a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha; dan
 - c. Hak Guna Bangunan.
- (2). Obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun:
- a. Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara dan;
 - b. Hak Milik Atas Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut diatas.
- (3). Obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hal ini untuk memenuhi kebutuhan masyarakat agar Hak Pakai dimungkinkan menjadi agunan, yang dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan dan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan kebutuhan tersebut akhirnya ditampung dengan menetapkan Hak Pakai juga sebagai obyek Hak Tanggungan. Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:⁵²

⁵² Mariam Darus Badruzaman, “ *Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional*” (Makalah yang disajikan dalam Seminar Nasional Kesiapan Dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, pada tanggal 27 Mei 1996 di Bandung, dan dalam Seminar Nasional Sehari Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, pada tanggal 25 Juli 1996 di Medan).

“...Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangan Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia” .

Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan dikemukakan, bahwa terhadap Hak Pakai atas tanah negara, yang walaupun wajib didaftar karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan bukan merupakan obyek Hak Tanggungan. Hak Pakai yang demikian contohnya adalah Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing.

Mengenai ditunjuknya Hak Pakai atas tanah negara sebagaimana yang telah dijelaskan tersebut diatas, tentang Hak Pakai sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, Mariam Darus Badruzaman telah mengemukakan ketidaksetujuannya sebagai berikut:

- a. Menurut UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Untuk tanah Hak Pakai diatas tanah milik negara, untuk setiap peralihannya diperlukan izin dari pejabat negara. Hak Pakai itu bersifat pribadi yang melekat pada orangnya dan tidak bendanya. Pada tahun 1996 (Peraturan Menteri Hak Atas Tanah Negara) harus

didaftarkan. Pendaftaran ini membawa akibat Hak Pakai dapat dialihkan. Namun, ada satu syarat yang menunjukkan bahwa Hak Pakai itu tidak dapat melepaskan diri dari “sifat pribadi”. Yaitu untuk peralihan diperlukan izin (Pasal 43 UUPA jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1996 Pasal 2).⁵³ Merupakan pertanyaan disini dengan adanya pendaftaran Hak Pakai Atas Tanah Negara ini, seharusnya ijin itu tidak lagi diperlukan, karena hak pakai itu sudah bersifat hak kebendaan. Jika ijin masih diperlukan, berarti sifat hak pakai yang didaftar itu mengambang dualistis, mengikat pribadi dan juga bendanya. Disini tidak ada kepastian hukum yang merupakan asas dalam hukum jaminan.

- b. Dalam hal debitor ingkar janji, merupakan pertanyaan karena itu apakah untuk eksekusi tersebut diperlukan ijin dari pejabat negara. Sehubungan dengan pendapat Mariam Darus Badruzaman itu, seharusnya segera dikeluarkan ketentuan perundang-undangan yang mengubah ketentuan Pasal 43 UUPA, yang menentukan bahwa untuk setiap peralihan tanah Hak Pakai di atas tanah hak milik negara diperlukan ijin dari pejabat negara. Apabila ketentuan ini belum diubah, unsur bagi terpenuhinya syarat untuk dapat menjadikan Hak Pakai atas tanah negara sebagai obyek Hak Tanggungan, tidak terpenuhi. Belum diubahnya ketentuan Pasal 43 UUPA itu akan menimbulkan ketidakpastian bagi eksekusi Hak Tanggungan yang

⁵³ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunannya, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1970, hal. 17.

dibebankan atas Hak Pakai atas tanah negara. Tidak ada jaminan hukum bahwa pejabat negara dimaksudkan dalam Pasal 43 UUPA itu, akan memberikan izin yang diperlukan untuk peralihan hak pakai atas tanah negara itu sebagai syarat dapat dilaksanakannya eksekusi Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Ketentuan yang harus diubah itu merupakan ketentuan perundang-undangan yang setingkat dengan undang-undang perubahannya haruslah dilakukan dengan undang-undang pula atau dengan peraturan pemerintah pengganti undang-undang. Mengingat pembuatan suatu undang-undang memakan waktu yang lama, sebaiknya dapat ditempuh dengan membuat peraturan pemerintah pengganti undang-undang.

2. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Pada dasarnya yang menjadi obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang terdaftar dan dapat dipindahtangankan (sesuai Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT), tetapi di samping itu, sesuai dengan Pasal 4 ayat (4) UUHT, juga dimungkinkan bahwa orang menjaminkan juga bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ada atau akan ada, yang bersatu atau nantinya akan bersatu dengan tanah yang bersangkutan.

Dari kata-kata “hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya“, dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut diatas dan diperkuat dengan kata-kata penjelasan atas pasal tersebut, yang mengatakan tentang “bangunan yang

dapat dibebani *bersamaan* dengan tanahnya”, dapat dikatakan bahwa pembebanan benda-benda seperti tersebut diatas, dilakukan secara bersama-sama pada saat yang sama dengan pembebanan tanahnya. Jadi disini disyaratkan, bahwa pembebanan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada dan akan ada dan bersatu dengan tanah yang dijaminakan, harus dilakukan sekaligus, bersama-sama dengan pembebanan hak atas tanahnya.⁵⁴

Dengan demikian berarti, bahwa menjaminkan bangunan, tanaman dan hasil karya dengan Hak Tanggungan secara terpisah dari tanahnya tidak bisa. Bahkan pembebanannya harus dilakukan dalam akta yang sama dengan pembebanan tanahnya. Ini kita simpulkan dari kata-kata Pasal 4 ayat (4) tersebut diatas, yang mengharuskan “dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Namun ini tidak berarti, bahwa benda-benda yang bersatu dengan tanah yang dijaminakan, tidak bisa dijaminakan melalui lembaga jaminan yang lain, disamping itu juga tidak berarti, bahwa menjaminkan tanahnya saja tidak bisa, karena pada dasarnya yang pokok yang diatur dalam UUHT justru adalah penjaminan hak atas tanah dengan Hak Tanggungan.

Sehubungan dengan “bangunan, tanaman, dan hasil karya” yang disebut dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, adalah kata-kata “baik yang sudah ada maupun yang akan ada”, sebab dengan demikian berarti, bahwa pada dasarnya orang sudah bisa menjaminkan atau sebenarnya lebih tepat menjaminkan jaminan barang yang

⁵⁴ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 187.

pada saat pemberian Hak Tanggungan, belum ada atau belum dipunyai oleh pemberi jaminan, asal tanah, dengan mana bangunan, tanaman dan hasil karya itu akan bersatu sebagai satu kesatuan, sudah ada dan sudah dijamin. Jadi pada saat jaminan diberikan tanahnya sudah ada, tetapi benda-benda yang bersatu dengan tanah itu, yang dijanjikan untuk turut dijamin, bisa sudah ada atau baru akan ada di kemudian hari.

Syarat lain dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, yang harus dipenuhi adalah bahwa bangunan, tanaman, dan hasil karya itu merupakan satu kesatuan dengan tanah, dan tanah mana dijamin dengan Hak Tanggungan. Kata-kata “bersatu dengan tanah”, tidak diberikan penjelasan secara rinci oleh Undang-Undang karena UUHT memberikan penafsiran yang luas atas kata-kata “merupakan kesatuan dengan tanah” yang bersangkutan, sehingga meliputi tidak hanya benda-benda seperti tersebut diatas yang berada dibawah permukaan tanah, asal masih merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.⁵⁵

Pada dasarnya Hak Tanggungan mengatur pembebanan atas hak atas tanah saja, dan selama ini orang menafsirkan tanah adalah permukaan bumi. Berdasarkan ketentuan UUPA orang hanya bisa mempunyai hak atas permukaan tanah saja. Kata “tanah” yang dalam UUPA sengaja dibedakan dengan istilah bumi, memang dimaksudkan untuk membedakan segi “permukaan dan “ permukaan bawah tanah”, dan yang di bawah bumi meliputi “kekayaan” yang

⁵⁵ Vide penjelasan atas Pasal 4 ayat (4) UUHT, baca juga makalah Djuhaendah Hasan dalam seminar di Bandung, 27 Mei 1996, yang menyimpulkan bahwa dengan ketentuan Pasal 4 ayat (4) UUHT, kita kembali lagi ke asas perlekatan vertikal.

terkandung dalam tanah yang bersangkutan, dan karenanya, kalau hendak menunjuk permukaan tanah dan tubuh bawah tanah beserta dengan kekayaan yang terkandung di dalamnya digunakan istilah “bumi”.⁵⁶

Dengan demikian yang dimaksud dengan bangunan bawah tanah, yang merupakan kesatuan dengan tanahnya, adalah basement (ruangan bawah tanah), yang sekarang banyak terdapat pada dan dimanfaatkan oleh pemilik bangunan bertingkat, dalam penjelasan malah disebutkan yang demikian itu bisa turut dijamin, karena mempunyai nilai ekonomis dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, yang telah diikatkan sebagai jaminan. Tidak hanya itu saja, penjaminan yang meliputi ruangan seperti itu juga dapat menghindari dari kesulitan dalam eksekusi. Hanya saja, berdasarkan sistematika, ia keluar dari sistemnya dan karenanya kita menerimanya sebagai suatu perkecualian.

2.2.3. Kebutuhan Sumber Dana dan Peran Lembaga Jaminan

Setiap kegiatan usaha, pada umumnya selalu dirancang, diharapkan dapat mampu maju ke depan dengan baik. Perkembangan ke depan dapat terjadi antara lain apabila dipenuhinya sumber dana, baik untuk perkembangan operasional ataupun untuk investasi. Karena modal sendiri biasanya selalu terbatas, maka sangat membutuh dana dari pihak lain.

⁵⁶ Sudargo Gautama dalam *Tafsiran UUPA*, mengatakan “perlu kita perhatikan, bahwa hanya bagian permukaan dari bumi saja, yakni yang disebut dengan “tanah” yang dapat dihaki oleh seseorang, vide Tafsir UUPA, hal. 88.

Dalam rangka mencapai suatu kepastian berusaha yang sehat, maka pemenuhan kebutuhan dana tersebut harus dijamin keamanan dan pengembaliannya. Penjaminan tersebut hanya mungkin terjadi dengan memanfaatkan lembaga jaminan yang sudah ada, antara lain Hak Tanggungan atas Tanah dan benda-benda di atasnya.

Sumber-sumber dana yang tersedia di dalam masyarakat pada dasarnya disediakan oleh berbagai lembaga keuangan maupun lembaga pembiayaan termasuk dana-dana yang dimiliki oleh perorangan atau lembaga tertentu misalnya Dana Pensiun, Perusahaan Asuransi, dan sebagainya.

Pemanfaatan dana-dana dari pihak lain tersebut pada dasarnya tidak dapat dimanfaatkan dengan bebas, tetapi membutuhkan syarat lain prosedur tertentu sebagai alat pengaman bagi pemilik modal/dana. Sistem pengamanan tersebut antara lain dapat dilakukan dengan memanfaatkan lembaga hukum yaitu lembaga jaminan dengan suatu mekanisme yang sudah baku secara hukum.

Kebutuhan dunia usaha atas sumber dana/modal selalu terus berkembang dan berkembang dengan pasti; sejalan dengan pertumbuhan ekonomi dan kebutuhan masyarakat.

Secara umum dapat dikatakan bahwa minat masyarakat dan dunia usaha terhadap lembaga jaminan Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sangat positif. Hal ini dapat diikuti dari tumbuhnya pemberian kredit dari berbagai Bank pelaksana, baik Bank BUMN, Bank Swasta

maupun BPR. Jenis kredit yang diambil pun juga sangat bervariasi sesuai dengan kepentingannya, yaitu:

- Kredit investasi
- Kredit Modal Kerja
- Kredit Kepemilikan Rumah
- Kredit Multiguna

Meskipun demikian kendala tetap timbul baik terhadap kepentingan Kreditor maupun Debitor.

2.2.4. Dokumen Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah Dalam Jaminan Kredit

Apabila perjanjian kredit diikuti dengan dibuatnya perjanjian penjaminan Hak Tanggungan, maka akan terdapat beberapa dokumen:

a. Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun pelaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Gatot Wardoyo, dalam tulisannya mengenai sekitar klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya:⁵⁷

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak

⁵⁷ Wardoyo, Gatot. *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, 1992, hal. 64-69 dikutip dari M.Djumhana, Op.cit, hal. 228.

batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditor dan debitor.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.

Perjanjian Kredit Bank mengandung ciri antara lain sebagai berikut:

- a. Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian obligator yang didalam syarat-syarat peminjaman uang telah digunakan berbagai ketentuan-ketentuan khusus, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian kredit itu, ketentuan-ketentuan telah berlaku sebagai *lex specialis* terhadap hukum perikatan.
- b. Perjanjian kredit bank itu merupakan hubungan kontraktual antara bank dengan nasabah yang didalamnya tercakup suatu perjanjian campuran. Dalam praktek perjanjian kredit ditemukan berbagai prestasi seperti pemberian kuasa (Ps. 1792 KUHPerdara), Perjanjian pinjam-meminjam (Ps. 1754 KUHPerdara), Perjanjian penitipan barang (Ps. 1694 KUHPerdara).⁵⁸

Unsur-unsur yang terdapat didalam perjanjian kredit adalah sebagai berikut:

⁵⁸ Drs.C.Tinon Yunianti Ananda, dkk, *Dasar-dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hal. 69.

- Pihak-pihak, yaitu bank dan penerima kredit;
- Jumlah kredit dengan menyebutkan jumlah maksimum;
- Tujuan Kredit (sektor yang dibiayai oleh kredit);
- Jangka waktu angsuran kredit;
- Jadwal waktu angsuran kredit;
- Bea materai kredit;
- Provisi;
- Bunga;
- Denda kelebihan dari (overdraft);
- Bunga tunggakan;
- Jaminan;
- Asuransi pelunasan kredit;
- Asuransi barang jaminan;
- Syarat-syarat sebagai pemegang rekening;
- Laporan perkembangan usaha;
- Laporan dan pemeriksaan keuangan oleh akuntan;
- Pembatasan-pembatasan terhadap tindakan penerima kredit;
- Hak bank untuk mengakhiri secara sepihak perjanjian kredit;
- Hak bank untuk memeriksa perusahaan penerima kredit;
- Kewajiban penerima kredit membayar biaya;
- Domisili pihak-pihak.⁵⁹

b. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan Hak Tanggungan.

Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:

(1). SKMHT wajib dibuat dengan akte notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.

⁵⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Bakti, Bandung, 1991, halaman 54.

- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
 - c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan Pemberi Hak Tanggungan
- (2). Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada huruf (c) dan (d).
 - (3). SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
 - (4). SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
 - (5). Ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf (c) dan (d) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (6). SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada huruf (5) batal demi hukum.⁶⁰

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT diperlukan penggunaan SKMHT. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya

⁶⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Buku II, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal. 76-77.

syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut diatas.⁶¹

c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

APHT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti otentik mengenai diberlakukannya perbuatan hukum oleh para pihak yang bersangkutan di hadapan PPAT. Bahwa akta tersebut dibuat oleh PPAT dan bukan oleh para pihak, dapat dilihat dari pertanyaan dalam kalimat pertama dan kalimat terakhir, yang dirumuskan dengan kata-kata: “Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan..... sebagai saksi-saksi.....”

Bahwa para pihak membubuhkan tanda tangannya masing-masing bukan berarti bahwa merekalah yang membuat aktanya. Sebagai ditegaskan dalam rumusnya, pembubuhan tanda tangan mereka adalah “sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh para pihak” yang disebut dalam akta yang bersangkutan.

Menurut Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, setelah perjanjian pokok itu diadakan pemberian Hak Tanggungan dilakukan

⁶¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan edisi revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 2006, hal. 74.

dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Hak Tanggungan ini lahir melalui tata cara pembebanan yang meliputi proses kegiatan, yaitu:

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian Hutang Piutang yang dijamin.
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.⁶²

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, Pemberian Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan, sebagai jaminan Pelunasan Hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menyebabkan hutang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pemberian Hak

⁶² Purwahid Patrik, Kashadi, *Op.cit.*, Hal, 64.

Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (PMA/Ketua BPN No. 3/ 1997).

