

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH PADA PT. BANK NISP Tbk.
CABANG YOGYAKARTA**



Tesis

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat S-2
Magister Kenotariatan

**Wahyudi Triaji, SH
B4B006250**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

TESIS

PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH PADA PT. BANK NISP Tbk.
CABANG YOGYAKARTA

Disusun Oleh:
Wahyudi Triaji, SH
B4B006250

telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 15 April 2008
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui
Dosen Pembimbing :

Herman Susetyo, SH., M.Hum.
NIP. 130 702 192

Mengetahui
Ketua Program :

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

TESIS

PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH PADA PT. BANK NISP Tbk.
CABANG YOGYAKARTA

Disusun Oleh:
Wahyudi Triaji, SH
B4B006250

telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 15 April 2008
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui
Komisi Pembimbing

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Herman Susetyo, SH., M.Hum.

NIP. 130 702 192

Mulyadi, SH., MS.

NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 5 april 2008

WAHYUDI TRIAJI, SH.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Yang telah memberikan rahmat dan nikmat tak terhingga serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : “PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA PT. BANK NISP Tbk. CABANG YOGYAKARTA.”

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

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak terdapat kekurangan baik dalam segi bentuk, isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kepada pembaca untuk dapat memberikan pemikiran, kritik maupun saran demi kesempurnaan tesis ini.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Mulyadi, SH., MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang dengan kemurahan hati telah begitu banyak memberi kemudahan dalam proses penyelesaian tesis ini.

2. Bapak Yunanto, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Bapak Budi Ispiyarso, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister kenotariatan.
4. Bapak Herman Susetyo, SH., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu serta kesungguhan hatimemberikan pengarahan dan petunjuk sehingga terselesaikannya tesis ini.
5. Ibu Sri Wiletno, SH., MS., selaku dosen wali yang telah membantu mulai dari awal penulisan tesis hingga keberhasilan penulisan tesis ini.
6. Bapak Thomas Widiyanto, selaku Business Coordinator PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta yang telah memberikan kesempatan dan informasi kepada penulis untuk melakukan penelitian.
7. Bapak Deni Priambodo, selaku Legal Staff PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta yang telah banyak memberikan waktunya, kesempatan, data, dan masukan atas penulisan tesis ini.
8. Ibu Endang Widyowati, selaku Credit Analyst PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta yang telah membantu terselesaikannya tesis ini.
9. Kedua orang tuaku tercinta : Bapak Budi Utomo dan Ibu Subargini yang dengan sabar memberikan semangat dan doa sehingga penulis dapat berhasil menyelesaikan tesis ini.
10. Kedua kakakku : Ika Saraswati dan Indri Dwirinasari yang selalu berdoa untuk keselamatan dan kesuksesan penulis.

11. Istriku tersayang Atiek Sulistiyowardhani yang dengan tulus ikhlas, setia menanti dan selalu memberikan dukungan doa serta nasihat kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.
12. Komunitas Kav. 90 : Koko, Anam, Om Deni, Mas Anggoro, yang terus mengobarkan semangatku untuk cepat menyelesaikan tesis dan telah berusaha membantu dengan memberikan berbagai masukan penting sehingga menjadi tesis yang lebih berkualitas.
13. Sahabat-sahabatku : Riefki, Yogi, Andin, Riza, Dewi, Dian, yang telah banyak membantu dari awal kuliah sampai keberhasilan penulisan tesis ini.
14. Segenap rekan-rekan mahasiswa/i Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro (angkatan 2006) yang telah begitu banyak membantu, memberi dorongan semangat selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.
15. Segenap staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah membantu selama penulis mengikuti perkuliahan.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum perdata pada khususnya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 7 April 2008

Penulis

ABSTRAK

Rumah adalah kebutuhan primer bagi sebagian besar keluarga baik yang tinggal di pedesaan maupun di perkotaan dalam hubungannya dengan pemenuhan kebutuhan primer. Hal tersebut tidak semua orang mampu membeli secara tunai. Untuk itu mereka membutuhkan bantuan dari lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang penyaluran kredit perumahan.

Kredit bermasalah terjadi karena adanya kompromi dalam prinsip-prinsip pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sehingga debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Akibatnya apabila bank tidak bertindak cepat melakukan penyelesaian kredit bermasalah, mutu kredit debitur dari golongan lancar akan terus mengalami penurunan menjadi kredit kurang lancar, kredit diragukan bahkan menjadi kredit macet.

Pada prinsipnya penyelesaian kredit bermasalah di PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta dilakukan dengan dua cara yaitu diluar pengadilan dan melalui pengadilan. Penyelesaian kredit bermasalah diluar pengadilan dapat dilakukan dengan pemanggilan debitur untuk melakukan penjadwalan kembali, peninjauan kembali, penataan kembali. Penagihan secara langsung terhadap debitur merupakan cara penyelesaian kredit bermasalah diluar proses pengadilan selain pencairan benda jaminan kredit melalui penjualan dibawah tangan. Penyelesaian kredit bermasalah yang dapat dilakukan bank melalui proses pengadilan adalah gugatan perdata dan sita eksekusi.

Metode pendekatan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis empiris, yaitu penulis berusaha melakukan pendekatan dengan masalah yang diteliti sesuai dengan sifat hukum riil berlaku di masyarakat, sedangkan teknik pengumpulan sample berbentuk purposive sampling yang didasarkan pada tujuan dan bentuk-bentuk tertentu.

Hambatan yang dialami bank untuk dapat dilaksanakannya penyelesaian kredit bermasalah secara cepat dan efektif disebabkan oleh faktor intern dan ekstern. Hambatan penyelesaian kredit bermasalah yang disebabkan oleh faktor intern bank dapat berupa ketidaklengkapan dokumen/data kredit debitur, sedangkan hambatan yang disebabkan oleh faktor ekstern dapat berupa kesulitan penagihan terhadap debitur karena debitur mempunyai karakter yang kurang baik.

Sebaiknya pihak bank dalam melakukan usahanya tetap berupaya agar prosedur penjaminan dapat dilakukan dengan sempurna dan tidak melakukan kompromi terhadap prinsip-prinsip pemberian kredit sehingga risiko terjadinya kredit bermasalah dapat diperkecil dan penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan dengan cepat dan efektif.

Kata kunci : Perjanjian, Kredit Bermasalah

ABSTRACT

The primary need is housing, for the whole families where they live, in country or in the village in related to the primary needed. Not all the people can buy the on cash. For them that need to help from financial institute that move in field credit of housing.

Non performing loans may happen because there is any compromise in credit giving principles that is run by the bank, so the debtor can't return the receiving loan and the interest according to the limited time. As a consequence, if the bank doesn't move earlier in overcoming this problematical credit, the quality of the debtor credit from better category will go through reduction and become unwell credit, even the credit is doubted to be an impassed

Principally, the solution of the non performing loan in PT. Bank NISP Tbk. Yogyakarta is taken place by two procedures, those are out side the court (as known extra judicial procedure or non litigation procedure) and inside the court itself (as known litigation procedure). Solving this problematical credit by extra judicial procedure can be run by calling the debtor to set rescheduling, reconditioning and restructuring. One kind of the extra judicial mechanism to settle this problem is pressing claim directly. The judicatory solution conducted by civil accusation and execution of the guarantee object.

The method research in this research is juridish empiric, so the researches try to do something that related to the problem that the researcher observe in accordance with the real law that in force in society. The observer uses the purposive sampling is based on to the special aim and form.

The issue for implementing this non performing loans headed by the bank efficiently and effectively is caused by internal and external factor. The issue caused by internal bank factor can be in form of uncomplete document or data of debtor's credit. Meanwhile, caused by external factor can be in form of the difficulty in collecting the debtor because the debtor itself doesn't have a good character.

It is desirable that in doing its efforts, the bank still remain struggles in order to the procedure of guarantee can be done perfectly without any compromise toward the credit giving principles and regulations, so that the risk of this problematical credit can be minimized and solving this credit can be done efficiently and effectively as well.

Key Words : Agreement, Non Performing Loan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	13
A.1. Pengertian Perjanjian.....	13
A.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	17
A.3. Asas-asas Perjanjian.....	22
A.4. Wanprestasi dan Akibatnya dalam Perjanjian.....	27
A.5. Berakhirnya Perjanjian.....	34
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	36
B.1. Pengertian Kredit.....	36
B.2. Tujuan Pemberian Kredit.....	38
B.3. Fungsi Kredit.....	40
B.4. Bentuk Perjanjian Kredit.....	41
B.5. Jaminan dalam Perjanjian Kredit Bank.....	43
B.6. Hak dan Kewajiban Debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	44
B.7. Penyebab Terjadinya Kredit Bermasalah.....	46
B.8. Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah.....	48
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	51
A. Metode Pendekatan.....	52
B. Spesifikasi Penelitian.....	52
C. Objek Penelitian, Populasi dan Metode Penentuan Sampel.....	53
D. Teknik Pengumpulan Data.....	54
E. Metode Analisa Data.....	55
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	56
A. Definisi dan Tujuan Penggunaan Kredit Pemilikan Rumah.....	56
B. Jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) NISP.....	58
C. Syarat-syarat Rumah Untuk Dapat Dimiliki Melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) NISP.....	59
D. Syarat-syarat Bagi Calon Debitur dalam Pemilikan Rumah Melalui Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	60
E. Prosedur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)...	62

F. Hak dan Kewajiban Debitur Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank NISP Yogyakarta.....	64
G. Faktor-Faktor Penyebab Debitur Melakukan Wanprestasi Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	68
H. Proses Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank NISP Tbk.Cabang Yogyakarta.....	72
BAB V PENUTUP.....	91
A. Kesimpulan.....	91
B. Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi nasional dewasa ini menunjukkan arah yang semakin menyatu dengan ekonomi regional dan internasional yang dapat menunjang sekaligus dapat berdampak kurang menguntungkan. Sementara itu, perkembangan perekonomian nasional senantiasa bergerak cepat dengan tantangan yang semakin kompleks. Oleh karena itu, diperlukan berbagai kebijakan dibidang ekonomi termasuk sektor perbankan, sehingga diharapkan akan dapat memperbaiki dan memperkuat perekonomian nasional.