Dalam APHT memuat isi yang wajib dicantumkan dan isi yang sifatnya fakultatif (tidak wajib dicantumkan). Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT, isi yang wajib dicantumkan meliputi:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili para pihak;
- c. penunjukan secara jelas hutang;
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Adapun isi yang sifatnya fakultatif dapat dilihat dalam pasal 11 ayat (2)

UUHT, yang meliputi:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Hak Tanggungan.
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.

- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu Eksekusi Hak Tanggungan.
- k. Janji yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (4).⁶³

Setelah tahap pemberian Hak Tanggungan, selanjutnya masuk pada Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan. Tahap ini merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Saat lahirnya Hak Tanggungan adalah adanya Buku Tanah Hak Tanggungan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan akan diberikan sertifikat Hak Tanggungan. Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari setelah diterimanya dengan lengkap dokumen APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh Pemberi Hak Tanggungan kepada Pemegang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tersebut belum lahir, lahirnya Hak Tanggungan setelah didaftar yaitu pada saat dibukukan

⁶³ Purwahid Patrik, Kashadi, *Ibid.*, hal. 71-73

dalam buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku tanah Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak atas Tanah yang bersangkutan. Mengenai tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.

d. Sertifikat Hak Tanggungan

Dalam kaitannya dengan Hak Jaminan atas Tanah dengan Hak Tanggungan, Pembebanan Hak Tanggungan ini dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat Irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “. Dengan demikian, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hypotek sepanjang mengenai hak atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa peraturan pelaksana dari UUHT belum ada sehingga dalam pelaksanaannya khususnya tentang eksekusi masih mengacu pada ketentuan pelaksanaan eksekusi Hypoteek. Hal ini secara tegas diatur dalam Pasal 26 UUHT bahwa:

“ Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14, peraturan mengenai Hypotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap Eksekusi Hak Tanggungan. “

Sementara itu jika mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, mengatur adanya kemungkinan dilakukan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan jika diperkirakan dalam penjualan dimuka umum (pelelangan) tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Dengan penjualan dibawah tangan, dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan dua syarat *Pertama*, Jika dengan penjualan dibawah tangan ini akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. *Kedua*, hanya dapat dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujui dalam keadaan tertentu menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual di bawah tangan daripada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Sehingga dengan pertimbangan itu, bank pada waktu pemberian kredit mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit di perjanjikan bahwa bank di beri kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut di bawah tangan.

Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam sekurang-kurangnya dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada keberatan dari pihak lain.

2.3. Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda yang berkaitan dengan Tanah pada Kredit Bermasalah

2.3.1. Penyebab awal kredit bermasalah

a. Penyimpangan dari Ketentuan Perjanjian Kredit

Penyimpangan dari ketentuan perjanjian kredit oleh debitor merupakan salah satu gejala awal yang wajib diamati bank karena dibalik gejala itu sering kali tersirat berbagai macam hal yang dapat menjuruskan kredit ke dalam kasus kredit bermasalah. Salah satu contoh penyimpangan dari ketentuan perjanjian kredit adalah permintaan debitor untuk memperpanjang jangka waktu kredit yang akan jatuh tempo tanpa mengajukan alasan kuat mengapa mereka menghendaki perpanjangan tersebut. Contoh penyimpangan yang lain adalah keterlambatan pembayaran bunga atau cicilan kredit yang telah jatuh tempo. Apabila diamati secara cermat, ada kemungkinan diketahui bahwa permintaan perpanjangan jangka waktu kredit atau keterlambatan pembayaran bunga atau cicilan kredit tersebut disebabkan karena debitor mengalami kesulitan likuiditas keuangan. Bilamana likuiditas keuangan debitor tersebut hanya bersifat sementara (misalnya

terjadi karena para pelanggan debitor terlambat membayar utang dagang mereka) maka keterlambatan debitor membayar bunga atau cicilan kredit dapat dianggap tidak serius. Akan tetapi apabila dari hasil pengamatan bank diketahui kondisi keuangan debitor cenderung merosot tajam, sehingga dapat diperkirakan kemampuan mereka membayar bunga dan kredit induk dimasa yang akan datang diragukan, maka penyimpangan debitor dari ketentuan perjanjian kredit dapat dikategorikan sebagai masalah yang serius. Dalam hal ini bank harus segera mengambil tindakan penyelamatan.

Sebagai catatan dapat dikemukakan bahwa memperpanjang jangka waktu kredit tanpa alasan kuat dan perhitungan yang matang, besar risikonya untuk berkembang menjadi kredit bermasalah.⁶⁴

b. Penurunan Kondisi Keuangan Debitor

Gejala penurunan kondisi keuangan debitor erat hubungannya dengan penyimpangan debitor dari ketentuan perjanjian kredit. Hampir pada semua kejadian, setiap kali debitor menyimpang dari ketentuan perjanjian kredit, bank akan segera meneliti kondisi keuangan mereka. Gejala penurunan kondisi keuangan debitor korporasi atau perusahaan dapat dideteksi, antara lain dari perkembangan pos-pos neraca dan daftar laba/rugi mereka selama beberapa masa berurutan. Dalam hal ini, data (termasuk daftar keuangan dan informasi pendukungnya), berbagai macam informasi yang lain serta catatan tentang perkembangan prestasi bisnis dan keuangan debitor yang terkumpul dalam arsip

⁶⁴ Sutojo, siswanto, *Op.cit.*, hal.29-30

dokumen kredit merupakan bahan masukan yang sangat berguna bagi bank untuk menganalisis kondisi keuangan debitor.

Untuk mendeteksi perkembangan kondisi keuangan debitor, pos-pos neraca dan daftar laba/rugi perusahaan debitor beberapa masa terakhir, yang tersimpan dalam arsip dokumen kredit, disusun dalam daftar *spread sheet*. Selanjutnya dilakukan analisis perkembangan kondisi usaha bisnis dan keuangan debitor dengan mempergunakan analisis rasio keuangan. Dalam Annex B. disajikan beberapa rasio keuangan yang berguna untuk mengevaluasi perkembangan kondisi keuangan debitor korporasi.

Penurunan setiap rasio keuangan memberikan indikasi terjadinya penurunan prestasi usaha atau kondisi keuangan tertentu. Oleh karena itu, bank wajib meneliti lebih lanjut hal-hal yang menyebabkan penurunan setiap rasio keuangan atau beberapa rasio keuangan tertentu guna mendapatkan gambaran tentang tingkat keseriusan masalah yang sedang dihadapi debitor. Karena antara satu rasio keuangan dengan rasio yang lain seringkali berkaitan, seyogyanya bank tidak terpaku perhatiannya pada penurunan salah satu rasio keuangan, melainkan lebih memperhatikan pada kaitan penurunan satu rasio keuangan dengan rasio yang lain kemudian menyimpulkannya dalam satu hasil analisis.

Di samping itu, bank wajib menyadari bahwa nilai trend perkembangan rasio keuangan sebagai bahan analisis kondisi keuangan debitor lebih berbobot dibandingkan dengan angka rasio keuangan pada satu saat tertentu.

Dalam bukunya *Managing Problem Loans*⁶⁵, yang diterbitkan Toppan Co. Ltd, Tokyo, Jepang tahun 1992, Michael Groves menyatakan bahwa penurunan prestasi usaha dan kondisi keuangan sebuah perusahaan dapat ditandai oleh hal-hal berikut ini:

1. Penurunan posisi kas; yang ditandai oleh penurunan jumlah saldo uang tunai (di kantor dan dalam rekening koran bank) atau penurunan persentase jumlah saldo uang tunai dibandingkan dengan jumlah nilai seluruh harta perusahaan.
2. Makin lamanya jangka waktu tagihan; yang dapat disebabkan oleh kurang berhasilnya bagian keuangan menagih pembayaran piutang dagang, rendahnya kemampuan bagian keuangan memproses administrasi penagihan, atau karena produk yang dihasilkan perusahaan kurang kompetitif sehingga perusahaan memberikan jangka waktu tagihan yang lebih panjang dibandingkan dengan perusahaan pesaing.
3. Meningkatnya jumlah nilai absolut saldo piutang dagang atau persentase saldo piutang dagang dibandingkan dengan jumlah nilai harta secara keseluruhan. Peningkatan jumlah saldo piutang dagang menjadi lebih tidak menguntungkan lagi, apabila sebagian besar tagihan terpusat pada beberapa orang pelanggan atau usianya di atas 90 hari.
4. Terjadi kenaikan jumlah persediaan, baik dalam nilai uang maupun dalam rangka persentase dibandingkan dengan jumlah harta perusahaan

⁶⁵ Groves, Michael. *Managing Problem Loans*, Tokyo: Bank Administration Institute, 1992.

secara keseluruhan. Kenaikan jumlah persediaan dapat disebabkan oleh berbagai macam hal. Salah satunya adalah karena perusahaan debitor mendapat tambahan utang dagang dari pemasok.

5. Terjadi kenaikan jangka waktu perputaran persediaan, yang disebabkan karena kebijaksanaan pembelian bahan yang salah, atau karena terlalu banyak produk yang penjualannya tidak lancar.
6. Jumlah persentase harta lancar menurun dibandingkan dengan jumlah harta perusahaan secara keseluruhan. Harta lancar (terutama kas/bank dan tagihan) adalah sumber dana untuk melunasi kredit yang telah jatuh tempo dengan cepat. Oleh karena itu, semakin kecil jumlah harta likuid tersebut, akan semakin kecil pula kemampuan perusahaan melunasi kredit yang telah jatuh tempo dengan segera.
7. Menurunnya mutu peralatan produksi, yang disebabkan oleh karena kekurangan dana untuk membiayai pemeliharaan fasilitas produksi yang ada atau membeli peralatan produksi baru untuk mengganti peralatan yang sudah tua atau ketinggalan zaman. Menurunnya mutu peralatan produksi akan berakibat hasil penjualan produk dan profitabilitas menurun.
8. Debitor berusaha merevaluasi harta tetap perusahaan. Tujuan usaha penilaian kembali harta tetap biasanya adalah meningkatkan nilai harta perusahaan, sehingga debitor dapat berharap ada kreditor baru tertarik

untuk memberikan kredit baru (guna mengatasi masalah likuiditas keuangan mereka).

9. Jumlah saldo tagihan yang berjalan (*current debts*) meningkat secara tidak proporsional. Keadaan ini semakin serius bilamana sebagian besar tagihan terkonsentrasi pada piutang dagang, tagihan kepada anak perusahaan, atau jumlah kenaikan tagihan tidak sebanding dengan jumlah kenaikan harta lancar.
10. Trend rasio perbandingan utang terhadap modal sendiri (*debt to equity ratio*) meningkat. Keadaan ini merupakan indikasi bahwa di masa yang akan datang perusahaan mempunyai kewajiban berat melunasi pinjaman. Oleh karena banyak dana tunai yang akan dipergunakan untuk melunasi pinjaman, ada kemungkinan perusahaan yang bersangkutan akan mengalami kesulitan pengadaan dana intern guna mendanai modal kerja mereka.
11. Selisih antara hasil penjualan kotor dan hasil penjualan bersih cukup besar. Keadaan ini menjadi indikasi mutu produk kurang memenuhi kepuasan konsumen, sehingga banyak produk yang dikembalikan, atau perusahaan harus memberikan banyak potongan harga agar produk tidak dikembalikan.
12. Terjadi trend kenaikan biaya dan penurunan laba, baik dalam nilai uang maupun dalam persentase. Keadaan ini merupakan gambaran efisiensi

bahwa usaha bisnis perusahaan menurun, dengan akibat likuiditas keuangan sedikit demi sedikit akan ikut menurun.

13. Jumlah penghapusan piutang dagang meningkat. Keadaan ini merupakan indikasi bahwa jumlah pelanggan yang tidak bermutu semakin banyak. Gejala ini biasanya diikuti oleh gejala makin lamanya jangka waktu koleksi tagihan.

14. Menurunnya perputaran harta perusahaan, yang ditandai semakin kecilnya nilai hasil penjualan dibandingkan dengan jumlah nilai harta perusahaan.⁶⁶

c. Penyajian Laporan Keuangan Secara Tidak Benar

Salah satu cara untuk menyembunyikan penurunan kondisi keuangan yang sering dilakukan debitor adalah menyampaikan laporan keuangan dan bahan masukan lain yang telah direkayasa sebelumnya. Dengan demikian apabila bank tidak meneliti bahan masukan tadi dengan cermat, mereka akan mendapat gambaran yang salah tentang kondisi keuangan perusahaan debitor. Neraca dan daftar laba/rugi (terutama yang tidak diaudit oleh kantor akuntan publik) adalah salah satu bahan laporan yang dapat disajikan oleh debitor secara tidak benar. Penyajian neraca dan daftar laba/rugi secara tidak benar dapat terjadi karena disengaja guna menutupi kondisi keuangan yang sebenarnya, atau karena kurangnya pengetahuan debitor akan prosedur akunting yang benar. Hal yang kedua sering terjadi pada perusahaan kecil. Apabila bank mengetahui bahwa

⁶⁶ Ibid, hal. 33.

neraca dan daftar laba/rugi perusahaan yang diserahkan debitor secara sengaja telah direkayasa, mereka harus mengambil kesimpulan bahwa kredit yang telah diberikan kepada debitor dalam keadaan tidak aman. Oleh karena itu, mereka harus segera mengambil tindakan pengamanan yang diperlukan.⁶⁷

d. Menurunnya Sikap Kooperatif Debitor

Hubungan baik antara debitor dan kreditor, dimana kedua belah pihak saling percaya dan bersikap terbuka, mempunyai peranan penting atas keberhasilan bank memantau perkembangan mutu kredit yang telah mereka salurkan.

Menurunnya hubungan baik yang sebabnya bersumber pada pihak debitor akan mempersulit bank melanjutkan tugasnya memonitor perkembangan mutu kredit. Seringkali penurunan hubungan baik dari pihak debitor itu menjadi salah satu tanda bakal munculnya kredit bermasalah.

Sikap kurang kooperatif debitor dapat terbentuk keengganan mereka menyampaikan informasi keuangan yang diperlukan bank, termasuk menunda penyerahan neraca dan daftar laba/rugi bulanan, kuartalan atau tahunan. Bentuk kurang *kooperatif* yang lain adalah keengganan mereka mendiskusikan situasi keuangan dan usaha bisnis yang sedang dihadapi, atau menghindari pertemuan dengan para eksekutif bank yang ditugaskan memonitor kredit. Keengganan debitor menyampaikan berbagai informasi keuangan yang diperlukan bank

⁶⁷ Ibid, hal. 34

biasanya timbul karena debitor ingin menyembunyikan sesuatu, termasuk likuiditas keuangan yang sedang mereka hadapi atau penarikan kredit baru dari bank lain tanpa sepengetahuan kreditor lama. Cara menyembunyikan informasi keuangan tertentu dapat juga dilakukan dengan jalan sering mengganti kantor akuntan publik yang mengaudit neraca dan daftar laba/rugi mereka atau tidak pernah lagi menyampaikan daftar keuangan tahunan yang diaudit.

Dalam kasus-kasus tertentu, menurunnya sikap kooperatif debitor disebabkan karena mereka merasa tidak senang atas sikap, tingkah laku, atau cara kerja *account officer* yang ditugaskan bank menangani kredit. Dalam keadaan seperti itu, cara penyelesaian yang terbaik adalah bank mengganti *account officer* yang menangani kredit tadi dengan *account officer* lain yang lebih dapat bekerja sama dengan debitor.⁶⁸

e. Penurunan Nilai Jaminan

Sebagian besar barang jaminan yang disediakan para debitor tidak dapat dikuasai penuh oleh kreditor. Kebanyakan bank hanya menguasai dokumen bukti kepemilikan barang jaminan, misalnya sertifikat tanah atau BPKB kendaraan bermotor. Fisik barang jaminan itu sendiri, seperti tanah, gedung bangunan, mesin dan peralatan, peralatan konstruksi bangunan, kendaraan, persediaan bahan dan barang jadi masih tetap dikuasai para debitor. Oleh karena dipergunakan untuk menjalankan operasi perusahaan, nilai barang yang dijamin dapat berubah (naik atau turun) dari waktu ke waktu sesuai dengan perkembangan usaha

⁶⁸ Ibid, hal. 35

perusahaan. Barang yang dijaminkan, seperti kapal laut, pesawat terbang, mobil, dan sebagainya, dapat dipindahkan tempatnya sehingga sulit dicari, lenyap atau dilenyapkan oleh debitor. Apabila lenyap atau dilenyapkan, nilai barang jaminan dapat turun sampai nol.

Selain itu, pada saat kesulitan dana, debitor dapat menjual barang telah mereka jaminkan seperti persediaan bahan, kendaraan dan sebagainya tanpa sepengetahuan kreditor. Saldo persediaan bahan baku dan bahan pembantu dapat menurun karena perusahaan mempergunakan dana pembelian bahan baku untuk keperluan lain. Saldo persediaan dapat juga turun karena para pemasok bahan baku dan bahan pembantu meragukan kemampuan perusahaan membayar utang pembelian bahan, sehingga tidak mau lagi memasok bahan. Di lain pihak, saldo piutang dagang yang dijaminkan debitor kepada bank dapat berkurang karena kegiatan produksi dan penjualan barang atau jasa mereka menurun. Oleh karena jumlah produksi dan penjualan berkurang, perusahaan yang bersangkutan tidak dapat mengkreditkan hasil produksinya sebanyak masa-masa sebelumnya.

Dari uraian diatas tampak bahwa besar kemungkinan menurunnya nilai barang-barang yang dijaminkan debitor kepada bank terjadi karena mereka mengalami kesulitan keuangan. Oleh karena itu, apabila bank melihat adanya trend penurunan nilai barang yang dijaminkan, mereka harus segera meneliti sebab-sebab penurunan nilai tersebut, antara lain dengan jalan melakukan inspeksi di lapangan.

Bagi bank, turunnya nilai barang yang dijaminan dapat mendatangkan dua macam masalah. Pertama, nilai barang jaminan dapat menjadi lebih kecil dibandingkan dengan jumlah saldo kredit yang terutang. Kedua, turunnya jumlah dan nilai barang jaminan tertentu seperti bahan baku, bahan pembantu dan barang jadi dapat menyebabkan turunnya jumlah produksi, penjualan, dan keuntungan debitor. Hal tersebut berakibat menurunkan kemampuan mereka melunasi kredit.

69

2.3.2. Hak Tanggungan dalam Pengembangan Usaha

a. Pemanfaatan Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah oleh Dunia Usaha dan Masalah Yang Timbul

Kegiatan ekonomi yang dapat dilakukan oleh siapa saja, merupakan suatu kegiatan yang sangat kompleks, melibatkan semua komponen di dalam masyarakat yang berada dalam setiap strata kehidupan bermasyarakat. Kegiatan tersebut harus dilakukan secara benar, dalam arti dilakukan secara terus-menerus, terang-terangan, dan dalam rangka memperoleh keuntungan. Oleh karena itu setiap kegiatan ekonomi juga harus tunduk pada perangkat peraturan tertentu, baik dari aspek hukum ekonomi, hukum perdata, khususnya hukum perjanjian.

Disamping itu setiap kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh setiap pelaku ekonomi membutuhkan berbagai faktor dan berbagai unsur, karena kegiatan tersebut terdiri dari berbagai rangkaian kegiatan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat itu sendiri, baik kebutuhan primer, sekunder, maupun yang

⁶⁹ Ibid, hal. 36

tersier. Keberadaan unsur tersebut sangat penting dalam rangka kesinambungan berusaha. Beberapa faktor yang dapat membantu/mendorong kegiatan ekonomi dunia usaha secara maksimal antara lain adalah:

1. Tersedianya berbagai sumber daya misalnya sumber daya alam yang potensial, sumber daya finansial, sumber daya energi, dan sumber daya pasar yang cukup potensial.
2. Stabilitas politik, keamanan dan kepastian berusaha, termasuk kepastian hukum.
3. Birokrasi yang profesional (tidak korup)
4. Tenaga kerja yang berkualitas (terdidik dan terlatih)
5. Semangat kewirausahawan yang jujur dan cerdas serta bertanggung jawab.

Kegiatan ekonomi secara praktis dilakukan oleh para pelaku ekonomi/pelaku bisnis/pelaku usaha yang terdiri dari pelaku perorangan, badan-badan usaha, baik badan hukum atau tidak. Mereka berada dalam berbagai strata dengan berbagai bidang usaha. Keluasan bidang usaha merupakan suatu pengembangan inovasi dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat pada umumnya. Mengingat luas dan kompleksnya kegiatan ekonomi/kegiatan usaha tersebut, juga membutuhkan partisipasi, kontribusi, dari lembaga lain, termasuk lembaga hukum yaitu lembaga jaminan, agar transaksi yang terjadi dapat bekerja dalam suatu sistem yang jelas dan pasti. Suatu sistem yang jelas dan pasti, dapat menciptakan suatu hubungan hukum yang sehat dalam rangka menciptakan iklim

berusaha yang sehat pula, karena setiap kewajiban yang timbul selalu dapat dipenuhi dengan baik.

Setiap sistem hubungan hukum yang sehat, selalu dapat diharapkan bahwa posisi para pihak terhadap pihak-pihak lain juga sehat, sehingga akhirnya dapat memenuhi hak dan kewajiban masing-masing dengan baik dan tepat waktu.

Pertumbuhan dunia usaha, termasuk perkembangan perusahaan secara luas, pada dasarnya sangat membutuhkan terpenuhinya sumber dana atau sumber modal. Padahal pemenuhan sumber modal dimaksud juga sangat dipengaruhi oleh ada atau tidak adanya jaminan terhadap sumber dana itu sendiri.

Hal ini dapat difahami, karena modal tersebut bukan milik sendiri, dan harus dikembalikan tepat waktu sesuai dengan perjanjian, oleh karena itu dibutuhkan adanya jaminan terhadap modal/dana tersebut. Dengan demikian lembaga jaminan juga merupakan salah satu unsur bagi pengembangan dunia usaha.

Kebutuhan utama dunia usaha adalah adanya sumber dana yang memadai dan aman karena dijamin oleh lembaga jaminan. Salah satu lembaga jaminan yang banyak dimanfaatkan adalah Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda di atasnya. Pemanfaatan lembaga jaminan ini pada dasarnya, karena sifatnya yang relatif luwes, karena tidak hanya berlaku terhadap hak milik, tetapi berlaku juga untuk hak-hak lain.

Mengingat sifat dari jaminan ini juga berkaitan dengan benda-benda tetap yang lain, maka membutuhkan prosedur dan persyaratan yang relatif cukup

rumit, dalam rangka menjamin pengamanan para pihak yaitu kreditor (pemberi dana) dan debitor (yang membutuhkan dana). Disamping itu juga dibutuhkan berbagai persyaratan dan tahapan administrasi yang jelas dan rapi dalam rangka menjamin kepastian hukum.

Pengamanan standart pada dasarnya sudah diberikan oleh Undang-Undang, dalam hal ini Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Pengamanan formal antara lain meliputi:

- a. Pengamanan prosedur dan syarat
- b. Pengamanan dokumen
- c. Pengamanan personal
- d. Pengamanan eksekusi
- e. Standarisasi administrasi pendaftar hak dan mutasi hak

Lembaga jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah terdapat kecenderungan dimanfaatkan dunia usaha dan masyarakat luas secara maksimal. Meskipun demikian kecurangan dan penyimpangan tetap terjadi. Adapun kendala yang lazim terjadi yang akhirnya mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit yang memanfaatkan Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah antara lain adalah :

- a. Jaminan yang diberikan kurang layak;
- b. Dokumen yang diminta tidak lengkap;

- c. Hak Atas Tanah misal HGB jangka waktunya berakhir sebelum perjanjian kredit yang bersangkutan jatuh tempo;
- d. Ketidak sesuaian data debitor antara yang tersimpan dalam arsip dengan keadaan yang sebenarnya

Hal-hal tersebut diatas sangat mempengaruhi kinerja kedua belah pihak baik pihak Kreditor maupun pihak Debitor.⁷⁰

b. Peran Negara/PPAT Dalam Pelaksanaan Hak Tanggungan Atas Tanah

Tanah adalah benda yang mempunyai sifat khusus, kecuali sebagai benda tetap, tanah juga sangat terbatas, karena tidak dapat diproduksi, karena sangat alami. Oleh karena itu tanah perlu diadministrasikan dengan baik oleh Negara.

Satu lembaga khusus diberi wewenang untuk itu yaitu Badan Pertanahan Nasional. Disamping itu juga ditunjuk pejabat khusus yang dapat membantu masyarakat melakukan transaksi atas obyek khusus tersebut.

Dengan demikian dapat diketahui dengan jelas dan pasti bagaimana peran negara dan pejabat khusus tersebut di dalam setiap transaksi mengenai tanah, termasuk transaksi yang memanfaatkan Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda diatasnya.

⁷⁰ Naskah disampaikan dalam Seminar Nasional “Peran PPAT dan Negara Dalam Pembebanan Hak Tanggungan” diselenggarakan oleh Program Magister Kenotariatan UNDIP di Hotel Patra Jasa, tanggal 21 Mei 2005.

Melalui Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah diatur secara mendasar tentang hal-hal sebagai berikut:

- Sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi
- Obyek hak tanggungan
- Tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan
- Eksekusi hak tanggungan
- Pencoretan Hak Tanggungan

Pejabat yang mempunyai fungsi khusus yang mewakili Negara adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat tersebut adalah berstatus sebagai Pejabat Umum, yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik dalam perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana ketentuan pada Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998). Didalam Peraturan Pemerintah tersebut diatur tentang:

- Tugas pokok dan kewenangan PPAT
- Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT
- Daerah kerja PPAT
- Sumpah Jabatan PPAT
- Pelaksanaan Jabatan PPAT
- Pembinaan Pengawasan

Jadi jelaslah bahwa peran negara dan pejabat yang merupakan kepanjangan tangan negara cukup penting dan menentukan di dalam setiap transaksi yang menyangkut tanah sebagai obyek.

Peran negara menjadi sangat penting dan menentukan. Karena tanah merupakan salah satu komoditas yang tidak dapat diperbaharui dan sekarang menjadi komoditas strategis. Jadi peran negara dan PPAT dalam transaksi dan atau perjanjian yang menyangkut Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda di atasnya adalah menentukan. Kedudukan ini sangat penting dalam rangka menjaga keseimbangan kepentingan para pihak dan dalam rangka menjaga legalitas perbuatan hukum yang bersangkutan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perjanjian Kredit pada Lembaga Perbankan dengan Jaminan Hak Tanggungan

Sektor perbankan dewasa ini mengalami perkembangan yang cukup menggemirakan. Hal ini tercermin dari penambahan jumlah bank umum dari 221 bank pada Desember 1992 menjadi 240 pada Januari 1996. Dalam kurun waktu yang sama, jumlah kantor bank umum meningkat dari 5.518 kantor bank menjadi 6.595. Sedangkan jumlah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) berkembang dari 8.835 bank menjadi 9.286. Sementara dalam kurun waktu yang sama penghimpunan dana masyarakat melalui perbankan juga meningkat, yaitu dari Rp. 115,017 trilyun menjadi Rp. 237,682 trilyun. Demikian pula dengan penyaluran kredit perbankan mengalami pertumbuhan relatif cepat, dari Rp. 135, 682 trilyun menjadi Rp. 270, 717 trilyun.⁷¹ Dengan banyaknya jumlah bank yang ada, berakibat terjadinya perluasan jaringan perbankan semakin pesat

⁷¹ Heru Soeprapto. 1996. *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, hal. 1-2.

sehingga membawa implikasi terhadap pengerahan dana masyarakat serta ekspansi pemberian kredit yang cepat meskipun dinilainya kurang tepat.

Sejak Indonesia dilanda krisis moneter pada tahun 1998 dan kemudian diikuti dengan krisis ekonomi yang berkepanjangan, perbankan nasional menghadapi problema yang tidak ringan. Terdapat dua persoalan pokok yang dihadapi oleh perbankan nasional, pertama adalah masalah kuantitas/kualitas sumber daya manusia, dan kedua adanya bank bermasalah. Timbulnya bank-bank bermasalah tersebut pada umumnya bermula dari adanya kredit-kredit macet/bermasalah yang melanda perbankan nasional. Mengingat kredit macet/bermasalah tersebut membawa pengaruh yang cukup besar pada kelangsungan hidup bank dan kepercayaan masyarakat serta terganggunya kelancaran dan laju pembangunan nasional secara keseluruhan, maka perlu dilakukan langkah-langkah penanganan yang bersifat antisipatif konseptual dalam memecahkan masalahnya.

Seperti telah diketahui bersama bahwa sejak krisis moneter dan ekonomi yang berkepanjangan melanda Indonesia, banyak sekali bank-bank yang harus gulung tikar, karena besarnya jumlah kredit macet yang ada di bank-bank tersebut. Pada tahun 1999 kredit macet dari para debitor Bank Beku Operasi (BBO), Bank Take Over (BTO) dan Bank-bank Pemerintah mencapai Rp 191 triliun. Tingginya angka kredit macet tersebut tentu sangat merugikan bagi para pemilik saham bank yang bersangkutan dan pemilik dana yang menyimpan

dananya di bank tersebut, yaitu anggota masyarakat dari berbagai lapisan dan tingkat kehidupan.

Dampak lain dari kebijaksanaan deregulasi tersebut diatas, melahirkan persaingan antar bank, pemberian kredit pada nasabah kadang-kadang tanpa memperhitungkan manajemen kredit secara konsekuen dan konsisten. Kondisi ini yang menyebabkan bagian pengawasan kredit tidak berfungsi sebagaimana mestinya sehingga berakibat pengembalian kredit semakin sulit dilaksanakan.

Hingga saat ini upaya-upaya yang dilakukan, baik oleh pihak perbankan maupun oleh Pemerintah dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah masih belum menunjukkan hasil yang sepenuhnya menggembirakan, sementara itu pemberian kredit baru masih belum juga dilaksanakan secara berhati-hati sehingga masih terdapat kredit-kredit macet/bermasalah.

Selama triwulan pertama 2005 kebijakan Bank Indonesia tetap difokuskan pada berbagai langkah lanjutan guna mempertahankan stabilitas sistem perbankan dan sistem keuangan serta mendorong fungsi intermediasi perbankan.

Kebijakan tersebut ditempuh melalui dua kegiatan pokok, yakni Pertama, peningkatan efektivitas pengawasan bank, antara lain melalui pemantauan terhadap risiko-risiko perbankan pelaksanaan manajemen risiko, dan rencana bisnis perbankan. Kedua, penyempurnaan pengaturan dan pengawasan bank yang mengacu pada prinsip-prinsip Pokok Basel. Pada Januari 2005 BI menerbitkan Paket Kebijakan Perbankan yang

berkesinambungan dengan rancangan berbagai kebijakan yang telah ditetapkan sebelumnya. Paket kebijakan tersebut meliputi delapan Peraturan Bank Indonesia (PBI) masing-masing tentang Pinjaman Luar Negeri (PLN), kualitas aktiva, Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK), sekuritisasi asset, Pelakuan khusus kredit di NAD dan Nias, penyelesaian pengaduan nasabah, transparansi produk perbankan dan sistem Informasi Debitor.

Data per Maret 2005 menunjukkan dana pihak ketiga (DPK) perbankan meningkat Rp 16 triliun menjadi Rp 959, 3 triliun sementara kredit meningkat menjadi Rp 617, 8 triliun. Dengan perkembangan tersebut, rasio kredit terhadap simpanan (LDR) tercatat 51,3 persen.⁷²

Bank Indonesia untuk kedua kalinya mengubah regulasi tentang Kualitas Aktiva Bank Umum guna memecah kebuntuan penyaluran kredit yang terjadi hingga saat ini. Perubahan pertama atas PBI No. 7/2/2005 ini dilakukan pada 30 Januari 2006 dengan PBI No. 8/2/2005, kali ini bank sentral mengubahnya menjadi PBI No. 9/6/2007. Ada lima hal pokok perubahan yang disebut bank sentral sebagai penyempurnaan dari PBI sebelumnya. Salah satunya, bagi bank yang memiliki sistem pengendalian risiko kredit sangat memadai bisa menyalurkan kredit kepada usaha kecil dan menengah hingga Rp 20 miliar. Berdasarkan catatan BI, ada empat bank yang memiliki sistem pengendalian risiko kredit sangat memadai dan 89 bank yang pengendalian

⁷² www.google.com. *Bank Indonesia tingkatkan pengawasan Bank untuk cegah kredit macet.2005.*

risiko kreditnya masuk kategori dapat diandalkan (berhak menyalurkan kredit UKM hingga Rp 10 miliar).⁷³

Hal lain yang tidak kalah pentingnya adalah perubahan terhadap ketentuan sistem penyeragaman klasifikasi aktiva produktif yang sempat menjadi polemic antara BI dan kalangan perbankan. Ketentuan ini mengatur kewajiban bank dalam menetapkan penyeragaman klasifikasi (*uniform classification system/UCS*) untuk aktiva produktif lebih dari Rp 10 miliar. (lihat tabel).