Sektor perbankan yang memiliki posisi strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran merupakan faktor yang sangat menentukan dalam proses pembangunan nasional dibidang ekonomi. Bank sebagai lembaga intermediasi dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of fund*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of fund*). Jadi dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan sistem pembangunan bagi semua sektor perekonomian.¹

Pembangunan dalam pengertian terbatas bertujuan untuk mencapai kesejahteraan baik lahir maupun batin setiap warga Negara, salah satu tujuannya adalah untuk mewujudkan kesejahteraan hidup setiap warga negara dan masyarakat

¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. Pendahuluan.

dalam kondisi yang layak, seimbang baik menyangkut kebutuhan spiritual maupun material. Hal tersebut selaras dengan tujuan pembangunan nasional yaitu menciptakan masyarakat adil dan makmur, sejahtera baik lahir maupun batin.

Dalam hubungannya dengan kesejahteraan lahir maupun batin maka setiap orang memerlukan tempat tinggal yaitu sebuah rumah yang layak. Karena rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan factor penting dalam peningkatan harkat dan martabat hidup setiap orang. Dalam memenuhi kebutuhan perumahan tersebut, seseorang memerlukan dana dalam bentuk uang tunai, sedangkan uang tunai yang dimilikinya terbatas, sehingga orang tersebut berusaha mengajukan pinjaman atau permohonan kredit kepada bank, karena kebutuhan manusia yang beraneka ragam dan semakin meningkat sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan tersebut terbatas.

Kredit yang disalurkan oleh bank merupakan kepercayaan yang diberikan kepada debitur untuk pembiayaan, konsumtif dan usaha yang pembayaran atau pelunasannya diatur dengan syarat-syarat dan kesepakatan bersama didalam bentuk perjanjian kredit. Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yang berupa bunga dan provisi.

Suatu kredit baru diluncurkan setelah ada suatu kesepakatan tertulis, walaupun mungkin dalam bentuk yang sangat sederhana antara pihak kreditur sebagai pemberi kredit dengan pihak debitur sebagai penerima kredit. Kesepakatan tertulis ini sering

disebut dengan perjanjian kredit (*credit agreement, loan agreement*).² Setelah pembuatan perjanjian kredit dilanjutkan dengan perjanjian pengikatan jaminan.

Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dalam Pasal 1 angka 11 yang dimaksud dengan 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Untuk dapat melaksanakan kegiatan secara sehat dan terjaminnya penyaluran kredit maka bank didalam penyaluran kredit harus memenuhi prinsip 5 C, 5 P, 3 R.³

Prinsip 5 C, terdiri dari :

1. *Character* (watak)

Watak dari calon debitur merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dan merupakan unsur yang terpenting. Dalam hal ini bank meyakini benar calon debiturnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas.

2. *Capacity* (kemampuan)

Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu.

3. *Capital* (modal)

² Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 31.

³ Johannes Ibrahim, *Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Hukum Positif*, CV. Utomo, Bandung, 2004, hal. 101.

Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Hal ini diperlukan untuk mengukur tingkat rasio likuiditas dan solvabilitasnya.

4. *Collateral* (jaminan)

Jaminan yang diberikan oleh calon debitur akan diikat dengan hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan.

5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi ini perlu menjadi pertimbangan bagi bank karena akan berdampak baik secara positif maupun negative terhadap usaha calon debitur.

Prinsip 5 P, terdiri dari :

1. *Party* (tentang penggolongan peminjam)

Penggolongan calon debitur berdasarkan watak, kemampuan dan modal.

2. *Purpose* (tentang tujuan)

Pemberian kredit bank terhadap calon debitur patut untuk dipertimbangkan dari dampak positifnya dari sisi ekonomi dan sosial.

3. *Payment* (tentang sumber pembayaran)

Bank harus dapat memprediksi pendapatan yang akan diperoleh calon debitur dari hasil penggunaan kredit. Pendapatan calon debitur harus cukup untuk pengembalian pokok kredit dan bunga serta biaya-biaya lainnya.

4. *Profitability* (tentang kemampuan memperoleh laba)

Merupakan kemampuan calon debitur untuk memperoleh keuntungan dari usahanya.

5. *Protection* (tentang perlindungan)

Bank harus memperhatikan agunan yang diberikan oleh calon debitur, yang dinilai bukan hanya nilai pasar dari agunan yang diserahkan tetapi dipertimbangkan pula pengaman yang telah dilakukan terhadap agunan, misalnya telah diikat dengan hak tanggungan.

Prinsip 3 R, terdiri dari :

1. *Returns atau returning* (tentang hasil yang dicapai)

Analisis yang dilakukan adalah sejauh mana calon debitur dapat diperkirakan (diestimasi) memperoleh pendapatan yang cukup untuk mengembalikan kredit beserta kewajibannya (bunga dan biaya-biaya).

2. *Repayment* (tentang pembayaran kembali)

Kemampuan calon debitur untuk mengembalikan kredit harus dapat diperkirakan.

3. *Risk bearing ability* (tentang kemampuan untuk menanggung risiko)

Kemampuan calon debitur untuk menanggung risiko, dikaitkan dengan kemungkinan terjadinya kegagalan atas usaha debitur.

Prinsip-prinsip tersebut di atas merupakan indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debiturnya sebelum dibuatnya perjanjian kredit. Penerapan prinsip ini berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya, serta menghindari kerugian pihak bank ataupun munculnya kredit bermasalah. Karena dengan semakin meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit) biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah.

Salah satu fasilitas kredit yang dimiliki oleh bank adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang bertujuan membantu nasabah yang memerlukan rumah agar dapat membeli rumah dengan fasilitas kredit perbankan.

Perusahaan pengembang (developer) selaku pihak swasta yang ikut mencari solusi masalah perumahan, kegiatan usahanya adalah membangun dan menjual perumahan kepada para konsumen. Pembelian rumah yang dilakukan secara kredit oleh konsumen kepada perusahaan pengembang pada dasarnya terdapat 2 (dua) cara, yaitu :

1. Sistem tunai bertahap, yaitu dalam melakukan pembelian rumah, konsumen membayarnya secara bertahap dengan jangka waktu antara 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun langsung kepada pengembang.
2. Sistem Kredit Pemilikan Rumah, dalam sistem ini konsumen membeli rumah dengan cara kredit yang pembayarannya dalam jangka waktu panjang, yaitu antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.

PT. Bank NISP, Tbk. Cabang Yogyakarta sebagai salah satu bank umum swasta, salah satu kegiatannya adalah menyalurkan berbagai macam bentuk kredit yang merupakan jenis pembiayaan secara umum.

Kredit Pemilikan Rumah yang ditawarkan pihak perusahaan pengembang dengan didukung pendanaannya oleh pihak bank yang antara lain PT. Bank NISP, Tbk. Cabang Yogyakarta merupakan salah satu solusi bagi calon konsumen perumahan untuk kawasan Yogyakarta dan sekitarnya agar dapat segera memiliki rumah. Proses pembelian rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah ini adalah :

1. Perjanjian pendahuluan antara konsumen dengan perusahaan pengembang dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati tentang pembayaran pertama sebagai uang muka, lokasi, dan tipe rumah yang dibeli, harga tanah dan bangunan, jangka waktu pembangunan rumah dan waktu penyerahan rumah.
2. Pengajuan permohonan Kredit Pemilikan Rumah oleh perusahaan pengembang untuk dan atas nama konsumen kepada pihak bank yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Jangka waktu Kredit Pemilikan Rumah tersebut antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun, hal ini akan disesuaikan dengan kemampuan konsumen dalam membayar angsuran tiap bulannya.

Setiap calon debitur di PT. Bank NISP, Tbk. Cabang Yogyakarta yang akan mengajukan permohonan kredit kepada bank harus terlebih dahulu mengisi formulir permohonan kredit. Berdasarkan permohonan ini maka bank akan melakukan analisa dari semua aspek, baik aspek hukum, aspek pemasaran, aspek keuangan, aspek jaminan, dan aspek lain. Dalam menilai permohonan kredit metode atau prinsip 5 C, 5 P, 3 R sebagaimana yang telah disebutkan di atas diterapkan oleh pihak bank. Setelah bank melakukan analisa dari berbagai aspek terhadap permohonan kredit, maka bank baru dapat memutuskan bahwa permohonan kredit tersebut layak atau tidak untuk diberikan kredit.

Pada prakteknya dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank NISP, Tbk. Cabang Yogyakarta banyak terjadi debitur tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian kredit.

Oleh karena fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh kreditur tersebut mempunyai jangka waktu pelunasan yang panjang, sedangkan kemampuan debitur untuk melaksanakan prestasinya di tengah masa kreditnya berhenti ditengah/kredit macet, yang disebabkan karena beberapa faktor, antara lain :

1. Adanya pemutusan hubungan kerja seorang debitur di tempat kerjanya sehingga ia tidak mempunyai kemampuan melaksanakan prestasinya.
2. Debitur di tempat kerjanya mendapat mutasi ke daerah lain.
3. Debitur meninggal dunia sehingga ahli warisnya tidak mampu melaksanakan kewajiban prestasinya kepada kreditur.
4. Kualitas bangunan dari rumah tersebut tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditawarkan oleh pihak pengembang pada waktu sebelum terjadi transaksi.
5. Usaha yang dimiliki oleh debitur mengalami kerugian bahkan menjadi bangkrut sehingga mempengaruhi *cashflow*.
6. Adanya bencana alam (*force majeure*).

Sehingga pemenuhan kewajiban prestasi kepada kreditur yang seharusnya berjalan lancar menjadi terhambat yang pada akhirnya berhenti membayar angsuran dan debitur dinyatakan telah melakukan wanprestasi kepada kreditur. Agar pemenuhan prestasi tersebut berjalan lancar kembali maka debitur mencari jalan keluar yaitu antara lain dengan melakukan upaya penyelamatan melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), penyesuaian kembali (*reconditioning*) atau penataan kembali (*restructuring*).

Oleh karena kredit macet tersebut merupakan masalah hukum yang mempunyai akibat hukum baik sekarang maupun dikemudian hari bagi para pihak maka pembahasan tersebut dirasa penting untuk dikemukakan dalam tesis ini.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang timbul adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank NISP, Tbk. Cabang Yogyakarta?
2. Bagaimana penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan oleh PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta?
3. Apakah hambatan-hambatan dalam penyelesaian kredit bermasalah pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank NISP, Tbk. Cabang Yogyakarta.
2. Untuk menganalisa penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan oleh PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam penyelesaian kredit bermasalah pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata khususnya hukum perbankan mengenai kewajiban debitur dalam pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

2. Manfaat Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak bank agar dapat melayani debitur/ nasabah dengan lebih baik dan mendapatkan kualitas kredit yang produktif dalam menyelamatkan kredit bermasalah serta menjadi masukan bagi bank dalam mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam penyelesaian kredit bermasalah.

E. Sistematika Penulisan

Bab I : Pendahuluan.

Bab ini berisi teori dasar dan landasan teoritis untuk mendasari pembahasan. Bab I ini akan mengantarkan pikiran pembaca ke masalah pokok yang akan dibahas, penulis menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dan sistematika tesis.

Bab II : Tinjauan Pustaka.

Masalah yang akan dibahas berisi teori dan kerangka berpikir yang berkaitan dengan masalah pokok yang diteliti. Dalam Bab ini pada bagian pertama penulis menguraikan tinjauan umum tentang perjanjian berupa : pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian , wanprestasi dan akibatnya dalam perjanjian, dan berakhirnya perjanjian. Pada bagian kedua dibahas tentang perjanjian kredit berupa : pengertian perjanjian kredit, tujuan pemberian kredit, fungsi kredit, bentuk perjanjian kredit, jaminan dalam perjanjian kredit bank, hak dan kewajiban debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, hal-hal yang berkaitan dengan kredit bermasalah, upaya penyelamatan kredit bermasalah

Bab III : Metode Penelitian.

Metode penelitian ini akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, objek penelitian, populasi, metode penentuan sampel, teknik pengumpulan data dan analisa data.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan.

Dalam Bab ini akan diuraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.

Bab V : Penutup.

Dalam Bab ini merupakan penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini. Dan akan diakhiri dengan lampiran-

lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

A.1. Pengertian Perjanjian

Ketentuan yang berlaku bagi perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Tentang Perikatan”. Menurut Buku Ketiga KUHPerdata tersebut, ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat dalam Bab Kedua, karena perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Disamping itu masih ada lagi sumber perikatan yang lain yaitu Undang-undang. Jadi dengan demikian dapat dipahami bahwa sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang. Perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang saja dan perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang karena perbuatan orang. Selanjutnya perikatan yang lahir berdasarkan undang-undang karena perbuatan orang dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu perbuatan yang sesuai dengan hukum dan perbuatan melawan hukum.

Adapun yang dimaksud dengan perikatan oleh Buku Ketiga KUHPerduta adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut “kreditur” atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut “debitur” atau si berutang.⁴ Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan dengan “prestasi”, yang menurut undang-undang dapat berupa :⁵

1. Menyerahkan suatu barang.
2. Melakukan suatu perbuatan.
3. Tidak melakukan suatu perbuatan.

Pengertian perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa :

Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan, bukan perjanjian, hal ini tidak perlu dipertentangkan karena pada dasarnya kedua istilah tersebut mempunyai maksud yang sama, yaitu tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak.

Menurut para sarjana definisi yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut memiliki banyak kelemahan, yaitu :⁶

1. Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat dilihat dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”, mengikatkan sifatnya hanya sepihak,

⁴ Subekti, , *Pokok-pokok Hukum Perdata.*, Intermasa, Jakarta, 1985, hal. 123.

⁵ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 123.

⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 78.

sehingga perlu dirumuskan “kedua pihak saling mengikatkan diri”, dengan demikian terlihat adanya konsensus antara pihak-pihak agar meliputi perjanjian timbal balik.

2. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus.

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa atau tindakan melawan hukum yang tidak mengandung konsensus, seharusnya digunakan kata “persetujuan”.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian terlalu luas karena mencakup janji kawin (yang diatur dalam hukum keluarga), padahal yang diatur adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan.

4. Tanpa menyebutkan tujuan.

Rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tidak disebut tujuan diadakannya perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk maksud apa.

Sedangkan menurut R. Setiawan rumusan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Perumusan tersebut dikatakan tidak lengkap karena hanya menyangkut persetujuan “perbuatan” maka didalamnya tercakup pula perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Sehubungan dengan hal itu, maka beliau mengusulkan untuk diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian tersebut yaitu menjadi :⁷

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan subjek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum.

⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung, 1999, hal. 49.

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

Sri Soedewi Maschoen Sofwan memberi tanggapan terhadap rumusan Pasal

1313 KUH Perdata tersebut, yaitu :

Bahwa Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan definisi perjanjian, akan tetapi yang disebut itu sangat kurang lengkap, lagipula terlalu luas. Yang dikatakan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan yang termasuk kata “perbuatan” (*handeling*) juga tindakan-tindakan seperti *zaakwarneming*, *onrechtmatigedaad*, dan sebagainya yang itu menimbulkan perutangan karena undang-undang, kecuali jikalau kata tadi diartikan sebagai perbuatan hukum (*rechtshandeling*).⁸

Para sarjana mencoba memberikan rumusan mengenai perjanjian. Perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁹

Berdasarkan pendapat-pendapat tersebut dapat diketahui bahwa dalam suatu perjanjian itu terkandung adanya beberapa unsur, yaitu :¹⁰

1. Essentialia. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian sah (merupakan syarat sahnya perjanjian).
2. Naturalia. Yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian.
3. Accidentalialia. Yakni unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian.

A.2. Syarat Sahnya Perjanjian

⁸ Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian B*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 1.

⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa Jakarta, 1987, hal. 1.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Andi Offset, Yogyakarta, 1990, hal. 98.

Suatu perjanjian dianggap sah dan mempunyai akibat hukum apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang, sehingga eksistensi perjanjian tersebut diakui oleh hukum.

Keempat syarat untuk sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Sepakat mereka mengikatkan dirinya merupakan suatu sepakat dari kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian mengenai pokok perjanjian yang dibuatnya. Untuk membuat suatu perjanjian harus ada kata sepakat dari para pihak mengenai pokok perjanjian. J. Satrio mengemukakan bahwa “Sepakat itu sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang sat saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain.”¹¹

Kehendak para pihak harus dinyatakan, karena jika tidak dinyatakan perjanjian tidak mungkin akan lahir. Pernyataan kehendak kepada pihak lain, tidak terbatas pada ucapan kata-kata tetapi dapat pula dengan memberikan tanda-tanda atau tindakan yang dapat menerjemahkan persetujuan atau kehendaknya tersebut. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pernyataan kehendak dapat secara tegas-tegas maupun secara diam-diam.

Menurut J. Satrio unsur-unsur adanya kata sepakat antara lain :¹² adanya penawaran dan penerimaan (akseptasi). Untuk tercapainya kesepakatan maka tentu harus ada satu pihak yang menawarkan dan ada yang menerima penawaran tersebut.

Diterimanya penawaran maka akan menimbulkan perjanjian.

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 128

¹² *Ibid*, hal. 163

Dapat dibatalkannya suatu perjanjian karena adanya cacat kehendak diatur dalam Pasal 1321 jo. Pasal 1322 jo. Pasal 1328 KUH Perdata. Pasal 1321 menyebutkan “Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Menurut pasal tersebut ada tiga hal penyebab kesepakatan tidak bebas lagi, yaitu kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Dalam membuat suatu perjanjian para pihak yang saling mengikatkan diri harus cakap menurut hukum. Dikatakan cakap apabila ia sudah dewasa dan sehat akalnya. Menurut Pasal 1329 KUH Perdata bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.”

Dalam Pasal 1330 KUH Perdata diatur mereka yang dinyatakan tak cakap, yaitu :

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal ditetapkan undang-undang.

Namun dengan ditetapkannya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, ketentuan dalam Pasal 1330 angka 3 KUH Perdata menjadi tidak berarti lagi. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 31 angka 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menentukan bahwa masing-masing pihak (suami-istri) berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Dengan demikian wanita yang bersuami dinyatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan tidak perlu lagi memerlukan bantuan atau izin dari suami.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963, ditentukan bahwa ketentuan Pasal 1330 angka 3 KUHPerdata tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan tidak menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suami sudah tidak berlaku lagi.

3. Suatu hal tertentu.

Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian, yaitu bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian yang merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, yaitu objek perjanjian. Pasal 1333 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”, sehingga dalam suatu objek perjanjian itu harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan jenisnya dengan jelas. Maksudnya adalah apabila perjanjian itu objeknya mengenai suatu barang, maka minimal harus disebutkan nama barang tersebut atau jenis barang tersebut.

Pasal 1332 KUHPerdata menentukan bahwa barang yang dapat dijadikan pokok perjanjian hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan, dan barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat dijadikan pokok perjanjian.

Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan ini berguna untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, terutama jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan karena prestasinya tidak jelas, maka dianggap tidak ada objek perjanjiannya. Akibat tidak dipenuhinya syarat ini adalah perjanjian itu dapat batal demi hukum.

4. Suatu sebab yang halal.

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah sebab yang halal. Syarat adanya sebab yang halal maksudnya bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan orang membuat perjanjian melainkan isi dari perjanjian tersebut harus tertentu (dapat ditentukan), harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian yang akan dilaksanakan, dengan berdasarkan pasal 1320 jo pasal 1337 KUHPerdara bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Perjanjian yang tidak mengandung sebab yang halal mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.¹³

Keempat syarat tersebut dapat dibedakan menjadi dua golongan, yaitu :¹⁴

1. Syarat subjektif yang meliputi syarat pertama dan kedua, artinya syarat yang harus dipenuhi oleh subjek atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.
2. Syarat objektif yang meliputi syarat ketiga dan keempat, yaitu syarat yang harus terpenuhi oleh objek perjanjian.

Pembedaan keempat syarat tersebut menjadi syarat subjektif dan objektif sangat penting artinya untuk melihat akibat yang timbul bila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Jadi perjanjian yang diadakan tetap berlaku, selama belum diadakan pembatalan. Permintaan pembatalan perjanjian dapat dilakukan oleh pihak yang tidak cakap menurut hukum (baik oleh orang tua maupun walinya ataupun orang itu sendiri apabila ia telah

¹³ J Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT Aditya Bhakti, Bandung, 1992, hal 306

¹⁴ Djohari Santosa dan Achmad Ali, *Beberapa Asas-asas Hukum Pembuktian dan Asas-asas Hukum Perjanjian di dalam Hukum Perdata di Indonesia*, Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1982, hal. 15

menjadi cakap) dan oleh pihak yang memberi izin atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas.¹⁵

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum (*van rechtswege nietig*). Hal ini berarti sejak semula secara yuridis, perjanjian itu tidak pernah ada dan tidak pernah ada perikatan antara para pihak dalam perjanjian itu.