Beberapa pokok BI No. 9/6/PBI/2007

Penetapan kualitas aktiva produktif hanya berdasarkan ketepatan pembayaran pokok dan atau bunga diberlakukan untuk:

- a. Kredit dan penyediaan dana lain s/d jumlah Rp 500 juta.
- b. Kredit dan penyediaan dana lain kepada usaha kecil dan menengah (UKM) dengan jumlah:
 - Rp 500 juta-Rp 20 milyar bagi bank yang memiliki predikat sistem pengendalian risiko atau risiko kredit sangat memadai (strong), rasio Kewajiban Penyediaan Modal Minimum (KPMM) yang paling kurang sama dengan ketentuan yang berlaku, dan memiliki peringkat komposit tingkat kesehatan bank minimal 3.

⁷³ Bisnis Indonesia, *Ekspansi kredit dipermudah, Bank Sentral terbitkan PBI No. 9/6/2007*. Tanggal 3 April 2007.

- Rp 500 juta-Rp 10 milyar bagi bank yang memiliki predikat sistem pengendalian risiko untuk risiko kredit dapat diandalkan (*acceptable*), rasio KPMM yang paling kurang sama dengan ketentuan yang berlaku, dan memiliki peringkat komposit tingkat kesehatan minimal 3.

Bank wajib menetapkan uniform classification system (UCS) atas pemberian aktiva produktif:

- a. kepada 1 debitor atau 1 proyek yang sama senilai lebih dari Rp 10 miliar
- b. kepada 1 debitor atau 1 proyek yang sama dengan jumlah nilai antara Rp 500 juta sampai dengan Rp 10 milyar, untuk debitor yang merupakan 50 debitor terbesar bank.
- c. Diberikan berdasarkan perjanjian pembiayaan bersama

Bank dapat tidak menetapkan UCS apabila:

- a. debitor memiliki beberapa proyek yang berbeda
 - b. terdapat pemisahan yang tegas antara arus kas dari masing-masing proyek.
-

Sumber : Bank Indonesia

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Demak, diperoleh data bahwa bank tersebut memberikan fasilitas kredit (pembiayaan) kepada perseorangan, Badan Usaha maupun Badan Hukum yang memerlukan dana bagi pelaksanaan usahanya.

Proses penyaluran kredit dimulai masuknya permohonan kredit ke bank. Pada saat mengajukan permohonan kredit (pembiayaan), ditentukan jenis-jenis/ prodak pembiayaan lebih dahulu kepada calon debitur.

Berikut dibawah ini jenis-jenis kredit dan pembiayaan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Demak.

Tabel 1
Jenis Kredit Yang Disalurkan

NO.	Nama Bank	Jenis Kredit	Jaminan	Jangka Waktu	Bunga %
1.	T. BRI	K.Investasi	Sertifikat	60 Bulan	21.00-24.00
		K.M.K	Sertifikat	12 Bulan	21.00-24.00
		K.P.R	Sertifikat	120 Bulan	14.00-18.00
		Ekspress/Profesi	Sertifikat	12 s/d 60 Bulan	15.00-18.00

Catatan:

- Berlaku sampai dengan saat dikeluarkannya data ini

Sumber: Data yang diolah April 2008

Dari tabel 1 diatas, dapat didiskripsikan bahwa jenis kredit masing-masing bank berbeda antara bank yang satu dengan bank lainnya, demikian pula mengenai jangka waktu dari jenis kredit tersebut dan suku bunga pada masing-masing bank. Jenis kredit menurut tujuan penggunaannya dapat dibagi dua yaitu kredit konsumtif dan kredit produktif yang terdiri dari Kredit Investasi dan Kredit Modal Kerja serta kredit umum.

Sedangkan kalau dilihat dari jangka waktunya, kredit dapat dibagi kredit jangka pendek yaitu kredit yang berjangka waktu maksimal 1 (satu) tahun untuk KMK dan K. Investasi., kredit jangka menengah yaitu kredit yang berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun dan kredit jangka panjang yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun, kredit semacam ini untuk kredit KPR dan Kredit Multiguna yaitu maksimal 10 (sepuluh) sampai dengan 20 (dua puluh) tahun.

Mengenai suku bunga kredit pada PT. BRI terhitung pada bulan Maret mengalami suku bunga yang sama dengan rata-rata 24 % dan suku bunga ini mengalami naik turun pada tiap-tiap bulan, sehingga tiap bulan suku bunga ini bisa berubah.

Sebagai bank yang menghimpun dana dari masyarakat, maka Bank Umum adalah bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, sedangkan Bank Perkreditan Rakyat tidak boleh ikut serta dalam lalu lintas pembayaran serta menerima simpanan berupa giro, sehingga tidak boleh menyelenggarakan kliring sendiri, tetapi hanya dapat menerima simpanan dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan atau lainnya yang disamakan dengan itu juga memberikan kredit. Larangan ini dimaksudkan untuk menyesuaikan dengan kegiatan usaha Bank Perkreditan Rakyat yang terutama ditujukan untuk melayani usaha kecil dan masyarakat di pedesaan. Berkaitan dengan pemberian kredit, pemberian jaminan, atau hal-hal lain yang serupa, berlaku juga ketentuan seperti bank umum.

Ada beberapa metode dalam penilaian jaminan diantaranya adalah:

a. Metode Nilai Reproduksi Baru (*New Reproduction Value*)

Biaya yang dikeluarkan untuk menghasilkan benda baru yang sama berdasarkan harga yang berlaku saat ini dengan menggunakan bahan yang sama/sejenis dengan benda yang dinilai.

b. Metode Nilai Sehat (*Sound Value*)

Nilai benda yang diperoleh berdasarkan nilai reproduksi baru dikurangi dengan nilai penyusutan.

c. Metode Nilai Pasar (*Market Value*)

Nilai benda tersebut ditentukan atas transaksi yang terjadi dipasaran antara pembeli dengan penjual dengan harga yang wajar.

d. Metode Nilai Likuidasi (*Liquidation Value*)

Nilai benda tersebut yang ditentukan atas transaksi yang terjadi dalam kondisi penjualan mendesak, mengingat berbagai keterbatasan.

Pada PT. Bank BRI Cabang Demak, cenderung memakai metode nilai pasar dan metode nilai likuidasi.

Besarnya Nilai Pasar adalah berbeda dengan Nilai Likuidasi, perbedaan kedua nilai ini ditentukan oleh beberapa faktor, antara lain:

- a. Untuk benda tidak bergerak seperti tanah, tanah/bangunan, harus diperhatikan jenis sertifikat (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Sewa, Hak Pakai, Tanah Girik) dan tingkat marketabilitynya.

- b. Untuk benda bergerak seperti mobil, mesin, emas, harus diperhatikan fisik barang dan marketabilitynya.

Secara umum, pedoman perhitungan besarnya nilai likuidasi sebagai berikut:

- a. Untuk jaminan tanah dan tanah/bangunan maksimal 80 % dari nilai pasar.
- b. Untuk jaminan mobil dan mesin-mesin, maksimal 60 % dari nilai pasarnya.
- c. Untuk jaminan emas maksimal 90 % dari nilai pasar.

Setelah selesai melakukan kunjungan usaha dan penilaian jaminan, petugas bagian kredit dalam hal ini *account officer* akan melakukan analisa dan *checking*, hal mana diperlukan guna memperoleh informasi mengenai reputasi dan kualifikasi calon debitur, hubungan dagang dengan *supplier* dan *buyer* dan biasanya *checking* dilakukan ke *supplier*, *buyer*, dan *competitor* maupun pihak-pihak yang independent.

Selain *checking* kepada *supplier*, *buyer*, dan *competitor*, bagian kredit juga melakukan *checking* kepada Bank Indonesia untuk mengetahui kondisi debitur apakah debitur telah memiliki pinjaman di bank lain apa tidak, selain itu dapat dilihat dari kualitas kredit dari calon debitur bersangkutan, apabila kualitas debitur masuk pada kualifikasi lancar bukan berarti permohonan fasilitas kredit yang diajukan dapat disetujui, karena bank mempunyai pertimbangan terhadap calon debitur berdasarkan kebutuhan modalnya apabila ternyata yang bersangkutan telah memiliki pinjaman di bank lain dan nilai pinjamannya besar dan setelah dilakukan analisa kebutuhan modal ternyata calon debitur sudah cukup dengan fasilitas yang telah dimilikinya maka

pengajuan tersebut dipastikan tidak akan disetujui dengan pertimbangan apabila permohonan fasilitas tersebut disetujui dikuatirkan usaha calon debitur akan terganggu dengan beban kewajiban pada bank.

Agar masing-masing bank dapat mengantisipasi sejak awal akan resiko yang muncul dikemudian hari bisa diketahui melalui kualitas kredit dan informasi yang disediakan oleh Bank Indonesia, kualitas pinjaman tersebut bisa diketahui secara langsung, Bank Indonesia selaku koordinator bank-bank umum mengambil langkah kebijakan dengan mengeluarkan suatu sistem informasi debitur yang dapat diakses secara online oleh semua bank diwilayah kerjanya. Sistem pelaporan ini meliputi data pribadi debitur, jumlah pinjaman, jumlah pemakaian fasilitas, nomor perjanjian, jenis fasilitas, jaminan dan kualitas debitur, kualitas itu meliputi lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Hal ini dimaksudkan agar terjadi kemudahan informasi yang meminimalkan resiko terhadap masing-masing bank yang akan melakukan proses pemberian fasilitas kredit, paling tidak pihak bank sudah bisa mengetahui kondisi calon debitornya. Pelaporan dimaksud dilakukan oleh bank-bank pelapor satu bulan sekali setiap awal bulan, ini dilakukan agar data-data yang disajikan dapat mencerminkan kondisi debitur yang terbaru, baik pemakaian fasilitas, jaminan maupun kualitas kreditnya.

Mengingat pentingnya informasi debitur ini Bank Indonesia membuat peraturan denda serta sanksi yang akan dikenakan kepada bank pelapor yang terlambat maupun tidak benar dan akurat dalam memberikan informasi.

Dari hasil *checking* yang dilakukan pada *supplier, buyer, competitor* serta informasi yang disediakan oleh Bank Indonesia dan berdasarkan analisa kredit kemudian dituangkan dalam sebuah laporan yang menjadi dasar bagi penerbitan suatu keputusan kredit, bagi pejabat pengusul dan pejabat pemutus kredit laporan tersebut merupakan uraian ringkas mengenai kondisi debitor baik dari segi keuangan, usaha, kemampuan, fasilitas yang dimohon, besaran fasilitas dan kondisi jaminan yang diserahkan.

Setelah dilakukan analisa yang cukup, pejabat pemutus segera memberikan persetujuan mengenai jumlah dan jenis fasilitas yang akan diberikan, hal ini kadang tidak sesuai dengan apa yang diusulkan oleh pejabat pengusul cabang, tentu saja perbedaan ini berdasarkan pandangan yang berbeda antara pejabat pengusul dan pemutus, dan biasanya pejabat pemutus melakukan konfirmasi dengan pejabat pengusul mengenai perbedaan pandangan ini, apabila pejabat pengusul setuju dengan perbedaan ini, maka pejabat pemutus segera menerbitkan keputusan pemberian fasilitas kredit tetapi apabila pejabat pengusul tidak setuju maka pejabat pengusul wajib memberikan informasi tambahan yang mendukung argumentasinya, hal ini dimaksudkan agar pejabat pemutus mempunyai keyakinan mengenai kapabilitas dan kelayakan dari calon debitor yang dimintakan persetujuan.

Apabila permohonan pemberian fasilitas tersebut disetujui, segera bagian administrasi kredit cabang melakukan persiapan pencairan fasilitas, persiapan tersebut meliputi pembuatan perjanjian kredit, pengajuan permohonan

pada notaris kerjasama untuk melakukan pengecekan dan pemasangan hak tanggungan pada jaminan (apabila jaminan berupa tanah, tanah/bangunan) maupun pemasangan fidusia (apabila jaminan berupa barang bergerak seperti mobil, emas) setelah dilakukan penandatanganan baik secara internal maupun notarial selesai, bagian administrasi mengirimkan berkas pencairan kredit yang sudah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini pemimpin cabang dan kabag kredit kepada administrasi pinjaman di kantor wilayah untuk dilakukan pencairan kredit.

Dalam Perjanjian kredit di Perbankan dikenal dengan beberapa istilah-istilah diantaranya:

- a. Dokumen Agunan yaitu dokumen pengikatan jaminan yang diserahkan debitor kepada kreditor untuk menjamin pembayaran kembali utang sebagaimana mestinya.
- b. Utang yaitu semua jumlah uang yang terutang dan wajib dibayar oleh debitor pada suatu waktu kepada kreditor berdasarkan perjanjian, yang terdiri dari utang pokok yaitu jumlah kredit yang telah ditarik oleh debitor, bunga, biaya-biaya, denda dan kewajiban pembayaran lain debitor.
- c. Hari kerja berarti hari pada waktu Bank Indonesia di Jakarta dibuka untuk menyelenggarakan kliring antar bank.

Selain istilah-istilah diatas ada hal-hal yang wajib dilakukan oleh debitor berkaitan dengan diberikannya fasilitas kredit diantaranya:

1. Menggunakan kredit tersebut sesuai dengan tujuan penggunaan
2. Membentuk dan memelihara sistim pembukuan, administrasi dan pengawasan keuangan dengan prinsip akuntansi yang umum diterima di Indonesia dan yang diterapkan secara terus-menerus untuk mencerminkan secara wajar keadaan harta kekayaan, keuangan serta hasil usaha debitor.
3. Memisahkan seluruh administrasi keuangan debitor dengan administrasi dan transaksi keuangan kelompok/grup perusahaan debitor.
4. Mengaktifkan rekening dan transaksi perbankan baik domestik maupun internasional.
5. Memberitahukan kepada kreditor segera setelah terjadi suatu peristiwa yang menimpa debitor atau penjamin atau harta kekayaan debitor, termasuk tetapi tidak terbatas pada timbulnya sengketa, tuntutan, baik perdata maupun pidana atau pailit, kerugian, penurunan usaha, atau wanprestasi terhadap suatu perjanjian atau kejadian yang berdampak negatif bagi usaha atau harta kekayaan debitor.
6. Memberikan data-data/dokumen-dokumen yang diminta oleh kreditor dan mengizinkan kreditor ataupun pihak-pihak yang ditunjuk oleh kreditor pada setiap waktu untuk memeriksa kegiatan/aktivitas

perusahaan debitor, pembukuan dan catatan-catatan yang dibuat oleh debitor atas beban debitor.

PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Demak, merupakan salah satu bank yang sedang menghadapi kredit bermasalah, keadaan pada bulan Juli 2006 dari jumlah kredit yang dikeluarkan oleh bank sebesar Rp 39.086.881.319,29 dengan jumlah nasabah sebanyak 245 orang yang dapat diperinci sebagai berikut:⁷⁴

1. Total kredit yang kurang lancar, sebanyak 3 nasabah dengan jumlah kredit sebesar Rp.248.000.000,- (1%)
2. Total kredit yang diragukan, sebanyak 3 nasabah dengan jumlah kredit sebesar Rp. 1.150.000.000,- (1 %)
3. Total kredit yang macet, sebanyak 7 nasabah dengan jumlah kredit sebesar Rp.698.078.740,- (3 %)
4. Total kredit bermasalah disebabkan (kredit kurang lancar, kredit diragukan, kredit macet) sebanyak 13 nasabah dengan jumlah kredit sebesar Rp. 2.096.078.740,- (5 %)

⁷⁴ Wawancara dengan Bpk.Asrofi, SH., Bagian SPV ADK BRI Cab. Demak, tanggal 19 Maret 2008

Tabel 2
Penyelesaian Kredit Bermasalah

PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Demak

No.	Jenis Penyelesaian	Jumlah Nasabah				Prosentase
		Dalam Perhatian Khusus	Kurang Lancar	Diragukan	Macet	
1.	Rescheduling	-	-	1	1	10 %
2.	Reconditioning	4	1	-	-	23 %
3.	Restructuring	-	-	-	12	57 %
4.	Penyerahan KP2LN	-	-	-	2	10 %

Pada Tabel 2 penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan oleh PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Demak, tidak dilakukan secara sepihak melainkan dilakukan secara bertahap dengan memberikan penilaian kualitas kreditnya, hal ini dimaksudkan agar pihak debitor dapat mengatur kembali kinerja usahanya dan dapat memperkirakan hal-hal yang akan terjadi dikemudian hari. Namun demikian didalam pemberian penilaian kualitas kredit tersebut PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Demak selaku kreditor selalu memberikan masukan-masukan kepada pihak debitor berkaitan dengan perubahan status yang diberikan oleh bank.