A.3 Asas-asas Perjanjian

Asas-asas hukum bukanlah suatu peraturan yang konkret, melainkan merupakan pikiran dasar yang bersifat umum atau yang merupakan latar belakang dalam pembentukan hukum positif, maka asas hukum merupakan dasar atau petunjuk pembentukan hukum positif. Oleh karena itu asas hukum bersifat umum dan abstrak.

Menurut Sudikno Mertokusumo, asas hukum adalah :¹⁶

Pikiran dasar yang umum sifatnya, atau merupakan latar belakang dari peraturan konkret yang terdapat didalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat pula asas hukum diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum yang terdapat pada peraturan konkret.

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas hukum yang berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian, isi perjanjian, pelaksanaan dan akibat perjanjian, yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan dari perjanjian. Didalam perjanjian dikenal beberapa jenis asas-asas hukum yang merupakan asas-asas umum yang harus diindahkan oleh setiap yang terlibat didalamnya, antara lain :

1. Asas Konsensualisme

¹⁵ *Ibid*, hal. 11

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hal. 32

Asas ini berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian. Kata konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang berarti sepakat. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian timbul sejak saat tercapainya konsensus atau kesepakatan atau kehendak yang bebas antara para pihak yang melakukan perjanjian.

Asas konsensualitas ini tercermin dalam unsur pertama. Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan “sepakat mereka yang mengikatkan diri”, artinya dari asas ini menurut Subekti adalah “pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan”, sedangkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan demikian maka asas konsensualitas berarti bahwa perjanjian itu terbentuk atau lahir pada saat tercapainya kata sepakat atau konsensus dari para pihak yang mengikatkan dirinya.

2. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini tercantum di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang isinya “Semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.

Dari perkataan ‘semua’ dapat ditafsirkan, bahwa masyarakat diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, dan perjanjian itu mengikat para pihak yang membuat seperti mengikatnya suatu undang-undang, seperti halnya yang telah ditentukan dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

Adapun kebebasan untuk membuat perjanjian itu terdiri dari beberapa hal yaitu:

- a. Kebebasan untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian
- b. Bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja
- c. Bebas untuk menentukan isi perjanjian yang dibuatnya
- d. Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian, dan
- e. Kebebasan untuk menentukan terhadap hukum mana perjanjian itu akan tunduk.

Adanya kebebasan yang diberikan oleh Pasal 1338 KUHPerduta tersebut, maka di dalam masyarakat muncul berbagai macam perjanjian jenis baru. Dalam perkembangannya, kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas.¹⁷

Kebebasan berkontrak yang disertai asas *pacta sunt servanda* dalam kenyataannya dapat menimbulkan ketidakadilan. Kebebasan berkontrak harus didasarkan pada keseimbangan posisi tawar (*bargaining position*), tetapi dalam kenyataannya para pihak tidak selalu memiliki posisi tawar yang seimbang. Akibatnya, pihak yang memiliki posisi tawar lebih kuat cenderung menguasai pihak yang memiliki posisi tawar lebih lemah.

3. Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*)

Asas kekuatan mengikat atau *pacta sunt servanda* berarti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Asas ini berkenaan dengan akibat dari adanya suatu perjanjian.

Asas ini tersimpul dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan (2) KUHPerduta.

Pasal 1338 ayat (1) yang menyebutkan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

¹⁷ M Yahya Harahap, “Dua Sisi Putusan Hakim Tidak Adil bagi yang Kalah dan Adil bagi yang Menang,” *Varia Peradilan*, Tahun VIII No. 95 (Agustus 1993), hal. 107.

Ketentuan tersebut berarti bahwa perjanjian yang dibuat dengan cara yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang berarti mengikat para pihak dalam perjanjian, seperti undang-undang juga mengikat orang terhadap siapa undang-undang itu berlaku. Tujuannya tentu saja ‘demi kepastian hukum’.

Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menentukan “Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat di tarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Dari ketentuan tersebut terkandung maksud bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain adanya kata sepakat dari kedua belah pihak. Asas kepastian hukum ini dapat dipertahankan sepenuhnya asalkan kedudukan para pihak seimbang, jika kedudukan itu tidak seimbang, undang-undang memberi perlindungan dalam bentuk perjanjian tersebut dapat dibatalkan, baik atas perintah pihak yang dirugikan maupun oleh hakim karena jabatannya. Kecuali apabila dapat dibuktikan bahwa pihak yang dirugikan itu sepenuhnya menyadari akibat-akibat yang timbul.

4. Asas iktikad baik (*goede trouw*)

Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik, seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Jadi dalam perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata perjanjian itu dan oleh kata-kata ketentuan-ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu, melainkan juga oleh iktikad baik.

Iktikad baik mempunyai fungsi dapat menambah isinya suatu perjanjian tertentu, dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan-ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu.

Pengertian 'iktikad baik' mempunyai dua arti:

- a. Arti objektif, bahwa perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Konsekuensinya adalah hakim boleh melakukan intervensi terhadap isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.
- b. Arti subjektif, yaitu pengertian iktikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang.

Apabila terjadi perselisihan pendapat tentang pelaksanaan perjanjian dengan iktikad baik, hakim diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai atau mencampuri pelaksanaan perjanjian apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil dan hal ini tidak dapat dikesampingkan oleh para pihak.

Berdasarkan hal di atas, dapat diketahui bahwa yang dimaksud melaksanakan perjanjian dengan iktikad baik adalah bagi para pihak dalam perjanjian terdapat suatu keharusan untuk tidak melakukan segala sesuatu yang tidak masuk akal, yaitu tidak bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan sehingga akan menimbulkan keadilan bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak.

Akibat dari pelanggaran terhadap asas iktikad baik adalah perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan. Meskipun demikian dalam pelaksanaan perjanjian dengan

iktikad baik ini perlu juga memperhatikan kebiasaan di suatu tempat sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1339 KUHPerdara “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

Dalam perjanjian terdapat empat asas karena asas-asas tersebut dipakai dalam tahapan-tahapan dalam perjanjian yakni ada tiga tahap, pertama tahap prakontraktual (masa sebelum kontrak dilaksanakan) terdapat dua asas yakni asas itikad baik (subjektif) dan asas kebebasan berkontrak. Kedua tahap kontraktual (masa pelaksanaan kontrak) dengan asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*). Dan tahap ketiga adalah tahap pasca kontraktual (masa setelah kontrak selesai) dengan asas itikad baik (objektif).

A.4. Wanprestasi dan Akibatnya dalam Perjanjian

Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur.¹⁸ Dalam suatu perjanjian diharapkan prestasi yang telah disepakati akan terpenuhi. Namun demikian ada kalanya prestasi tersebut tidak terpenuhi. Adapun

tidak terpenuhinya prestasi ada dua kemungkinan, yaitu:

1. Karena kesalahan pihak debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian (wanprestasi).
2. Karena keadaan memaksa, di luar kemampuan debitur. Jadi debitur tidak bersalah (*overmacht*).

¹⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Rajawali Pers, Jakarta, 2003, hal. 69.

Adapun yang dijadikan ukuran untuk menentukan debitur bersalah (wanprestasi) atau tidak adalah dalam keadaan bagaimanakah seorang debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak berprestasi. Di dalam hal ini terdapat empat macam dikatakan keadaan wanprestasi dari seorang debitur, yaitu:¹⁹

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya (tidak memenuhi kewajibannya).
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat (terlambat memenuhi kewajibannya).
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh melakukannya (memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan).

Wanprestasi di dalam perjanjian mempunyai arti yang sangat penting bagi debitur. Oleh karena itu adalah penting untuk mengetahui atau menentukan kapan seorang debitur dikatakan dalam keadaan sengaja atau lalai. Dalam hal ini yang perlu diperhatikan adalah di dalam perikatan itu ditentukan tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.

Di dalam suatu perjanjian yang prestasinya berwujud memberikan sesuatu atau untuk melakukan sesuatu, para pihak dapat menentukan atau tidak menentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi. Apabila tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi itu tidak ditentukan maka dipandang perlu untuk memperingatkan debitur untuk memenuhi prestasinya. Namun apabila tenggang

¹⁹ Subekti, "Aneka..." *op. cit.*, hal 45. Lihat pula Djohari Santosa & Achmad Ali, *op. cit.*, hal 57.

waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi ditentukan, maka menurut ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Di dalam suatu perikatan yang prestasinya berwujud tidak berbuat sesuatu tidak dipersoalkan jangka waktunya atau tidak. Jadi sejak perikatan itu berlaku atau selama perikatan itu berlaku, kemudian debitur melakukan perbuatan itu, ia dinyatakan lalai (wanprestasi).

Apabila debitur wanprestasi, maka dikenai sanksi yang berupa :

1. Debitur membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur.

Wujud ganti kerugian dapat berupa biaya, kerugian, dan bunga. Subekti mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan biaya adalah “Segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak”, sedangkan yang dimaksud dengan rugi adalah “Kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur”. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

Adapun pembatasan pembayaran ganti kerugian yaitu dalam perjanjian yang prestasinya berupa pembayaran sejumlah uang. Dalam perjanjian yang demikian ini yang dapat dimintakan penggantian kerugian adalah bunga uang menurut penetapan undang-undang, yaitu yang dinamakan bunga *moratoir* (kealpaan, kelalaian) sebanyak enam persen setahun sehingga bunga tersebut harus dibayar sebagai hukuman karena debitur lalai membayar hutangnya atau bunga kelalaian dan bunga ini dihitung mulai tanggal didaftarkannya surat gugatan.

2. Pembatalan perjanjian atau pemenuhan perjanjian.

Pembatalan perjanjian sebagai sanksi kedua atas kelalaian debitur bertujuan untuk mengembalikan kedua belah pihak ke keadaan semula sebelum diadakan perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1265 KUH Perdata.

Pasal 1266 KUH Perdata menentukan bahwa dalam hal adanya wanprestasi, syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian yang sifatnya timbal balik.

Perjanjian ini ditentukan tidak batal demi hukum, tetapi harus dimintakan pembatalannya kepada hakim. Jadi, yang menyebabkan batalnya perjanjian bukan karena wanprestasi yang timbul, tetapi karena adanya putusan hakim.

Dalam hal pemenuhan perjanjian, ada beberapa kemungkinan yaitu:

- a. Kreditur dapat menjual benda yang dijadikan jaminan sebagai pengganti prestasi yang dipenuhi debitur yang wanprestasi tanpa harus melalui putusan hakim, karena semula sudah disetujui oleh debitur. Pelaksanaan pemenuhan prestasi ini disebut dengan eksekusi langsung.
- b. Kreditur dapat mewujudkan sendiri prestasi yang menjadi haknya baik dilakukannya sendiri atau dengan menyuruh orang lain dengan biaya yang harus ditanggung oleh debitur setelah mendapat putusan hakim. Pelaksanaan pemenuhan prestasi ini disebut dengan eksekusi nyata.

3. Peralihan risiko.

Menurut Subekti yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.²⁰

²⁰Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata.*, Intermasa, Jakarta, 1985, hal. 144.

Peralihan risiko sebagai sanksi ketiga disebutkan dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara yang menentukan bahwa “Jika si debitur lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”.

4. Membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di muka hakim

Tentang pembayaran ongkos biaya perkara sebagai sanksi keempat, tersimpul dalam suatu peraturan hukum acara, bahwa pihak yang dikalahkan diwajibkan membayar biaya perkara. Seorang debitur yang lalai tentu akan dikalahkan kalau sampai terjadi suatu perkara di depan hakim.

Dari beberapa sanksi yang disebutkan di atas, kreditur dapat memilih diantara beberapa tuntutan terhadap debitur, yaitu:

- a. Kreditur menuntut pemenuhan perikatan;
- b. Kreditur menuntut pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian;
- c. Kreditur menuntut ganti kerugian saja;
- d. Kreditur menuntut pembatalan perjanjian dengan perantaraan hakim;
- e. Kreditur menuntut pembatalan perjanjian dengan disertai ganti rugi.

Seorang debitur, sebelum ia dinyatakan wanprestasi atau lalai, maka ia harus lebih dahulu ditagih atau diberi teguran atau somasi, sebagaimana ketentuan Pasal

1238 KUHPerdara yang menyebutkan :

Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 maka peraturan pasal 1460 KUH Perdata tentang risiko seorang pembeli barang, menentukan bahwa

suatu barang tertentu, yang sudah dijanjikan dijual, sejak saat itu adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahan barang itu belum dilakukan.

Dari ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, terdapat tiga bentuk teguran atau peringatan, yaitu:

- a. Surat perintah atau surat peringatan resmi dari hakim atau juru sita pengadilan biasanya berbentuk penetapan atau *beschikking*. Berdasarkan surat perintah tersebut juru sita memberi teguran secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya ia harus berprestasi. Ini biasanya disebut *exploit* juru sita.
- b. Akta sejenis, ini merupakan peringatan secara tertulis, maksudnya dapat berupa akta di bawah tangan atau akta notaris.
- c. Tersimpul dalam perjanjian sendiri, maksudnya sejak membuat perjanjian tersebut kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Namun ditentukan pula bahwa dalam hal tertentu teguran tidak diperlukan, yaitu:

- a. Debitur tidak memberikan prestasi sama sekali.
- b. Apabila kreditur tidak meminta pemenuhan prestasi.
- c. Apabila debitur mengaku dalam keadaan lalai.

Untuk mencegah agar kreditur tidak menuntut ganti rugi kepada debitur terlalu tinggi maka undang-undang memberikan batasan mengenai hal-hal yang dapat dimintakan ganti rugi. Hal tersebut dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1247,

1248 dan 1250 KUH Perdata tentang pembatasan ganti rugi.

Pasal 1247 KUH Perdata menyebutkan :

Si berhutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi, dan bunga yang nyata telah, atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali

jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.

Pasal 1248 KUH Perdata menyebutkan :

Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena tipu daya si berhutang, penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan.

Dari kedua ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa ganti kerugian dibatasi hanya meliputi kerugian yang dapat dikira-kirakan atau diduga pada waktu perjanjian dibuat (*te voorzien*) dan yang sungguh-sungguh dapat dianggap sebagai suatu akibat langsung dari kelalaian si berhutang saja. Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa Pasal 1247, 1238 dan 1250 ayat (1) KUH Perdata merupakan serangkaian pasal pengganti kerugian yang dapat dituntut terhadap debitur atau si berhutang yang alpa.

Menurut Subekti seorang debitur yang dituduh lalai, dapat mengajukan

beberapa alasan untuk membebaskan diri, yaitu: ²¹

- a. Mengadakan pembelaan adanya keadaan memaksa (*overmacht atau force majeure*).
- b. Mengajukan bahwa kreditur sendiri juga telah lalai (*exceptio non adimpleti cintractus*).
- c. Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechtsverwerking*).

Dalam hal ini Subekti mengemukakan bahwa :²²

²¹Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hal. 45.

²²Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1985, hal. 148.

“Pendapat yang paling banyak dianut adalah bukannya kelalaian debitur, tetapi putusan hakimlah yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat *constitutief* dan tidak *declaratoir*. Malahan hakim itu mempunyai kekuasaan *discretionair* artinya ia berwenang untuk menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggap terlalu kecil maka hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang diminta harus diluluskan”.

A.5. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian pada umumnya berakhir apabila tujuan itu telah tercapai, dimana masing-masing pihak telah memenuhi prestasi yang diperjanjikan sebagaimana yang merupakan kehendak bersama dalam mengadakan perjanjian tersebut.

Selain cara berakhirnya perjanjian seperti yang disebutkan di atas, terdapat beberapa cara lain untuk mengakhiri perjanjian, yaitu :

1. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya dalam perjanjian itu telah ditentukan batas berakhirnya perjanjian dalam waktu tertentu.
 2. Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian. Misalnya Pasal 1250 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk suatu waktu tertentu yaitu tidak boleh lebih dari 5 tahun.
 3. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir. Misalnya apabila salah satu pihak meninggal dunia maka perjanjian akan menjadi hapus (Pasal 1603 KUHPerdara) yang menyatakan bahwa perhubungan kerja berakhir dengan meninggalnya si buruh.
 4. Karena persetujuan para pihak.
-

5. Pernyataan penghentian pekerjaan dapat dikarenakan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak hanya pada perjanjian yang bersifat sementara.
6. Berakhirnya perjanjian karena putusan hakim.²³

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

B.1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Romawi "*credere*" yang berarti percaya, oleh karena itu dasar dari kredit adalah adanya kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontraprestasinya. Kondisi dasar seperti ini diperlukan oleh bank, karena dana yang ada di bank sebagian besar adalah milik pihak ketiga. Untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh bank dalam penggunaan dana tersebut di dalamnya untuk menentukan pemberian kredit.²⁴

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menentukan bahwa :

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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Definisi kredit menurut Muchdarsyah Sinungan adalah :²⁵

²³ Setiawan, *op. cit.*, hal 69.

²⁴ Muhammad Djumhana, *op. cit.*, hal. 229

²⁵ Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta, 1993, hal. 3.

Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang disertai dengan suatu kontra prestasi yang berupa bunga.

Dalam hubungannya dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada mulanya antara kreditur dengan debitur terjadi kesepakatan kehendak, bentuk kesepakatan tersebut oleh kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Perjanjian kredit menurut Mariam Darus Badruzaman diartikan sebagai :²⁶

Perjanjian pendahuluan (*voorovereenkoms*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya, perjanjian ini bersifat konsensual (*pacta de contrahendo*) obligator.

Dengan demikian unsur yang terdapat dalam kredit menurut Thomas Suyatno adalah :²⁷

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. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu bahwa uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk*, yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari, semakin lama kredit diberikan maka akan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko ini maka timbulah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi, atau objek itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang tunai, tetapi juga dapat dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hal 23.

²⁷ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1999, hal. 14.

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dilihat adanya suatu kontra prestasi yang akan diterima oleh kreditur pada masa yang akan datang berupa sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan, dengan demikian maka jelas tergambar bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang baik dalam bentuk barang, uang, maupun jasa.

Berangkat dari pengertian-pengertian mengenai kredit oleh beberapa pendapat dari para sarjana maka kredit adalah suatu pemberian suatu hutang kepada pihak lain atas dasar kepercayaan, dan hutang itu akan dikembalikan dengan cara dan syarat tertentu sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, disertai dengan suatu imbalan yang berupa bunga atau jasa.

Namun sangat disayangkan dalam Undang-Undang Perbankan sendiri tidak dicantumkan secara tegas dasar hukum perjanjian kredit tersebut. Dari beberapa pengertian kredit dapat ditarik benang merah mengenai dasar hukum perjanjian kredit, yaitu pinjam-meminjam yang didasarkan kepada kesepakatan antara bank dengan nasabah (kreditur dengan debitur).²⁸

B.2. Tujuan Pemberian Kredit

Berbicara mengenai tujuan kredit akan melibatkan kita dalam pembicaraan falsafat yang dianut oleh suatu negara, misalnya di Negara-negara liberal, tujuan kredit didasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yang dianut oleh Negara yang bersangkutan, yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya untuk memperoleh manfaat yang sebesar-besarnya. Berbeda dari tujuan tersebut di atas, tujuan kredit di Indonesia tidak semata-mata mencari

²⁸ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 67.

keuntungan, mengingat Pancasila adalah dasar dan falsafah negara Indonesia, maka tujuan kredit disesuaikan dengan tujuan Negara yaitu mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Menurut Thomas Suyatno bahwa tujuan kredit yang diberikan oleh suatu bank, khususnya bank pemerintah yang akan mengemban tugas sebagai *agent of development* adalah untuk .²⁹

1. Turut mensukseskan program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan.
2. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
3. Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.

Berkaitan dengan tujuan kredit tersebut, dikatakan oleh Thomas Suyatno, berdasarkan kebijaksanaan dibidang ekonomi dan pembangunan beserta ketentuan-ketentuan yang berlaku di negara Indonesia, secara umum dapat dikemukakan bahwa kebijaksanaan kredit perbankan adalah sebagai berikut:³⁰

1. Pemberian kredit harus sesuai dan seirama dengan kebijaksanaan moneter dan ekonomi.
2. Pemberian kredit harus selektif dan diarahkan kepada sektor-sektor yang diprioritaskan.
3. Bank dilarang memberikan kredit kepada usaha-usaha yang diragukan *bank ability*-nya.
4. Setiap kredit harus diikat dengan suatu perjanjian kredit (akad kredit), di sini tersirat pertimbangan yuridis dari *revenue* (penghasilan pemerintah dengan adanya bea materai kredit).
5. *Overdraf* (penarikan uang dari bank melebihi saldo giro atau melebihi plafon kredit yang disetujui) dilarang.
6. Pemberian kredit untuk pembayaran kembali pemerintah dilarang (kredit untuk membayar pajak dan bea cukai).
7. Kredit tanpa jaminan dilarang (pertimbangan keamanan).