Perubahan penilaian kualitas kredit debitur oleh pihak bank terutama di lingkungan PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Demak, apabila perubahan status kualitas kreditnya menjadi turun, cabang yang mengelola debitur yang bersangkutan tidak perlu melakukan konfirmasi mengenai perubahannya kepada Kantor Wilayah dimana cabang tersebut berada, tetapi apabila perubahan kualitas kredit menjadi lebih baik cabang yang bersangkutan harus melakukan pemberitahuan dan membuat laporan mengenai kinerja usaha debitur yang bersangkutan dengan melampirkan analisa keuangan yang tercermin dari mutasi rekening koran maupun rekening bank lainnya dan hasil Trade checking, sehingga debitur yang bersangkutan memang benar-banar dalam kondisi yang ideal untuk melanjutkan pinjamannya. Tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak bank semata-mata merupakan tindakan pencegahan guna menghindari kredit yang ada menjadi bermasalah yang akhirnya berpengaruh terhadap kondisi kesehatan bank.

Akibat yang ditimbulkan dari penurunan kualitas kredit ini adalah kredibilitas debitur dimana pihak bank lain juga mendapat perhatian apabila akan mengajukan fasilitas pinjaman di bank lain. Penurunan kualitas sebenarnya suatu rambu-rambu yang diberikan oleh pihak bank yang bersangkutan terhadap debitur akibat kurang lancarnya didalam pembayaran bunga dan pokok pinjaman.

Penyelesaian yang ditempuh oleh PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Demak terhadap debitur bermasalah mengacu pada peraturan Bank Indonesia,

penyelesaian tersebut itu sendiri tidak melulu sesuai dengan kriteria penyelesaian yang dianjurkan Bank Indonesia melainkan disesuaikan dengan kondisi yang ada dengan tidak melewati batas-batas yang telah ditetapkan atau dapat dikatakan disini perbedaan hanya pada istilah saja sedang substansi penyelesaian adalah sama.⁷⁵

Tindakan penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan oleh PT. BRI (Persero) Tbk Cabang Demak disini adalah dengan melakukan tindakan restrukturisasi pinjaman, pengalihan fasilitas dan pelunasan sebagian atau seluruhnya.⁷⁶

Rescheduling

Pada kasus ini debitor C mengalami kredit macet, sehingga debitor ini sudah tidak bisa memenuhi kewajibannya dalam hal mengurangi pinjaman pokok maupun bunganya. Awalnya debitor ini mengajukan pinjaman dalam bentuk modal kerja, berdasarkan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh bank, debitor dapat memenuhi kriteria dalam mendapatkan fasilitas kredit.

Dari analisa keuangan yang ada, berdasarkan rekening koran dari bank lain yang disampaikan oleh debitor dapat diketahui bahwa kegiatan bisnis yang ditekuni oleh debitor berjalan dengan baik karena tercermin dalam perputaran keuangan debitor.

⁷⁵ Wawancara dengan Bpk. Asrofi, SH., Bagian SPV ADK BRI Cab. Demak, tanggal 19 Maret 2008

⁷⁶ Wawancara dengan Bpk. Widodo Winarso, SE.,MM., Account Officer BRI Cab. Demak, tanggal 19 Maret 2008

Namun kenyataannya ternyata debitor yang bersangkutan sebenarnya bermasalah, sebelum mengajukan pinjaman ke PT. Bank BRI Tbk debitor merupakan nasabah pinjaman di bank lain yang sudah macet. Dari informasi yang disampaikan oleh debitor sendiri setelah kreditnya macet oleh bank terdahulu dibuatkan rekening yang baru yang mampu mencerminkan usaha yang baik, hal ini memungkinkan bank yang memiliki peluang membuat rekening yang tidak aktif menjadi aktif karena pada saat itu sistem pelaporan nasabah pada Bank Indonesia belum dilakukan secara online sehingga PT. Bank BRI Tbk tidak bisa melakukan *checking* pada Bank Indonesia.

Debitor C ini merupakan debitor Perseroan Terbatas, debitor bergerak dibidang kontraktor dan usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar (SPBU), usaha kontraktor dan SPBU sampai saat ini masih berjalan lancar, namun karena ada itikad yang kurang baik dari pihak debitor mengakibatkan pinjaman debitor di bank mengalami masalah.

Untuk itu pihak bank melakukan negoisasi dalam penyelesaian kreditnya, pada mulanya debitor sempat mengembalikan pinjamannya sebesar Rp. 130.000.000,- dari pinjaman pokoknya Rp. 200.000.000,- namun setelah pembayaran yang pertama tersebut dilakukan setelah itu tidak ada penyelesaian selanjutnya yang dilakukan oleh debitor, akibatnya pinjaman yang semula seharusnya bisa terselesaikan akhirnya semakin membengkak karena sistem bunga masuk ke pokok.

Dari jaminan yang diserahkan kepada pihak bank sebenarnya mempunyai marketability yang baik karena jaminan yang diserahkan berupa tanah dan bangunan yang di atasnya berdiri usaha debitor yaitu SPBU.

Penyelesaian yang ditawarkan oleh PT. Bank BRI Tbk setelah pembayaran yang pertama adalah dengan pembayaran pokok dan bunga secara bertahap disetujui oleh debitor, namun dalam kenyataannya dari debitor ini ternyata tidak menepati janjinya untuk melakukan pengurangan pinjamannya.⁷⁷

Alasan yang disampaikan debitor dalam penundaan pembayaran adalah karena menunggu proyek yang akan dikerjakannya, sehingga pihak bank melakukan penentuan waktu dalam penyelesaiannya berdasarkan waktu proyek yang disyaratkan oleh debitor namun sampai pada saatnya ternyata debitor tidak segera menyelesaikannya dengan alasan dana proyek belum turun.

Pihak bank sendiri dalam menghadapi debitor semacam ini dengan melakukan kunjungan ke rumah debitor dan melakukan hubungan per telepon dengan maksud agar secara moral antara debitor dan pihak bank masih terjadi komunikasi. Selain itu peluang penyelesaian melalui jalur non litigasi yang ditawarkan oleh pihak bank masih terbuka dalam penyelesaiannya karena usaha SPBU debitor masih berjalan dengan baik, dengan demikian secara keuangan debitor masih mempunyai kemampuan untuk menyelesaikannya.

⁷⁷ Wawancara dengan Bpk. Asrofi, SH., SPV ADK, BRI Cab. Demak, tanggal 19 Maret 2008.

Reconditioning

Pada kasus ini permasalahan debitor B yang ada dikarenakan kesalahan dan kurang hati-hatian dalam mengelola usaha gula, dilihat dari prospek usahanya yang dilihat dari kunjungan usaha dan perputaran modalnya di bank menunjukkan usaha tersebut mempunyai prospek yang baik, hal itu dapat dimaklumi karena selama ini pengiriman gula yang dilakukan oleh debitor A cukup baik mengingat pembeli gula tersebut Perusahaan Kecap merek ABC yang memungkinkan melakukan pembayaran gula secara tepat waktu dan kapasitas permintaan yang cukup. Debitor B sendiri di dalam mengelola usahanya dilakukan secara tradisional dan hanya dibantu keluarganya.

Pengambilan dan pengumpulan gula dilakukan dengan bekerjasama dengan petani-petani gula disekitar tempat tinggalnya yang telah menjadi langganannya, jadi dapat dikatakan debitor B hanya sebagai pengumpul saja karena tidak mempunyai lahan sendiri untuk menunjang usahanya, debitor B juga memiliki usaha sampingan pembuatan kecap dengan bahan dasar gula tebu miliknya yang tidak bisa dikirim ke PT. ABC karena kualitasnya tidak sesuai dengan yang dipesan. Usaha pembuatan kecap tersebut dapat berjalan meskipun kapasitas produksinya terbatas dan hanya dipasarkan dilingkungan tempat tinggalnya.

Permasalahan yang kemudian melilit debitor B ini dikarenakan kualitas gula tebu miliknya tidak dapat dipertahankan sesuai dengan pesanan dari PT.ABC, yang akhirnya oleh PT.ABC, debitor B tidak lagi dipakai sebagai

pemasok gula tebu sehingga debitor B dalam usaha gulanya mengindik pada pengusaha gula tebu lainnya yang masih dipercaya oleh PT.ABC dalam memenuhi kebutuhan gulanya.

Pemutusan kerjasama ini selain berakibat pada terganggunya kegiatan usaha gula debitor, hal ini tercermin pada perputaran keuangan debitor pada rekening koran miliknya, kapasitas produksi gula tebu yang sedikit serta usaha sampingannya yang tidak bisa berkembang dengan baik tidak mendukung mutasi pada rekening.

Melihat kondisi usaha gula tebu dan kecap yang dikelolanya ternyata tidak membuahkan hasil dan berdasarkan pemantauan cabang melalui kegiatan mutasi keuangan pada rekening yang cenderung menurun tetapi pemakaian pinjaman selalu terpakai semua membuat cabang mengambil langkah-langkah pencegahan.

Dari hasil pemantauan tersebut, cabang segera melakukan kunjungan usaha untuk mengetahui dan melihat sejauh mana usaha debitor B masih berlangsung, dari hasil kunjungan usaha dan pengecekan pada sesama pengusaha gula tebu, ternyata diketahui bahwa kegiatan usaha gula tebu milik debitor memang mengalami kemunduran karena kualitas yang ada tidak sesuai dengan yang diinginkan.

Dari hasil kunjungan usaha itu kemudian dilakukan analisa usaha, sebelum dilakukan analisa usaha dari cabang melakukan negoisasi untuk mencari jalan keluar bagi debitor, hal ini dimaksudkan agar baik debitor

maupun penentu kebijakan perkreditan dalam membuat suatu keputusan kredit dapat memahami secara jelas tentang kemampuan, prospek dan keuangan debitor sehingga resiko yang akan timbul dikemudian hari dapat ditekan seminimal mungkin.

Berdasarkan analisa tersebut kemudian dilakukan pengalihan fasilitas sebagian menjadi fasilitas angsuran, hal ini dilakukan untuk meringankan beban debitor daripada harus dilakukan pengembalian baik sebagian maupun keseluruhan, selain itu dengan pengalihan fasilitas ini mengurangi beban bunga yang akan dibayarkan oleh debitor, dibanding saat fasilitas tersebut masih berupa pinjaman rekening koran.⁷⁸

Penyerahan ke KP2LN

Pada kasus debitor D, permasalahan yang dihadapi debitor adalah kurang lancarnya perputaran keuangan disebabkan karena piutang dari debitor banyak yang tidak terbayar.

Pada awalnya debitor D ini mempunyai usaha grosir makanan kecil, sistem pemasarannya dengan kelilingan yang dilakukan oleh para salesnya usaha tersebut berjalan dengan baik karena memiliki agen-agen lama.

Usaha tersebut mulai menurun pada saat banyak saingan usaha sejenis yang melakukan ekspansi ke desa-desa dimana pemasarannya juga pada agen-agen yang sama.

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Bpk Asrofi, SH., SPV ADK BRI Cab. Demak, tanggal 20 Maret 2008

Agen-agen yang semula lancar dalam pembayaran hutangnya menjadi terhambat dengan adanya pembelian barang-barang makanan kecil lainnya yang lebih beragam.

Mundurnya pembayaran itu berakibat keuangan debitor terganggu sehingga kewajiban terhadap bank juga terhambat.

Pihak bank melihat kenyataan bahwa kondisi yang dihadapi oleh debitor sangat sulit untuk bisa melakukan pengembalian hutangnya, langkah-langkah yang diambil oleh pihak bank adalah dengan melakukan analisa usaha, namun kondisi debitor ternyata tidak memungkinkan untuk mengembalikan seluruh pinjamannya.

Pihak bank juga melakukan tindakan somasi kepada debitor yang bersangkutan selain tindakan penagihan, dan dalam negoisasi debitor diberi beberapa pilihan untuk mengurangi pinjamannya. Tindakan tersebut didasarkan ada hasil analisa terakhir terhadap aktivitas usaha dan kondisi keuangan debitor.⁷⁹

Pada saat bersamaan ada program pemerintah dalam hal ini KP2LN untuk melakukan pengalihan terhadap debitor-debitor bermasalah, PT. Bank BRI (Persero) Tbk Cabang Demak kemudian menyerahkan debitor tersebut dalam penyelesaian kreditnya pada KP2LN.

Berikut di bawah ini tabel jumlah calon nasabah yang mengajukan permohonan kredit/pembiayaan dengan jaminan Hak Tanggungan atas tanah

⁷⁹ Hasil Wawancara dengan Bpk Asrofi, SH., SPV ADK BRI Cab. Demak, tanggal 20 Maret 2008

beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah kepada Bank dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2007.

Tabel 3
Jumlah Permohonan Kredit Dengan Jaminan
Hak Tanggungan Atas Tanah Dari Tahun 2005 s/d 2007

NO (1)	NAMA BANK (2)	THN (3)	PERMOHONAN (4)	JAMINAN (5)	REALISASI (6)	%
1.	BRI	2005	350	Sertifikat	300	85,71
			-	BPKB	-	-
			1,750	SK,KARPEG	1,725	98,57
			2,100		2,025	96,43
		2006	475	Sertifikat	400	84,21
			-	BPKB	-	-
			2,115	SK,KARPEG	2,009	94,99
			2,590		2,409	93,01

Sumber : Data yang diolah Maret 2008

Berdasarkan tabel tersebut diatas, dapat dilihat presentase besarnya jumlah permohonan dengan jumlah yang disetujui dalam permohonan kredit/pembiayaan, dari data yang ada menunjukkan bahwa pada PT. BRI Cabang Demak dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2007 terdapat 4,690 permohonan.

Dengan demikian tidak semua permohonan yang diajukan kepada pihak Bank dapat disalurkan atau disetujui. Suatu keputusan dikatakan ditolak, apabila persyaratan yang diminta tidak lengkap atau jaminan yang diberikan kurang layak atau karena karakter dari calon nasabah yang dinilai oleh pihak bank dapat dikatakan tidak layak untuk menerima kredit/pembiayaan yang disalurkan.

Suatu keputusan dikatakan disetujui, apabila persetujuan pemberian kredit terjadi karena permohonan kredit/pembiayaan dinilai telah lengkap dan layak serta flafon kredit telah disetujui oleh pimpinan perusahaan sesuai dengan jenis usaha calon nasabah. Berdasarkan hasil taksasi jaminan tersebut petugas penyedia kredit akan menganalisa kredit dan hasil kesimpulan dari analisa tersebut, dikeluarkan Surat Keputusan Kredit (SKK) sebagai dasar pembuatan

Perjanjian Kredit (PK). Perjanjian Kredit ini dapat dibuat secara di bawah tangan/secara notariil sehingga Surat Keputusan Kredit (SKK) yang merupakan persetujuan pemberian kredit, harus disampaikan kepada nasabah pemohon kredit secara tertulis akan disertai dengan persyaratan-persyaratan tertentu : maksimum kredit; keperluan kredit; jenis kredit; bentuk/sifat kredit; provisi/commitmen; biaya administrasi; denda; asuransi; jaminan kredit; dan syarat penarikan. Langkah berikutnya adalah melaksanakan pemberian kredit serta pengaturan administrasinya, yaitu dilakukan penandatanganan perjanjian kredit dilanjutkan dengan pengikatan jaminan (Hak Tanggungan) dengan sempurna dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat bank.

Menurut Bapak Asrofi, Bagian ADK (administrasi kredit PT. BRI Cabang Demak),⁸⁰ mengatakan bahwa dalam pengikatan jaminan pada prinsipnya cukup dibawah tangan/Notariil hanya antara Bank dan nasabah saja dengan melampirkan meterai. Untuk PT.BRI (Persero) Tbk Cabang Demak ada pembatasan yaitu nominal pembiayaan secara yuridis dari Rp. 100.000.000,- keatas atau lebih dari Rp.100.000.000,- harus diadakan pengikatan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Selanjutnya dalam praktek perbankan, kredit/pembiayaan yang diberikan bank diikuti dengan pengikatan jaminan. Secara hukum perjanjian pengikatan jaminan merupakan perjanjian accessoir, artinya bahwa perjanjian pengikatan akan hapus, apabila perjanjian pokoknya (dalam hal ini perjanjian

⁸⁰ Hasil wawancara dengan Bpk Asrofi, SH., SPV ADK BRI Cab. Demak, tanggal 21 Maret 2008

kredit) hapus. Karena yang dijadikan jaminan adalah hak atas tanah yang merupakan jaminan kebendaan yang termasuk benda tidak bergerak, sehingga perlu dibebani dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang termasuk benda tidak bergerak. Jaminan Hak Tanggungan yang digunakan dalam rangka realisasi kredit dibuat dengan akta PPAT.

Tahap pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat PPAT. Mengingat mahalnya biaya pembuatan akta sebagaimana yang dikeluarkan oleh narasumber,⁸¹ termasuk juga biaya pendaftaran APHT, maka pihak bank menunjuk notaris yang secara khusus membantu pihak bank untuk membuat APHT.

Proses pembebanan Hak Tanggungan ini dimulai dengan adanya surat pengantar dari bank untuk membuat pengakuan hutangnya/kreditnya. Dari surat pengantar tersebut dibuatkan surat perjanjian kreditnya dan debitor menandatangani akta tersebut.

Nasabah yang akan mengikatkan jaminan Hak Tanggungan tersebut harus menyerahkan surat-surat untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan berupa: asli sertifikat tanah yang dijaminkan; identitas pemberi Hak Tanggungan (KTP/KK); dan persetujuan komisaris/para pemegang saham jika pemberi Hak Tanggungan adalah suatu Badan Hukum disertai anggaran dasarnya.

⁸¹ Wawancara dengan Ibu Sri Sudiyati Hartono, tanggal 22 Maret 2008

Dalam jangka satu minggu setelah pembayaran biaya pemberian Hak Tanggungan, APHT dibawa ke Kantor Pertanahan untuk mengecek keberadaan tanah tersebut dan bila segala sesuatunya telah cocok, PPAT memberi penomoran atas APHT tersebut. Jika dalam pembuatan APHT oleh PPAT terdapat SKMHT, maka PPAT wajib memperhatikan muatan dan masa berlakunya SKMHT. Apabila muatan dari SKMHT tidak memenuhi syarat dan/atau jangka waktu berlakunya SKMHT telah lewat, maka PPAT wajib menolak dalam pembuatan APHT yang bersangkutan.

Sementara itu Notaris/PPAT Wahyu Wibawa, SH mengatakan bahwa jangka waktu berlakunya SKMHT selambat-lambatnya satu bulan setelah diberikan, jangka waktu tersebut adalah bisa dikatakan sedang dalam artian tidak terlalu singkat, tetapi ada bank-bank tertentu dengan waktu satu bulan tersebut masih kurang, sehingga perlu diperpanjang kembali.

Menurut Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 isi dari SKMHT yang wajib dibuat dengan akte Notaris atau akta PPAT harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus dibuat dengan akta Notaris atau PPAT;
- b. Surat Kuasa mana tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain selain dari Membebaskan Hak Tanggungan. Jadi, hanya khusus tunggal tentang Membebaskan Hak Tanggungan;
- c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, tidak boleh memuat kuasa dengan hak substitusi;
- d. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus secara jelas menyebutkan obyek Hak Tanggungan;
- e. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus jelas dan pasti menyebutkan jumlah utangnya;

- f. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib jelas menyebutkan identitas kreditornya berikut namanya;
- g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib pula dengan tegas menyebutkan nama dan identitas debitornya;
- h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir, selain karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya.

Dengan demikian akta otentik menjadi syarat dalam pemberian Hak Tanggungan. Disamping itu juga jika tidak memuat apa yang harus secara wajib dicakup dalam APHT, maka Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum. Setelah satu minggu kemudian APHT itu dibawa lagi ke Kantor Pertanahan beserta berkas-berkas yang diperlukan untuk Pendaftaran Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Demak bahwa setelah satu minggu APHT itu dibawa lagi ke Kantor Pertanahan beserta berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan, karena dengan didaftarnya APHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT ke Badan Pertanahan Nasional, maka pihak Bank akan memperoleh kepastian hukum bahwa kredit yang disalurkan kepada Debitor akan dikembalikan pada waktunya.

Apabila pada saat yang diperjanjikan Debitor tidak mengembalikan kredit yang telah diperjanjikan, maka kreditor dapat menggunakan sertifikat pendaftaran Hak Tanggungan tersebut untuk mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan tersebut guna mengambil pelunasan piutangnya. Pemberian Hak Tanggungan yang harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan, ini adalah sesuai dengan “asas publisitas” sebagai salah satu sendi Hak Tanggungan, dengan

dicatatnya pemberian Hak Tanggungan itu, maka terciptalah hak ini serta berlaku pihak ketiga. Dan apabila tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat, tanah tersebut wajib disertifikatkan lebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁸²

Setelah proses pendaftaran Hak Tanggungan selesai, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” . Dan dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jadi irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan.⁸³

Sertifikat Hak Tanggungan akan disimpan oleh pihak bank dan kepada debitor diberikan tanda terima dari bank sebagai bukti penyerahan sertifikat tanah oleh peminjam kepada bank. Setelah beberapa hal yang disyaratkan dalam perjanjian kredit dipenuhi oleh debitor, maka kredit/pembiayaan bisa cair dan diterima debitor. Dalam hal demikian perjanjian kredit sudah mulai dilaksanakan dengan segala akibatnya sesuai dengan kesepakatan. Selanjutnya pihak bank mengadakan pengawasan dan pembinaan yang seksama kepada

⁸² Wawancara dengan Bpk Agung Wibowo, SH., MM, Kasubseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, BPN Kab.Demak, tanggal 25 Maret 2008.

⁸³ Wawancara dengan Bpk Agung Wibowo, SH., MM, Kasubseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, BPN Kab.Demak, tanggal 25 Maret 2008

nasabahnya terhadap perjanjian kredit yang telah disetujui tersebut. Pengawasan yang dilakukan oleh pihak bank baik bersifat aktif maupun pasif.⁸⁴

Bank Indonesia tidak memberikan aturan maupun pedoman/petunjuk kepada Bank Umum maupun BPR mengenai kebijaksanaan-kebijaksanaan yang perlu dan dapat ditempuh oleh Bank Umum maupun BPR apabila perusahaannya menghadapi kredit bermasalah. Ini berarti bahwa Bank Indonesia menyerahkan kepada masing-masing pimpinan bank untuk menentukan kebijaksanaannya sendiri dalam menyelesaikan kredit bermasalah. Secara umum, dikenal adanya beberapa cara/langkah yang ditempuh oleh pimpinan bank dalam penyelesaian kredit bermasalah.

3.2. Faktor-faktor yang menjadi Penyebab Terjadinya Kredit Bermasalah dalam Perjanjian Kredit

Berdasarkan hasil wawancara dan questioner penulis dengan informan (narasumber) dari penelitian lapangan yang telah penulis lakukan, maka faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya Kredit Bermasalah Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Secara garis besar faktor-faktor yang dapat menjadi sebab terjadinya kredit bermasalah dapat digolongkan menjadi faktor internal dan faktor eksternal, faktor intern Bank sebagai penyebab kredit bermasalah antara lain:

⁸⁴ Wawancara dengan Bpk Agung Wibowo, SH., MM, Kasubseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, BPN Kab.Demak, tanggal 25 Maret 2008.

1. Rendahnya kemampuan atau ketajaman bank melakukan analisis kelayakan permintaan kredit yang diajukan oleh debitor.

Rendahnya kemampuan melakukan analisis kredit secara profesional, terutama disebabkan karena rendahnya pengetahuan dan pengalaman petugas bank (termasuk *account officer*) menjalankan tugas tersebut. Sedangkan tumpulnya analisis kelayakan kredit seringkali terjadi karena pimpinan bank mendapat tekanan halus atau tidak halus dari pihak ketiga untuk meluluskan permintaan kredit, karena terjadi kolusi antara pimpinan bank dan calon debitor, atau karena strategi pemberian kredit yang selalu ekspansif. Sebab yang disebut terakhir timbul karena bank yang bersangkutan terlalu cepat menghimpun dana dari masyarakat (termasuk deposito), sehingga mendorong mereka untuk menerapkan strategi penyaluran kredit yang melebihi tingkat kewajaran. Kredit yang diberikan tanpa analisis kredit yang profesional, dari semula memang diragukan mutunya. Oleh karena itu, sejak diberikan kredit tersebut memang sudah membawa bibit masalah.⁸⁵

2. Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit mereka.

Oleh karena lemahnya sistem pengawasan dan administrasi kredit, pimpinan bank tidak dapat memantau penggunaan kredit serta perkembangan kegiatan usaha maupun kondisi keuangan debitor secara cermat. Sebagai

⁸⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Widodo Winarso, SE., MM., Account Officer Komersial BRI Cab. Demak, tanggal 3 April 2008.

kelanjutannya, mereka tidak dapat segera melakukan tindakan koreksi apabila terjadi penurunan kondisi bisnis dan keuangan debitor atau terjadi penyimpangan dari ikatan perjanjian kredit.

3. Campur tangan yang berlebihan dari para pemegang saham bank dalam keputusan pemberian kredit

Campur tangan pemegang saham yang berlebihan terhadap penerapan kebijaksanaan perkreditan bank dapat menimbulkan pemberian kredit yang menyimpang dari azas perkreditan yang sehat.

4. Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna

Jaminan kredit merupakan sumber kedua dana pelunasan kredit. Apabila debitor tidak dapat atau tidak bersedia melunasi saldo kredit dan bunga yang tertunggak, bank dapat mengeksekusi jaminan guna melunasi pinjaman yang tertunggak. Apabila ikatan jaminan diadakan secara sempurna dan jaminan dapat dieksekusi dengan lancar, maka tunggakan pinjaman debitor dapat diselesaikan dengan cepat. Sebaliknya, apabila pengikatan jaminan tidak dilakukan dengan sempurna, hal tadi dapat menjadi sebab tunggakan pinjaman berkembang menjadi kredit yang harus dihapuskan. Sedangkan faktor intern dari debitor adalah debitor bank terdiri dari 2 (dua) kelompok, yaitu perorangan dan perusahaan atau koperasi. Sumber dana pembayaran bunga dan angsuran kredit sebagian besar berasal dari debitor perorangan, yang berasal dari penghasilan tetap mereka, misalnya gaji, upah, honorarium, dan sebagainya.

Setiap jenis gangguan terhadap kesinambungan penerimaan penghasilan tetap itu akan mengganggu likuiditas keuangan mereka, sehingga menyebabkan ketidak lancarannya pembayaran bunga dan/atau cicilan kredit.

Penyebab kredit bermasalah perorangan yang lain yang erat hubungannya dengan gangguan terhadap diri pribadi debitor, misalnya kecelakaan, sakit, kematian, dan perceraian. Sedangkan penyebab kredit bermasalah, pada umumnya disebabkan karena salah arus (mis. management), kurangnya pengetahuan dan pengalaman pemilik perusahaan dalam bidang usaha yang mereka jalankan, dan karena adanya penipuan (*fraud*)

Sebagai contoh kasus misalnya sebuah perusahaan konsultan PT. Kusuma Wijaya, yang sejak tahun 2005 mengumpulkan data tentang perkembangan prestasi bisnis perusahaan, menyatakan bahwa 90 % kasus kegagalan usaha perusahaan disebabkan oleh salah arus dan/atau kurangnya pengalaman pemilik perusahaan dalam bidang usaha yang mereka tangani. Cepat atau lambat kondisi keuangan perusahaan yang tidak berhasil, usaha bisnisnya akan menurun. Oleh sebab itu, cepat atau lambat kredit yang diberikan kepada perusahaan yang salah arus atau pemiliknya tidak berpengalaman dalam bidang bisnis mereka akan cenderung berkembang ke arah kredit bermasalah, karena likuiditas keuangan debitor yang bersangkutan akan merosot.

Faktor eksternalnya adalah sebagai berikut:

Kondisi usaha dan likuiditas keuangan debitor dapat menurun karena pengaruh berbagai macam faktor ekstern yang berada di luar kemampuan mereka untuk mengendalikannya. Selanjutnya, penurunan likuiditas keuangan akan mempengaruhi kemampuan debitor membayar bunga atau melunasi kredit.

Faktor ekstern pertama, yang dapat mempengaruhi kondisi usaha debitor adalah perkembangan kondisi ekonomi atau bidang usaha yang merugikan kegiatan bisnis perusahaan mereka. Bagi banyak perusahaan, dampak perkembangan ekonomi atau bidang usaha yang tidak menguntungkan adalah penurunan jumlah hasil penjualan barang atau jasa yang mereka usahakan.

Dalam banyak kejadian, penurunan hasil penjualan produk bahkan dapat mengakibatkan debitor menderita kerugian. Oleh karena sumber dana intern perusahaan untuk membayar kembali kredit adalah laba sesudah pajak dan dana penyusutan, maka menurunnya keuntungan akan menurunkan kemampuan debitor melunasi kredit.

Faktor ekstern kedua, yang dapat mempengaruhi keberhasilan usaha dan kemampuan debitor korporasi mengembalikan pinjaman adalah bencana alam seperti gempa bumi, banjir, badai, musim kemarau yang berkepanjangan, kebakaran dan sebagainya. Bencana alam seperti itu seringkali merusak atau menurunkan kapasitas produksi peralatan produksi yang dioperasikan oleh

debitor. Akibatnya, jumlah produksi, hasil penjualan produk dan keuntungan menurun. Akibat selanjutnya adalah likuiditas keuangan debitor memburuk.

Peraturan pemerintah yang dikeluarkan untuk mengembangkan kondisi ekonomi keuangan atau sektor-sektor usaha tertentu, kadang-kadang membawa dampak kurang menguntungkan bagi sector usaha yang lain. Apabila bidang usaha debitor kebetulan terkena dampak kurang menguntungkan dari peraturan pemerintah tertentu, maka peraturan tersebut dapat menjadi sebab menurunnya hasil usaha dan likuiditas keuangan mereka.

Ada 4 (empat) macam faktor ekstern penyebab kredit bermasalah, yaitu:

- a. Kegagalan usaha debitor;
- b. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit;
- c. Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitor yang tidak bertanggung jawab, dan;
- d. Musibah yang menimpa perusahaan debitor.

3.3. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Debitor Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis teliti pada responden,⁸⁶

Apabila debitor wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit pihak bank

⁸⁶ Wawancara dengan Bpk. Widodo Winarso, SE., MM., Account Officer Komersial BRI Cab. Demak, tanggal 3 April 2008.

tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan persuasif terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit bermasalah secara damai tanpa melalui eksekusi.

Selama penagihan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dan nasabah debitor, penagihan kredit melalui proses litigasi di Pengadilan tidak akan dilakukan oleh bank. Proses litigasi hanya akan ditempuh oleh bank apabila nasabah debitor beritikad tidak baik, yaitu tidak menunjukkan kemauan baik untuk melunasi kredit itu, sedangkan nasabah debitor sebenarnya masih mempunyai harta kekayaan lain yang tidak dapat dikuasai bank atau sengaja disembunyikan atau mempunyai sumber-sumber lain untuk menyelesaikan kredit macetnya/bermasalah.