²⁹ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1999, hal. 15.

³⁰ Thomas Suyatno, *Op.Cit.*, hal. 16.

Sehingga diharapkan suatu bank sebagai lembaga pemberi kredit dapat menerapkan kebijaksanaan tersebut, sebab kebijaksanaan ini merupakan suatu langkah antisipasi untuk menghindari terjadinya kredit bermasalah.

B.3. Fungsi Kredit

Kehidupan perekonomian modern memberi peranan yang sangat penting kepada bank. Kondisi demikian menyebabkan organisasi bank selalu diikutsertakan didalam menentukan kebijaksanaan dibidang moneter, pengawasan devisa, dan pencatatan efek, hal ini antara lain disebabkan karena usaha pokok bank adalah menyimpan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan deposito serta menyalurkan dana dalam bentuk pemberian kredit. Kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang luas di dalam segi kehidupan, khususnya di bidang ekonomi. Sehubungan dengan hal tersebut fungsi kredit perbankan dijalankan untuk berbagai kegunaan, antara lain :³¹

1. Meningkatkan daya guna uang.
2. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
3. Meningkatkan daya guna dan peredaran uang.
4. Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
5. Meningkatkan kegairahan berusaha.
6. Meningkatkan pemerataan pendapatan.
7. Sebagai alat untuk meningkatkan hubungan internasional.

Melihat fungsi kredit tersebut di atas, menunjukkan bahwa fungsi kredit mempunyai pengaruh yang sangat besar dalam segala bidang kehidupan. Sehubungan dengan hal tersebut, bank sebagai lembaga pemberi kredit mempunyai peranan yang sangat penting untuk menentukan kebijaksanaannya dalam memberikan kredit.

B.4. Bentuk Perjanjian Kredit

³¹ *Ibid*, hal. 17.

Perjanjian kredit terdiri dari dua bentuk, yaitu :

1. Perjanjian/ pengikatan kredit dibawah tangan atau akta dibawah tangan.
2. Perjanjian/ pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta otentik.

Pengertian perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur) dimana formulirnya telah disediakan oleh pihak bank (form standart/ baku). Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian kredit notariil (akta otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau dihadapan notaries.

Bentuk dan isi dari perjanjian kredit yang ada pada saat ini masih berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya. Namun demikian, pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu :

1. Jumlah hutang;
2. Besarnya bunga;
3. Waktu pelunasan;
4. Cara-cara pembayaran;
5. Klausula *opeisbaarheid*;
6. Barang jaminan;

Apabila keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut, maka isi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

1. Jumlah kredit (*platform*) yang diberikan oleh bank kepada debiturnya;

2. Cara/ media penarikan kredit, baik mengenai pencairan dana maupun tempat pembayaran kredit;
3. Jangka waktu dan cara pembayaran (diangsur atau sekaligus);
4. Mutasi keuangan debitur dan pembukuan oleh bank;
5. Pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda;
6. Klausula *opeisbaarheid*, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau debitur kehilangan haknya untuk mengurung harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit, sehingga debitur harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas;
7. Jaminan yang diserahkan oleh debitur beserta kuasa-kuasa yang menyertainya;
8. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur dan termasuk hak pengawasan/ pembinaan kredit bank;
9. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang harus dibayar oleh debitur.

B.5. Jaminan dalam Perjanjian Kredit Bank

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis, memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian, bank tidak boleh memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal, lending, limit*), bank tidak

diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.

Guna mengurangi risiko kerugian dalam pemberian kredit, maka diperlukan jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Faktor adanya jaminan inilah yang penting harus diperhatikan oleh pihak bank. Menurut Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ditentukan bahwa :

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Guna memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Meskipun demikian dalam Undang-undang Perbankan, mengenai jaminan atas kredit tidak begitu sulit, hanya saja dipentingkan tetap adanya jaminan, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Demikian pula tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah

yang bukti kepemilikannya berupa girig, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat juga digunakan sebagai agunan sehingga bank tidak wajib meminta agunan tambahan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayainya.

B.6. Hak dan Kewajiban Debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit, maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajibannya. Apa yang menjadi hak bagi debitur adalah merupakan kewajiban bagi pihak bank, dan apa yang menjadi kewajiban debitur adalah merupakan hak bagi pihak bank. Adapun hak-hak dari debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah :

1. Menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembelian rumah.
2. Mengajukan keberatan/ klaim kepada bank apabila pembukuan/ pencatatan bank atas pembayaran angsuran tidak benar.
3. Melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka dan atau pelunasan dipercepat.
4. Menerima pengembalian bukti-bukti kepemilikan rumah dari bank apabila kredit telah dinyatakan lunas.
5. Dalam hal telah dilunasi semua utang oleh debitur maka ia berhak memperoleh surat pernyataan lunas dari pihak bank untuk keperluan royalti atas hak tanggungan yang dibebankan pada barang agunan.
6. Memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengambil surat-surat dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan barang agunan.

Sedangkan kewajiban-kewajiban dari debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah adalah :

1. Membayar biaya-biaya yang dikeluarkan guna keperluan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), seperti : provisi, biaya notaris dan PPAT, premi asuransi, bea materai, dan biaya-biaya lainnya yang timbul dari perjanjian kredit.
2. Melakukan pembayaran kredit secara angsuran sesuai dengan kesepakatan.
3. Menyimpan semua bukti pembayaran angsuran.
4. Menyerahkan barang agunan berikut dengan dokumen-dokumen kepemilikan barang agunan kepada bank.
5. Memberikan agunan tambahan bila diperlukan.
6. Menutup asuransi terhadap barang agunan dan membayar premi asuransi tersebut.
7. Memelihara dan memperbaiki rumah atas biaya sendiri.
8. Membayar rekening listrik, PAM, telepon dengan tertib dan teratur.
9. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta pungutan-pungutan lainnya.
10. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan.
11. Membuat dan memberikan surat kuasa kepada bank dalam rangka memenuhi ketentuan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.
12. Debitur tidak boleh menyalahgunakan kredit atau menyimpang dari tujuan perjanjian kredit yang telah disepakati.
13. Debitur wajib untuk mengurus, memiliki dan/ atau memperpanjang dan/ atau memperbarui ijin-ijin dan syarat-syarat lain yang diwajibkan oleh peraturan-peraturan yang telah akan/ berlaku berkaitan dengan usaha debitur.

B.7. Penyebab Terjadinya Kredit Bermasalah

Pemberian kredit merupakan salah satu kegiatan utama bank dan penyaluran kredit kepada nasabah yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip pemberian kredit, sering menjadi penyebab kredit bermasalah. Oleh sebab itu, maka upaya untuk memperkecil risiko kerugian yang diderita oleh bank karena terjadi kredit bermasalah maka kreditur dalam hal ini bank harus berusaha menerapkan ketentuan-ketentuan mengenai pemberian kredit kepada nasabahnya. Beberapa pengalaman pahit perbankan membuat para petugas bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam mengantisipasi masalah yang dapat meningkatkan kredit bermasalah.

Secara garis besar faktor-faktor yang dapat menjadi penyebab terjadinya kredit bermasalah dapat dibedakan dalam 2 (dua) golongan yaitu faktor internal dan faktor eksternal.³²

Faktor internal dimaksud antara lain adalah:

1. Kurang tajamnya analisis kredit.
2. Pengawasan dan administrasi kredit yang kurang baik.
3. Faktor pengikatan jaminan yang kurang sempurna.
4. Campur tangan pemilik bank yang berlebihan dalam pemberian kuasa.

Sedangkan faktor eksternalnya adalah:

1. Keadaan ekonomi yang tidak mendukung perkembangan usaha debitur.
2. Penggunaan kredit diluar dari yang direncanakan.

³² Bambang Setijoprojo, *Peraturan dan Kebijakan Bank Indonesia dalam Mengurangi Kredit Macet*, Bank Indonesia, Jakarta, 1993, hal. 4

3. Itikad dan kemampuan debitur untuk melunasi dan dalam memenuhi persyaratan yang telah disepakati.

B.8. Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah

Jika bank selaku kreditur telah memutuskan untuk melakukan tindakan penyelamatan (*rescue*), tentu saja tergantung dari kesulitan yang dihadapi oleh nasabah, maka pilihan tindakan yang dapat diambil adalah:

1. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Kebijaksanaan ini berkaitan dengan jangka waktu kredit sehingga keringanan yang dapat diberikan adalah:

- a. Memperpanjang jangka waktu kredit
- b. Memperpanjang jarak waktu angsuran, contoh semula angsuran ditetapkan setiap bulan selama 8 (delapan) tahun, menjadi setiap bulan selama 10 (sepuluh) tahun
- c. Penurunan jumlah untuk setiap angsuran yang mengakibatkan perpanjangan jangka waktu kredit.

2. Penyesuaian kembali (*Reconditioning*)

Dalam hal ini, bantuan yang diberikan adalah berupa keringanan atau perubahan persyaratan kredit, antara lain:

- a. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok sehingga nasabah untuk waktu tertentu tidak perlu membayar bunga, tetapi nanti hutang pokoknya dapat melebihi plafon yang disetujui. Ini berarti bahwa fasilitas

kredit perlu ditingkatkan. Disamping itu, atas bunga tersebut dihitung bunga (bunga majemuk) yang pada dasarnya akan lebih memberatkan nasabah. Cara ini ditempuh dalam hal 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/laba dan likuiditas memungkinkan untuk membayar bunga.
 - d. Pembebasan bunga, yaitu dalam hal nasabah memang dinilai tidak sanggup membayar bunga karena usaha nasabah hanya mencapai tingkat kembali pokok (*break even*). Pembebasan bunga ini dapat untuk sementara, selamanya, ataupun seluruh utang bunga.
 - e. Pengkonversian kredit jangka pendek menjadi kredit jangka panjang dengan syarat yang lebih ringan.
3. Penataan kembali (*Restructuring*)

Jika kesulitan usaha nasabah disebabkan oleh factor modal, maka upaya penyelamatannya adalah dengan meninjau kembali situasi dan kondisi permodalan, baik modal dalam arti dana untuk keperluan modal kerja maupun modal berupa barang-barang modal (mesin, peralatan, manajemen).