Untuk itu, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut:

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu upaya pertama dari pihak bank untuk menyelamatkan kredit yang diberikannya kepada debitor. Cara ini dilakukan jika ternyata pihak debitor (berdasarkan hasil penelitian dan perhitungan yang dilakukan account officer bank) tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya dalam hal pembayaran kembali angsuran pokok maupun bunga kredit.

Rescheduling adalah penjadwalan kembali sebagian atau seluruh kewajiban debitor. Hal tersebut disesuaikan dengan proyeksi arus kas

yang bersumber dari kemampuan usaha debitor yang sedang mengalami kesulitan. Penjadwalan tersebut bisa berbentuk:

- a. memperpanjang jangka waktu kredit;
 - b. memperpanjang jangka waktu angsuran, misalnya semula angsuran ditetapkan setiap 3 bulan kemudian menjadi 6 bulan;
 - c. penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka kredit.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), merupakan usaha pihak bank untuk menyelamatkan kredit yang diberikannya dengan cara mengubah sebagian atau seluruh kondisi (persyaratan) yang semula disepakati bersama pihak debitor dan bank yang kemudian dituangkan dalam perjanjian kredit. Perubahan kondisi kredit dibuat dengan memperhatikan masalah-masalah yang dihadapi oleh debitor dalam pelaksanaan proyek atau bisnisnya.

Dalam hal ini perubahan tersebut meliputi antara lain:

- a. Kapitalisasi bunga yaitu bunga yang dijadikan utang pokok sehingga nasabah untuk waktu tertentu tidak perlu membayar bunga, tetapi nanti utang pokoknya dapat melebihi plafon yang disetujui. Sehingga perlu peningkatan fasilitas kredit disamping itu bunga tersebut dihitung bunga majemuk yang pada dasarnya akan

memberatkan nasabah. Cara ini dapat dilakukan jika prospek usaha nasabah baik.

- b. Penundaan pembayaran bunga yaitu bunga tetap dihitung, tetapi penagihan atau pembebanannya kepada nasabah tidak dilaksanakan sampai nasabah mempunyai kesanggupan. Atas bunga yang terutang tersebut tidak dikenakan bunga dan tidak menambah plafon kredit.
- c. Penurunan suku bunga yaitu dalam hal nasabah dinilai masih mampu membayar bunga pada waktunya, tetapi suku bunga yang dikenakan terlalu tinggi untuk tingkat aktifitas dan hasil usaha pada waktu itu. Cara ini ditempuh jika hasil operasi nasabah memang menunjukkan surplus atau laba dan likuiditas memungkinkan untuk membayar bunga.
- d. Pembebanan bunga yaitu dalam hal nasabah memang dinilai tidak sanggup membayar bunga karena usaha nasabahnya mencapai tingkat kembali pokok atau break even. Pembebasan bunga ini dapat dilakukan untuk sementara, selamanya ataupun untuk seluruh utang bunga.
- e. Pengkonversian kredit jangka pendek menjadi jangka panjang dengan syarat yang lebih ringan.
- f. Jaminan kredit/agunan, beberapa jaminan yang semula harus diberikan atau diserahkan

3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling*.

Selain upaya pengamanan dan penyelamatan kredit tersebut, dalam menangani suatu kasus pihak bank menyelesaikan permasalahan kredit secara kekeluargaan dengan jalan perundingan, dan apabila dipandang perlu dan baru pihak bank akan memperkaranya ke pengadilan setempat, untuk lebih jelasnya lagi, penulis akan memberikan contoh kasus yang pernah terjadi di BRI Cabang Demak adalah sebagai berikut:

Seorang debitor mengajukan kredit pada BRI Cabang Demak dengan jaminan sebuah surat tanah yang berstatus Petok D, setelah prosedur yang ditentukan oleh bank dalam perjanjian kredit telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka uang yang diajukan oleh debitor bisa dicairkan. Kembali setelah berjalan beberapa waktu kredit yang diberikan pada debitor, mengalami kemacetan pembayaran angsuran. Setelah pihak Bank Perkreditan Rakyat memberikan surat peringatan pada debitor sebanyak tiga kali, ternyata debitor tidak beraksi dengan peringatan tersebut sehingga terpaksa pihak Bank meninjau ke lokasi usaha dari debitor. Baru setelah diadakan survey pada lokasi, diketahui bahwa jaminan tanah yang dimiliki oleh debitor ternyata digandakan.

Hal ini mulai menunjukkan bahwa debitor mempunyai itikad buruk terhadap perjanjian kredit, setelah terjadi kasus seperti diatas maka bank segera mengambil inisiatif yaitu dengan menutup kredit yang diberikan pada debitor, dan selanjutnya pihak bank melakukan penyelesaian secara kekeluargaan dengan pihak debitor dan aparat desa setempat, setelah diperiksa maka pihak bank meminta penyelesaian secara kekeluargaan dengan pihak debitor dan aparat desa setempat, setelah diperiksa maka pihak bank meminta pernyataan dari aparat desa mengenai surat yang sah, hak milik dari debitor. Baru setelah itu dapat ditemukan mana pernyataan yang sah dan mana yang palsu, dan pada pemilik yang sah pihak bank bisa melanjutkan kredit dengan melihat kemampuan usaha dari debitor, hal ini dilakukan oleh bank dengan jalan kekeluargaan dan perundingan terlebih dahulu, sehingga pada masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

Oleh karena itu, apabila debitor wanprestasi maka pihak bank terlebih dahulu melakukan tindakan peneguran kepada debitor. Peneguran ini dilakukan dengan surat teguran tertulis yang dikirim kepada debitor surat teguran diberikan jika jangka waktu pengembalian kredit telah jatuh tempo dan debitor tidak dapat melunasi pinjamannya. Jika surat teguran pertama ini tidak direspon oleh debitor, maka 7 (tujuh) hari kemudian setelah dikirimnya surat teguran pertama dilanjutkan dengan surat teguran kedua. Jika surat teguran yang kedua ini juga tidak direspon, dilanjutkan dengan surat teguran ketiga. Dan apabila langkah-langkah ini telah dilakukan dan tidak memperoleh penyelesaian

kredit sebagaimana yang diharapkan, maka bank menegur kembali dengan meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri.

Apabila hal ini juga tidak direspon oleh debitor/pemberi Hak Tanggungan, lalu berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitor, bank mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan setempat.

Cara eksekusi yang digunakan demikian adalah merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan, karena sebelumnya ada cara yang sifatnya tidak ada unsur paksaan oleh kreditor kepada debitor untuk memenuhi kewajibannya yaitu penjualan dibawah tangan atas kesepakatan kedua belah pihak dan penjualan melalui lelang.

Sehubungan dengan diterbitkannya PP No. 33 Tahun 2006 tentang perubahan atas PP No. 14 Tahun 2005 tentang tata cara penghapusan piutang negara/daerah maka piutang BUMN termasuk BRI, tidak lagi dipandang sebagai piutang negara. Sebagai konsekuensi dari ketentuan tersebut, penyelesaian kredit bermasalah/macet di PT.BRI (Persero) Tbk Cabang Ungaran tidak lagi diserahkan kepada DJKN (d/h DJPLN) cq. KPKNL (d/h KP2LN), sedangkan penyelesaian kredit yang telah diserahkan kepada DJKN (d/h DJPLN) cq. KPKNL (d/h KP2LN) pengurusannya tetap dilakukan oleh DJKN cq.KPKNL. Upaya penyelesaian lainnya yang sesuai dan dapat dilaksanakan oleh Unit Kerja dalam jangka pendek antara lain Fiat Eksekusi jaminan melalui Pengadilan Negeri dan Parate Eksekusi. Sedangkan ketentuan

lebih lanjut mengenai penyelesaian kredit akan diatur secara komprehensif dalam ketentuan tersendiri.⁸⁷ Pengurusan piutang negara didasarkan pada dua pertimbangan, yaitu *Pertama* untuk menyelamatkan kekayaan Negara perlu diurus dengan segera dan cepat, *Kedua* Hukum Acara Perdata yang berlaku tidak memungkinkan Pengadilan untuk mengurus piutang negara dengan cepat.

Dalam kasus-kasus tertentu untuk menyelesaikan piutang negara/kredit macet, ketua PUPN dapat bertindak tanpa menunggu penyerahan penyelesaian kredit bermasalah kepada KP2LN. Hal ini dilakukan jika kredit-kredit bermasalah dipergunakan tidak sesuai dengan permohonan, tujuan dan syarat-syarat pemberian kredit. Untuk mengetahui bahwa debitor telah menyalahgunakan pemakaian kredit yang diterimanya ketua PUPN harus terlebih dahulu memiliki bukti-bukti yang kuat dan dapat dipertanggungjawabkan bahwa debitor menyalahgunakan penggunaan kredit sehingga pengembalian kredit menjadi macet. Untuk pembuktian lebih lanjut Ketua PUPN juga memerlukan keterangan dari Kreditor/Bank.

Mengenai Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

(1). Apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :

⁸⁷ Hasil Wawancara dengan Bpk. Widodo Winarso, SE., MM., Account Officer Komersial BRI Cab.. Demak, tanggal 10 April 2008

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
- b. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari kreditor-kreditornya.

(2). Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.⁸⁸

Dari ketentuan diatas, maka terdapat 3 (tiga) cara eksekusi obyek Hak Tanggungan yaitu, *pertama* Parate Eksekusi Hak Tanggungan, *kedua* Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan dan *ketiga* Penjualan sukarela dibawah tangan.

Adapun ketiga bentuk eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut adalah sebagai berikut:

⁸⁸ Budi Harsono, *Op. Cit*, hal. 9.

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila debitor wanprestasi, maka pihak bank tidak perlu lagi mengajukan gugatan kepada debitornya melalui Pengadilan Negeri, tapi cukup meminta penetapan/fiat ketua pengadilan untuk mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan. Dalam hal ini sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse akta sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sesungguhnya tidak memerlukan fiat pengadilan akan tetapi ketentuan mengenai fiat/penetapan pengadilan masih sering dipersoalkan baik oleh bank selaku kreditor/pemegang Hak Tanggungan maupun Pengadilan Negeri.

Untuk itu alangkah baiknya Pengadilan Negeri dilibatkan pada awal kredit, dalam hal mengeluarkan Rekomendasi kepada debitor pada saat pihak bank/kreditor merealisasikan perjanjian kredit tersebut. Adapun bunyi dari rekomendasi itu adalah sebagai berikut:

- a. Debitor ini layak untuk mendapatkan kredit/pembiayaan dari bank;
- b. Debitor akan bertanggung jawab apabila wanprestasi, akan diserahkan kepada KP2LN untuk dijual secara lelang dengan menggunakan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 juncto Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ini terdapat perbedaan pendapat dikalangan praktisi hukum. Terhadap hal ini terdapat beberapa penafsiran terhadap ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu:

Pendapat *pertama*, pelelangan Hak Tanggungan Pertama adalah berdasarkan janji-janji yang memberikan kuasa untuk menjual dan tergolong lelang sukarela. Oleh karena itu masih memerlukan persetujuan dan harga limit dari pemberi Hak Tanggungan. Pendapat ini sempat dianut oleh BUPLN (sekarang DJPLN). Sebagaimana tercermin dalam Petunjuk penegasan dalam Surat Edaran Kepala BUPLN No. SEBI/21/PN/1998 Tanggal 13 Juli 1998 tentang petunjuk pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Surat Edaran dimaksud diatas, telah dicabut dengan Surat Edaran Kepala BUPLN No. 19/PN/2000 tanggal 23 Agustus 2000 dan selanjutnya pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan mengacu pada ketentuan UU No.4 / 1996. Dengan adanya Surat Edaran tersebut, maka semua lelang berdasarkan Hak Tanggungan dalam pandangan BUPLN adalah Lelang Eksekusi.

Pendapat *kedua*, menganggap Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT adalah Parate Eksekusi dan karenanya tidak memerlukan persetujuan debitor dan tidak memerlukan campur tangan Pengadilan. Dengan demikian sesuai dengan pandangan yang kedua, Pasal 6 jo. Pasal 20 UUHT secara formal menurut

hukum positif kewenangan parate Eksekusi Hak Tanggungan pertama sudah dapat dilakukan oleh bank (Swasta atau Pemerintah) dengan mengajukan permintaan Lelang obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara.

Pendapat *ketiga*, menganggap pelelangan umum Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 juncto Pasal 20 UUHT bukan parate Eksekusi tetapi merupakan eksekusi berdasarkan title (alas hak) yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan. Bedanya hanya dalam Pasal 6 UUHT dikhususkan pada pemegang Hak Tanggungan Pertama. Pandangan ini berdasarkan argumentasi bahwa pelelangan Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT baru dapat dilaksanakan jika sudah ada akta pembebanan Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” . Karena itu berdasarkan Pasal 26 UUHT juncto Pasal 224 HIR/258 RBG menurut pandangan yang ketiga ini pelelangan Hak Tanggungan Pertama juga harus dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Menurut Bapak Barita Sibarani, SH, LL.M. Pelaksanaan Pasal 6 UUHT,tetap memerlukan fiat/penetapan Kepala Pengadilan Negeri, hal ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBG, pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan tanpa fiat Pengadilan akan sulit dilakukan.

Hal ini berbeda dengan pendapat Rokhadi, SH, yang menyatakan bahwa Pasal 6 UUHT tidak memerlukan fiat dari Kepala Pengadilan, karena merupakan hak yang ada pada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk

menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri untuk memperoleh pelunasan piutangnya bila debitur cidera janji, pelaksanaan Pasal 6 UUHT sama halnya dengan pelaksanaan Parate eksekusi PUPN yang tidak membutuhkan fiat/penetapan Kepala Pengadilan Negeri.

Dalam pelaksanaan Parate eksekusi, bank selaku pemegang Hak Tanggungan ragu untuk melaksanakan dikarenakan adanya kekhawatiran pelaksanaan parate eksekusi tanpa fiat/penetapan. Pengadilan akan mengalami hambatan dalam pengosongan, jika hal ini terjadi maka apa yang diharapkan pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti tidak akan terwujud.

Perbedaan penafsiran ini dapat dipahami, karena peraturan pelaksanaan Hak Tanggungan belum ada khususnya mengenai pelaksanaan Eksekusi, sehingga berdasarkan Pasal 26 UUHT, selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai Eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku eksekusi Hak Tanggungan.

2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Eksekusi dengan menggunakan titel eksekutorial ini termasuk eksekusi dengan pertolongan hakim yang diatur dalam Pasal 224 HIR. Sebelum sampai pada pelelangan umum, maka sebelumnya terdapat beberapa tahapan yang ditempuh dalam pelaksanaan titel eksekutorial ini.

Tentang cara pengajuan eksekusi Hak Tanggungan dalam prakteknya adalah diajukan secara tertulis, permohonan eksekusi tersebut ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Kemudian pihak yang bersangkutan harus membayar biaya-biaya eksekusi yang mana jumlah biaya tersebut ditentukan oleh Panitera Pengadilan Negeri. Penentuan jumlah biaya tersebut adalah disesuaikan dengan situasi dan kondisi letak barang yang akan dieksekusi, dan selanjutnya biaya tersebut disetorkan ke bagian keuangan Pengadilan Negeri. Bagi orang-orang yang tidak mampu dapat juga dilayani asalkan orang tersebut membawa surat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang.

Sebelum suatu eksekusi itu dijalankan, maka ada beberapa hal yang perlu dilakukan oleh Pengadilan Negeri, yaitu:

(a). Anmanning (teguran)

Hal ini diatur dalam Pasal 196 HIR yang berbunyi: Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai mencukupi isi keputusan itu dengan baik, maka pihak yang dimenangkan memasukkan permintaan baik dengan lisan, yaitu kepada Ketua Pengadilan Negeri tersebut. Pada ayat pertama Pasal 195 HIR, maka ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta menasehati, supaya ia mencukupi keputusan itu, dalam waktu paling lama 8 hari. Dari ketentuan tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa pengadilan sebelum menjalankan eksekusi. Harus terlebih dahulu melakukan teguran. Perlu juga diketahui bahwa semua keputusan hakim dalam perkara itu dapat

dilakukan (dieksekusi), tetapi hanya putusan-putusan yang mengandung hak saja yang dapat dieksekusi oleh ketua Pengadilan Negeri yang berdasarkan permohonan dari pihak yang dimenangkan, dan selanjutnya panitera pengganti memanggil pihak yang dikalahkan untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri, untuk memanggil pihak yang dikalahkan tersebut dibuat dalam bentuk penetapan. Selanjutnya apabila Pengadilan Negeri, untuk memanggil pihak yang dikalahkan tersebut dibuat dalam bentuk penetapan. Selanjutnya apabila pihak yang dikalahkan tersebut dalam waktu delapan hari masih juga belum melaksanakan isi putusan tersebut, maka pengadilan akan melakukan peneguran sekali lagi. Dalam prakteknya peneguran ini dapat dilakukan sampai 2 atau 3 kali peneguran kepada pihak yang dikalahkan.