Tindakan yang dapat diambil dalam rangka *restructuring* adalah:

a. Tambahan kredit (*injection/nursery operation*)

Apabila nasabah kekurangan modal kerja, maka bank selaku kreditur perlu mempertimbangkan tambahan kredit untuk penanaman modal kerja, demikian juga dalam hal investasi, baik perluasan maupun tambahan investasi.

b. Tambahan equity

Apabila tambahan kredit memberatkan nasabah sehubungan dengan pembayaran bunganya, maka dipertimbangkan tambahan modal yang berupa:

1) Tambahan modal dari pihak bank dengan cara:

- a) Penambahan/penyetoran uang (*fresh money*)
- b) Konversi utang nasabah, baik utang bunga, utang pokok, atau keduanya.

2) Tambahan dari pemilik

Jika debitur adalah Perseroan Terbatas, maka tambahan modal ini dapat berasal dari pemegang saham maupun pemegang saham baru atau keduanya.

4. Kombinasi

Tindakan penyelamatan dapat juga merupakan kombinasi, misalnya *rescheduling* dengan *reconditioning*, *rescheduling* dengan *restructuring*, dan *reconditioning* dengan *restructuring*, serta gabungan dari *rescheduling*, *reconditioning* dan *restructuring*.³³

BAB III

METODE PENELITIAN

³³ Thomas Suyatno, *Op.Cit.*, hal. 115.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁴

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁵

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu, untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³⁶

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis

³⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6

³⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1*, Andi Offset, Yogyakarta, 2000, hal. 4

³⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, hal. 36

empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang kewajiban debitur dan penyelesaian kredit bermasalah dalam pelaksanaan perjanjian kredit.

Pendekatan yuridis diartikan sebagai pendekatan terhadap aturan-aturan hukum yang berhubungan dengan perbuatan hukum mengenai pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Pendekatan empiris dimaksudkan ialah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan dalam masyarakat.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan, yaitu :pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.³⁷

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.³⁸

C. Objek Penelitian, Populasi dan Metode Penentuan Sampel

1. Objek Penelitian

³⁷ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung 2000, hal. 5.

³⁸ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal 10.

Objek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. BANK NISP Tbk. Cabang Yogyakarta.

2. Populasi

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.³⁹

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara kreditur dengan debitur di PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta.

Oleh karena itu, dengan menggunakan populasi tersebut akan diperoleh data yang akurat dan tepat dalam penulisan tesis ini.

3. Metode Penentuan Sampel

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

Dalam penelitian ini, teknik penarikan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, maksud digunakan teknik ini agar diperoleh subjek-subjek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian.

Berdasarkan hal tersebut maka sampel yang terpilih kemudian menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Business Coordinator,
2. Legal Staff;
3. Credit Operation;

³⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, hal. 44.

4. 12 (dua belas) orang debitur.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/ pengamatan, interview/ wawancara, questioner/ angket.⁴⁰

Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur/ tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.⁴¹ Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya dengan pelaksanaan perjanjian kredit.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁴²

E. Metode Analisa Data

Setelah data-data tersebut terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai untuk digunakan menjawab pokok permasalahan penelitian ini.

⁴⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, hal. 10.

⁴¹ *Ibid*, hal. 11.

⁴² Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal. 52.

Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

Dalam menganalisa data penelitian ini dipergunakan metode analisis kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴³

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Definisi dan Tujuan Penggunaan Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pinjaman non revolving yang diberikan oleh bank kepada debitur dengan jumlah, jangka waktu, dan kondisi tertentu, guna pembelian dan renovasi rumah (rumah tinggal, rumah toko, dan rumah kantor). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta kepada debitur pada hakekatnya bertujuan untuk pembiayaan pembelian rumah tinggal, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), dan renovasi. Perjanjian

⁴³ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal.250.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank NISP Cabang Yogyakarta memiliki beberapa unsur yang khas, yaitu :

1. Kredit itu berjangka waktu pendek, menengah, dan panjang, dengan maksimal jangka waktu ditentukan oleh SK Direksi.
2. Terjadi di dunia perbankan.
3. Merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang.
4. Dengan menggunakan bunga.
5. Diberikan kepada masyarakat berpenghasilan menengah keatas.
6. Kredit ini digunakan oleh debitur khusus untuk membeli tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya.
7. Jaminan kredit adalah tanah dan bangunan yang dibeli dengan kredit itu.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang terjadi antara kreditur dengan debitur tidak dibuat secara bersama-sama oleh kedua belah pihak, tetapi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) itu sudah ditetapkan oleh kreditur sendiri dalam bentuk formulir dan debitur diberi kesempatan untuk membaca dan memahami formulir tersebut dan debitur harus sepakat atau menyetujui isi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah ditetapkan itu. Sepakat dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini adalah sah, karena perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini tidak melanggar undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

Menurut penulis, lebih baik perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) itu dibuat atau ditetapkan oleh pihak Bank NISP, karena ini juga akan menguntungkan pihak debitur. Salah satu contohnya adalah dalam Pasal 10 ayat (1). Ketentuan dan

syarat-syarat umum perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dimana debitur atas biayanya sendiri wajib untuk mengasuransikan seluruh barang (barang-barang)/ benda (benda-benda) jaminan yang diserahkan sebagai agunan kepada bank, kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh bank. Dengan adanya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dibuat oleh Bank NISP itu akan menolong pihak debitur, bahkan didalam prakteknya bahaya gempa bumi, banjir, dan tanah longsor turut diasuransikan sehingga perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ini tidak akan merugikan debitur.

B. Jenis-jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) NISP

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank NISP Yogyakarta yang disebut dengan KPR Merdeka terdiri dari :⁴⁴

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit ini merupakan suatu jenis pembiayaan yang digunakan untuk pembelian :

- a. Rumah, ruko/rukan baru (*new house*), adalah rumah, ruko/rukan yang dibeli dari developer yang memiliki kerjasama dengan Bank NISP dimana umumnya sertifikat untuk rumah, ruko/rukan yang akan dibeli tersebut masih dalam bentuk sertifikat induk maupun sudah memiliki sertifikat terpisah.
- b. Rumah, ruko/rukan “tangan kedua” (*secondary house*), adalah rumah, ruko/rukan yang dibeli dari perorangan atau developer yang belum memiliki

⁴⁴ Endang Widyowati, *Wawancara Pribadi*, sebagai Analis Kredit Bank NISP Yogyakarta, tanggal 8 Februari 2008.

kerjasama dengan Bank NISP, dan harus sudah memiliki sertifikat terpecah atas tanah dimana rumah, ruko/rukan tersebut didirikan.

2. Kredit Pemilikan Tanah (KPT)

Kredit ini hanya dapat diberikan pada developer yang memiliki kerjasama dan sudah memiliki sertifikat induk. Saat ini hanya ada beberapa developer yang diberikan fasilitas kredit ini, yaitu developer yang telah memiliki nama besar, pengalaman cukup, lokasi sangat strategis dimana harga tanah sangat *marketable* dan memiliki kemampuan finansial yang baik.

3. Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)

Kredit ini merupakan suatu jenis pembiayaan yang digunakan untuk pembelian :

Apartemen baru, yaitu apartemen yang dibeli dari developer yang memiliki kerjasama dengan Bank NISP

Apartemen “tangan kedua”, yaitu apartemen yang dibeli dari perorangan atau developer yang belum memiliki kerjasama dengan Bank NISP.

C. Syarat-syarat rumah untuk dapat dimiliki melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) NISP.

Tidak semua jenis rumah dapat didukung melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) NISP, karena itu jenis rumah yang dapat didukung dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) NISP harus memenuhi standar dan kriteria sebagai berikut

;⁴⁵

1. Harga jual rumah diatas Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah).

⁴⁵ Endang Widyowati, *Wawancara Pribadi*, sebagai Analis Kredit Bank NISP Yogyakarta, tanggal 8 Februari 2008.

2. Lokasi tanah/bangunan jauh dari tower SUTET.
3. Lokasi tanah/bangunan jauh dari tempat pemakaman.
4. Objek tanah dan bangunan tidak dalam sengketa.

D. Syarat-syarat bagi Calon Debitur dalam Pemilikan Rumah Melalui Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Untuk dapat memiliki rumah dengan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank NISP, calon debitur harus memenuhi persyaratan, yaitu :

1. Warga Negara Indonesia
2. Usia minimal 21 tahun dan pada saat kredit lunas usia maksimum 55 tahun (untuk pegawai) dan 60 tahun (untuk wiraswasta/professional)
3. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap
4. Fotocopy surat pemesanan, kuitansi uang muka, dan PPJB (rumah baru dari developer)
5. Fotocopy sertifikat, AJB, IMB, dan PBB terakhir (rumah *second*)
6. Mengajukan permohonan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dengan dilampiri dokumen sebagai berikut :
 - a. Untuk calon debitur perorangan :
 - a. Fotocopy KTP pemohon/calon debitur (suami-istri)
 - b. Fotocopy Kartu Keluarga
 - c. Fotocopy Surat Nikah
 - d. Fotocopy Surat Kewarganegaraan (untuk WNI keturunan)

- e. Fotocopy Surat Ganti Nama disertai fotocopy Akta Kelahiran (untuk WNI Keturunan)
 - f. Surat keterangan bekerja dari perusahaan tempat calon debitur bekerja (dalam hal calon debitur sebagai karyawan)
 - g. Slip gaji 3 bulan terakhir
 - h. Fotocopy SPT Tahunan PPh Pasal 21 (dalam hal calon debitur sebagai karyawan)
 - i. Surat-surat bukti agunan sesuai dengan agunan yang akan dijaminkan, dimana pada saat permohonan diajukan dapat berupa fotocopy terlebih dahulu, dan aslinya harus diserahkan sebelum proses pengikatan kredit dilakukan
 - j. Fotocopy rekening tabungan atau rekening koran 3 bulan terakhir
 - k. Fotocopy NPWP Pribadi (dalam hal calon debitur sebagai profesional)
 - l. Fotocopy Surat Izin Praktek/SK Pengangkatan dari Instansi terkait (dalam hal calon debitur sebagai profesional)
 - m. Dokumen lainnya yang diperlukan
- b. Untuk calon debitur perusahaan :
- a. Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan dan perubahan-perubahannya
 - b. Surat pernyataan yang menyatakan bahwa akta pendirian perusahaan dan perubahan-perubahannya yang diserahkan pada Bank NISP adalah yang terkini (*up to date*)
 - c. Fotocopy NPWP Perusahaan
 - d. Fotocopy SIUP

- e. Fotocopy TDP
- f. Fotocopy company profile dan track record
- g. Fotocopy laporan keuangan audited 3 tahun terakhir yang merupakan lampiran SPT Tahunan PPh
- h. Fotocopy SPT Tahunan PPh
- i. Dokumen lainnya yang diperlukan

E. Prosedur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Setelah semua persyaratan tersebut di atas diserahkan oleh pemohon/calon debitur kepada pihak bank, maka selanjutnya pihak bank akan melakukan verifikasi tentang kelayakan dari pemohon/calon debitur. Pihak bank akan melakukan analisa atau penilaian kredit, dimana analisa tersebut harus menggambarkan konsep hubungan total, meliputi penilaian seluruh kredit dari pemohon/ calon debitur, baik dari seluruh perorangan maupun perusahaan yang terkait dengannya yang telah mendapat dan atau akan memperoleh fasilitas kredit secara bersamaan oleh bank. Penilaian permohonan kredit di Bank NISP dilakukan oleh pejabat yang terkait dengan proses penilaian permohonan kredit, yaitu analis kredit, taksatur, dan legal.