(b). Sita Eksekusi, diatur dalam Pasal 197 HIR jika sudah lewat waktu 8 hari setelah peneguran tersebut dan pihak debitor dan pemberi Hak Tanggungan belum juga mau menjalankan atau memenuhi isi putusan, atau jika debitor tersebut sudah dipanggil untuk ditegur dengan patut tidak juga menghadap ketua Pengadilan Negeri, maka ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya memberi perintah kepada panitera pengganti atau juru sita pengganti dengan suatu surat penetapan supaya menyita barang-barang orang yang dikalahkan (debitor) atau barang-barang yang menjadi obyek Hak Tanggungan, guna kepentingan menjalankan putusan lebih lanjut, penyitaan ini disebut sita eksekusi. Dalam praktek sita eksekutorial itu dilakukan oleh panitera

pengganti Pengadilan Negeri dengan dibuat oleh dua orang saksi, hal ini adalah seperti yang diatur dalam Pasal 197 ayat (2) dan (6) HIR dengan bekal surat perintah yang berbentuk penetapan dari ketua Pengadilan Negeri, panitera Pengganti atau Juru sita pengganti serta dibantu oleh kedua orang saksi tersebut berangkat menuju lokasi di mana obyek Hak Tanggungan berada guna melaksanakan sita eksekutorial tersebut. Untuk kemudian dibuatkan berita acara penyitaan obyek Hak Tanggungan. Di dalam prakteknya sebelum petugas Pengadilan Negeri melakukan sita eksekutorial terhadap obyek Hak Tanggungan, maka terlebih dahulu datang ke kantor desa atau kelurahan guna memberitahukan eksekusi tersebut, maksudnya adalah sebagai berikut agar:

1. tidak sulit dalam mencari lokasi obyek Hak Tanggungan;
2. mengajak pamong desa atau kepala desa untuk ikut menjadi saksi dalam penyitaan tersebut; dan
3. memberitahukan bahwa setelah dilakukan penyitaan untuk diumumkan kepada khalayak ramai oleh kepala desa.

Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera pengganti atau jurusita pengganti yang dipimpin oleh ketua Pengadilan Negeri dengan memperhatikan prikemanusiaan. Setelah sita eksekutorial dilakukan, apabila tidak ada perintah lain dari Ketua Pengadilan Negeri setempat, maka pelaksanaan eksekusi tersebut dijalankan. Dalam praktek sering terjadi perintah penangguhan eksekusi

yang datang dari Pengadilan Tinggi dan juga Mahkamah Agung Republik Indonesia karena suatu alasan tertentu. Ketua Pengadilan Negeri melalui surat penetapan eksekusi memerintahkan kepada panitera atau juru sita menjalankan eksekusi, dan yang bersangkutan memberitahukan kepada pejabat setempat di mana eksekusi akan dilaksanakan.

(c). Pelelangan

Pada dasarnya pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan di muka umum atau melalui lelang (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dasar pikirannya adalah, bahwa diperkirakan melalui surat penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memacu peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan undang-undang kepada pembeli jaminan. Setelah dilakukan pelelangan, maka pejabat kantor lelang membuat berita acara pelelangan, panitera atau jurusita yang ikut dalam pelelangan tersebut juga membuat acara pelelangan. Setelah pelelangan selesai dilaksanakan, kepada pihak yang barang tetap dilelang wajib meninggalkan barang tetap tersebut dalam keadaan kosong untuk diserahkan kepada pemberi barang. Setelah pelelangan telah selesai dan barang telah dijual, maka hasil pelelangan berupa sejumlah uang diserahkan kepada pihak penerima Hak Tanggungan (pemohon lelang). Apabila ternyata uang hasil pelelangan tersebut lebih,

maka sisanya harus dikembalikan kepada pihak yang telah dikenakan eksekusi (pemberi Hak Tanggungan) atau debitor.

(d). Pengosongan

Apabila pemberi Hak Tanggungan yang hartanya disita berupa benda tidak bergerak (rumah) tidak mau menyerahkan dengan sukarela pada pemenang lelang/pembeli lelang maka ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan mengeluarkan surat perintah pengosongan untuk dilaksanakan oleh jurusita dan bila perlu dengan bantuan kepolisian.

3. Penjualan sukarela dibawah tangan

Apabila debitor wanprestasi, maka penjualan obyek Hak Tanggungan dapat juga dilaksanakan dibawah tangan, asalkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan secara prosedural ini dimungkinkan agar dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Prosedur yang memungkinkan ini adalah menyimpang dari prinsip menjual obyek.

Hak Tanggungan lewat pelelangan umum. Diberikan kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan asalkan disepakati oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan asalkan dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam dua (2) surat kabar yang beredar di daerah yang

bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada yang menyatakan keberatan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah diuraikan dalam Bab-Bab diatas, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit pada lembaga perbankan dengan jaminan hak tanggungan, bahwa penyelesaian secara damai merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan debitor yang masih mempunyai itikad baik maupun kooperatif dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah. Kemudian penyelesaian selanjutnya dengan penagihan yang dilakukan dengan mendatangi debitor secara langsung, dan debitor diminta melakukan pembayaran dalam jumlah tertentu dari kewajibannya kepada bank dalam jangka waktu tertentu yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Kesanggupan Debitor.
2. Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya kredit bermasalah dalam perjanjian kredit adalah sebagai berikut:

Faktor intern bank, yang meliputi:

1. Rendahnya kemampuan atau ketajaman bank melakukan analisis kelayakan permintaan kredit yang diajukan oleh debitor;

2. Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit mereka;
3. Campur tangan yang berlebihan dari para pemegang saham bank dalam keputusan pemberian kredit;
4. Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna

Faktor ekstern, yang meliputi:

1. Kegagalan usaha debitor;
 2. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit;
 3. Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitor yang tidak bertanggung jawab, dan;
 4. Musibah yang menimpa perusahaan debitor.
3. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan apabila debitor wanprestasi dalam perjanjian kredit, bahwa pihak bank tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan persuasive terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit bermasalah secara damai tanpa melalui eksekusi. Untuk itu upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah : *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring*. Proses litigasi akan ditempuh oleh bank, apabila nasabah debitor beritikad tidak baik, maka berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitor dapat dilakukan eksekusi menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tetapi dalam realita praktek harus ada persetujuan fiat eksekusi dulu dari Ketua Pengadilan Negeri.

B. Saran

1. Di dalam memberikan kredit kepada calon debitur, pejabat bank terutama pejabat bank bagian kredit dalam melaksanakan analisis sistem dan tata cara *6 C's of Credit (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of economy, and Competence to borrow)* diharapkan melakukan analisis tersebut dengan lebih cermat dan cerdas. Hal tersebut untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah/macet pada masa yang akan datang, karena berhasil tidaknya penyaluran kredit bank dapat mempengaruhi kredibilitas bank yang bersangkutan. Diharapkan dalam penyelesaian kredit bermasalah, terjadi kerjasama yang baik antara pihak nasabah, bank, dan pihak ketiga yang membantu penyelesaian kredit bermasalah tersebut. Dalam penyelesaian kredit bermasalah, semakin lama penyelesaiannya justru akan menambah semakin besar kerugian yang akan dialami oleh kedua belah pihak, karena kedua belah pihak baik itu pihak bank atau pihak nasabah akan terus terbebani dengan waktu dan biaya penyelesaian kredit bermasalah tersebut.
2. Pengawasan dan pembinaan yang telah dengan baik dilakukan oleh pihak bank perlu terus ditingkatkan, tanpa bermaksud mencampuri terlalu dalam “rumah tangga” debitur kredit.

Tanpa mengesampingkan asas kehati-hatian, pihak bank hendaknya meringankan syarat-syarat dan prosedur memperoleh kredit/pembiayaan, apalagi jika pihak bank telah mengenal baik pemohon kredit/pembiayaan tersebut. Dan kepada para debitur seyogyanya beritikad baik untuk

menyerahkan jaminan Hak Tanggungan kepada kreditor penerima Hak Tanggungan.

3. Dalam pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan banyak kendala yang dihadapi, oleh karena itu perlu adanya ketentuan eksekusi yang merupakan terobosan dalam memenuhi tuntutan masyarakat dan penting pula eksekusi dibuat suatu cabang Ilmu Hukum Eksekusi tersendiri, karena selama ini hukum eksekusi yang ada merupakan bagian dari Hukum Acara Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983

Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Djuhaedah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Djohan, Warman, *Kredit Bank*, PT. Mutiara Sumber Widya, Jakarta, 2000.

Abdul Hay Marhainis, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pradnya Paramita, 1979.

Fuady Munir, *Hukum Perbankan Modern*, Buku Kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

-----, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Hartono, Sri Redjeki, *Kapita Selekta Hukum Perusahaan*, Mandar Maju, Bandung, 2000.

-----, *Kapita Selekta Hukum Ekonomi*, Mandar Maju, Bandung, 2000

Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu kajian filosofis dan sosiologis)*, PT. Toko Gunung Agung Tbk, Jakarta, 2002.

Faisal, Sanfiah, *Penelitian Kualitatif, Dasar-dasar dan Aplikasinya*, YA3, Malang, 1990.

Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rineke Cipta, Jakarta, 1996.

Danim, Sudarwan, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Pustaka Setia, Bandung, 2002.

Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua*, Balai Pustaka, Jakarta, 1992.

Echols, M. John dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris-Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1995.

Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

Patrik, Purwahid, Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, FH-Undip, Semarang, 2001.

-----, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.

Perangin Effendi, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Press, Jakarta, 1987.

Mattew B. Miles dan Michael Huberman, *Analisis data kualitatif*, UI, Press, Jakarta, 1992.

Maschoen Sofyan, Sri Soedewi, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

-----, *Tinjauan Yuridis UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003.

Muljono, Eugenia Liliawati, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.

-----, *Segi-segi yuridis Undang-Undang Hak Tanggungan. Seminar Nasional, Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta, FH Universitas Trisakti bekerjasama dengan Kantor

Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional dan BPP
Ikatan PPAT.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.

Harun, HM. Hazniel, *Aspek-aspek Hukum Perdata Dalam Pemberian Kredit Perbankan*, Ind-Hill-co, Jakarta, 1994.

-----, *Beberapa Segi Mengenai Perkreditan*, Pioner Jaya, Bandung, 1993.

Hadiwidjadja, dkk, *Analisis Kredit*, Pionir jaya, Bandung, 1991.

Harahap, Yahya, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1983.

-----, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

-----, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*.

-----, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

-----, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

- , *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Sjahdeni, Sutan Remy, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga, University Press, Surabaya, 1996.
- , *Hak Tanggungan*, Cet. 1, alumni, Bandung, 1999.
- Sembiring, Sentosa, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Press, Jakarta, 1986.
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Salindeho, John, *Manusia Tanah Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1984.
- Soemitro, Ronny Hanintijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Rasjidi, Lili, *Dasar-dasar Filsafat Hukum*, Cetakan ketujuh, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Rahman, Hasanudin, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

-----, *Hukum dan Masyarakat*, Penerbit Angkasa, Bandung, 1986.

Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

Prodjodikoro, Wirjono, *Pokok-pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur Bandun, 1981.

Subekti, R. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

-----, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Inter masa, Jakarta, 1993.

-----, Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979.

-----, *Hukum Perbankan*, CV.Ananta, Semarang, 1995.

Widyadharma, Ridwan, *Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah*, UNDIP, Semarang, 1996.

Tjiptonagoro, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990.

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

Suyatno, Thomas, dkk, *Dasar-dasar Perkreditan*, Penerbit atas kerjasama Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Perbanas, PT. Gramedia, Jakarta, 1990.

Simorangkir, Ek.O.P. *Seluk-Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1988.

Supramono, Gatot., *Suatu Perbankan dan Masalah Kredit Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1999.

Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998.

Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, PT. Intermedia, Jakarta, 1995.

B. Jurnal

Badruzaman, Mariam D, *Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 1, 1997, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta.

Fauzan, mohammad, *Aspek Hukum Kredit Bermasalah*, Jurnal Perbankan Gema Stikubank, 1995.

Dja'is, Mochammad, *Peran sifat Accessoire Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet, Masalah-masalah Hukum Edisi Khusus*, Tahun 1997.

Hutagulung, Ari Sukanti, *Implikasi Hak Tanggungan bagi Bank dan Pengembang dalam Pemberian Kredit Property*, Newsletter No. 28/VIII/Maret/1997.

Soeroredjo, Irawan, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Newsletter No. 29/VIII/Juni/1997.

-----, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Majalah Jurnal Hukum Bisnis, Volume 15 September 2001.

-----, *Haircut atau Parate Eksekusi*, Newsletter No. 45/XII/Juni/2001.

Sibarani, Bachtiar, *Pembelian dan Penjualan Agunan oleh Bank dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Newsletter No. 42/XII/September/2000.

Sjahdeini, ST.Remy, *Hak Tanggungan Asas-asas dan permasalahan yang dihadapi perbankan.*, Jurnal Hukum Bisnis Vol.1, 1997, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta.

Sumardjono, Maria S.W., *Prinsip Dasar dan Isyu di Seputar UUHT*, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 1, 1997, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta.

-----, *Hak Tanggungan Atas Tanah dalam Perjanjian Kredit Bank*, Newsletter No. 29/VIII/Juni/1997.

Purwadi, Ari, *Implikasi Hak Tanggungan bagi Bank dan Pengembangan Dalam Pemberian Kredit Properti*, Newsletter No. 28/VIII/Juni/1997.

Natakusumah, Arikanti, *Hak Tanggungan Bagi Hak Pakai*, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 1, 1987, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta.

Hasan, Djuhaendah, *Hak Tanggungan Implikasinya Terhadap Benda-benda yang berkaitan dengan tanah*, Jurnal Hukum Bisnis Vol. 1, 1997, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta.

-----, *Tanah Sebagai Jaminan Kredit Sulitnya Mengeksekusi*, Newsletter No. 31/VIII/Desember/1997.

C. Makalah

Darus, Mariam, *Beberapa Tentang Hukum Hak Jaminan*, Makalah pada Seminar Sosialisasi UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, BPHN, Jakarta, 2000.

Dja'is, Moch, *Hukum Eksekusi Sebagai Wacana Baru di Bidang Hukum*, Orasi Ilmiah pada Dies Natalies FH-UNDIP, Semarang, 2000.

Hasan, Djuhaedah, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan dan Perorangan*, Makalah Seminar Sosialisasi UU No. 42/1999 tentang Jaminan Fidusia, BPHN, Jakarta, 2000.

Kumpulan Makalah yang disampaikan dalam seminar nasional *UUHT*, Kelompok Studi Hukum Bisnis, FH UNPAD, Bandung tanggal 27 Mei 1996.

Sjahdeni, Sutan Remi, *Berbagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta, Institute Bankir Indonesia, 1993.

Wirjaatmadja, Rasyim. *“Pokok-pokok Aspek Yuridis UU Hak Tanggungan dan Dampaknya Terhadap Perbankan Dan Lembaga Pembiayaan.”* Makalah dalam Seminar UUHT dan Kajian Dampaknya Terhadap Perbankan, Lembaga Pembiayaan dan Debitor, di Hotel Equatorial 21 Mei 1996.

Hartono, Sri Redjeki. *“Peran PPAT Dan Negara Dalam Pembebanan Hak Tanggungan “.* Makalah Dalam Seminar Nasional Hak Tanggungan Dalam Pengembangan Dunia Usaha, Magister Kenotariatan UNDIP, di Hotel Patra Jasa Semarang, 21 Mei 2005.

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.*

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan di atasnya.*

Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 tentang *Perseroan Terbatas.*

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang *Perbankan*

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang *Perbankan.*