Berdasarkan rekomendasi dari hasil analisa/penilaian kredit secara keseluruhan dengan konsep hubungan total, maka atas suatu permohonan kredit baik baru, tambahan, maupun perpanjangan dan perubahan persyaratan kredit yang diajukan calon debitur, diambil suatu keputusan oleh Komite Kredit, baik di tingkat cabang maupun di tingkat pusat sesuai dengan kewenangannya masing-masing, selambat-lambatnya dalam batas waktu 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya

permohonan dan berkas-berkas kredit tersebut secara lengkap. Keputusan kredit tersebut dapat berupa :⁴⁶

1. Persetujuan tanpa perubahan.
2. Persetujuan dengan perubahan.
3. Penolakan.

Setiap keputusan pemberian persetujuan kredit yang berbeda dengan isi rekomendasi dari hasil penilaian kredit harus dijelaskan secara tertulis oleh komite kredit. Setiap keputusan yang disetujui maupun yang ditolak harus disampaikan secara tertulis kepada pemohon kredit, baik berupa Surat Pemberitahuan dan Penegasan Persetujuan Kredit (SP3K), maupun pemberitahuan alasan penolakan kredit.

Surat Pemberitahuan dan Penegasan Persetujuan Kredit (SP3K) tersebut dibuat rangkap 2 (dua), yang tembusannya setelah ditandatangani oleh pemohon kredit di atas materai secukupnya, harus dikembalikan kepada bank dan merupakan bukti tanda persetujuannya atas hal-hal yang meliputi :

1. Jumlah maksimum/limit kredit
2. Jangka waktu berlakunya kredit
3. Bentuk dan struktur kredit
4. Tujuan penggunaan kredit
5. Suku bunga dan cara pembayaran kembali
6. Biaya administrasi yang harus dibayar
7. Provisi kredit yang harus dibayar

⁴⁶ Endang Widyowati, *Wawancara Pribadi*, sebagai Analis Kredit Bank NISP Yogyakarta, pada tanggal 11 Februari 2008.

8. Keharusan menandatangani Surat Perjanjian Kredit
9. Perincian agunan, surat bukti kepemilikan, dan cara pengikatannya
10. Penutupan asuransi barang-barang agunan
11. Biaya akta notaris/PPAT (untuk pengikatan agunan)
12. Persyaratan khusus lainnya yang oleh pihak bank dianggap perlu untuk diterapkan.

Setelah Surat Pemberitahuan dan Penegasan Persetujuan Kredit (SP3K) ditandatangani dan dikembalikan kepada bank oleh pemohon/debitur, maka pejabat legal harus menyiapkan proses untuk realisasi kredit.

Apabila pemohon/calon debitur dianggap layak dan memenuhi syarat, maka langkah selanjutnya adalah penandatanganan akad kredit, kemudian dilakukan realisasi kredit yang berupa pencairan kredit dengan cara pembayaran tunai kepada debitur atau melakukan pemindahbukuan ke rekening yang ditunjuk oleh debitur, yaitu rekening milik perusahaan pengembang yang menjual rumah kepada debitur.

F. Hak dan Kewajiban Debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta.

Perjanjian kredit antara PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta dengan nasabah selaku debitur, selain memuat identitas lengkap dari para pihak, perjanjian tersebut memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Ketentuan pokok perjanjian kredit, yang berisi :
 - a. Jumlah pokok kredit
 - b. Jenis kredit

- c. Penggunaan kredit
 - d. Jangka waktu kredit
 - e. Jatuh tempokredit
 - f. Provisi
 - g. Suku bunga
 - h. Sistem penghitungan bunga (anuitas, flat atau efektif)
 - i. Angsuran per bulan
 - j. Jatuh tempo pembayaran angsuran tiap bulan
 - k. Tenggang waktu pembayaran angsuran
 - l. Denda tunggakan
 - m. Penalti pelunasan dipercepat
 - n. Jenis agunan kredit
 - o. Letak agunan
 - p. Bukti kepemilikan agunan (sertifikat hak, nomor :)
 - q. Luas bangunan/tanah
 - r. Nama penjual/perusahaan pengembang
2. Pembayaran kembali kredit dan denda tunggakan
 3. Pembayaran ekstra, pembayaran dimuka dan pelunasan dipercepat
 4. Agunan kredit dan pengikatannya serta agunan tambahan
 5. Asuransi barang agunan dan asuransi jiwa bagi pemohon/ debitur
 6. Penghunian dan pemeliharaan rumah
 7. Ketentuan mengenai tindakan debitur yang mengakibatkan wanprestasi
 8. Pengawasan, pemeriksaan dan tindakan terhadap barang agunan

9. Tanggung jawab para pihak
10. Penagihan seketika seluruh utang dan pengosongan rumah
11. Penguasaan dan penjualan (eksekusi) barang agunan
12. Penyerahan piutang kepada pihak lain
13. Timbul dan berakhirnya hak dan kewajiban para pihak
14. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali
15. Alamat surat-menyurat dan domisili para pihak
16. Pilihan hukum
17. Ketentuan lain-lain dan penutup.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam perjanjian kredit tersebut, maka terdapat beberapa hal yang perlu diuraikan lebih lanjut, yaitu antara lain mengenai hak dan kewajiban dari para pihak, agunan kredit dan pengikatannya, asuransi barang agunan, dan pilihan hukum dalam perjanjian kredit tersebut.

Sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit, maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajibannya. Apa yang menjadi hak bagi debitur adalah merupakan kewajiban bagi pihak bank dan apa yang menjadi kewajiban debitur adalah merupakan hak bagi pihak bank.

Hak debitur dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta antara lain :

1. Menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembelian rumah (Pasal 1).
2. Melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka dan atau pelunasan dipercepat (Pasal 3 ayat (3)).

3. Mengajukan keberatan/klaim kepada bank apabila merasa pembukuan/pencatatan bank atas pembayaran angsuran tidak benar (Pasal 6 ayat (2)).
4. Memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengambil surat-surat dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan barang agunan (Pasal 15).

Sedangkan kewajiban debitur dalam perjanjian Kredi Pemilikan Rumah tersebut antara lain :

1. Debitur berjanji dan mengikatkan diri akan melakukan pembayaran atas kreditnya secara sekaligus atau dengan cara diangsur (Pasal 3 ayat (1)).
2. Debitur diwajibkan untuk membayar bunga yang dihitung setiap bulan dari saldo debit harian rekening kredit debitur, pembebanan bunga tersebut dilakukan pada saat tanggal yang sama dengan tanggal pencairan kredit (Pasal 4 ayat (1)).
3. Debitur diwajibkan membayar biaya administrasi dan provisi serta biaya-biaya lainnya yang timbul, antara lain bea materai, biaya transaksi, biaya Notaris/PPAT, dan biaya asuransi (Pasal 5).
4. Debitur tidak boleh menyalahgunakan kredit atau menyimpang dari tujuan perjanjian kredit yang telah disepakati (Pasal 7 ayat (1) huruf j).
5. Debitur berjanji dan mengikatkan diri untuk setiap waktu memberikan kepada bank keterangan-keterangan yang diperlukan bank tentang keadaan perusahaannya, memberikan kesempatan kepada bank untuk memeriksa pembukuan perusahaannya, daftar neraca, laporan rugi laba, daftar persediaan barang-barang, daftar ikhtisar permodalan, dan apapun yang diminta oleh bank dalam rangka perjanjian kredit (Pasal 8 ayat (1)).

6. Debitur wajib untuk mengurus, memiliki dan/ atau memperpanjang dan/ atau memperbarui ijin-ijin dan syarat-syarat lain yang diwajibkan oleh peraturan-peraturan yang telah akan/ berlaku berkaitan dengan usaha debitur (Pasal 8 ayat (2)).

G. Faktor-Faktor Penyebab Debitur melakukan Wanprestasi Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta

Kredit Pemilikan Rumah merupakan kredit jangka panjang sampai dengan 15 (limabelas) tahun sehingga dalam perjanjian kredit sampai jatuh tempo kredit/kredit lunas dapat menimbulkan potensi risiko kredit yaitu tidak tertagihnya kredit secara keseluruhan karena debitur tidak dapat memenuhi seluruh atau sebagian kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit (wanprestasi).

Secara umum penyebab debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta melakukan wanprestasi antara lain :⁴⁷

1. Faktor eksternal :
 - a. Kemampuan mengangsur debitur makin menurun seiring dengan makin meningkatnya kebutuhan pokok yang belum diimbangi dengan kenaikan penghasilan.
 - b. Perusahaan tempat bekerja debitur ditutup atau mengurangi kapasitas produksi karena daya serap pasar yang menurun, kalah bersaing dengan produk asing yang relatif lebih murah atau belum adanya jaminan keamanan yang memadai

⁴⁷ Endang Widyowati, *Wawancara Pribadi*, sebagai Analis Kredit Bank NISP Yogyakarta, tanggal 11 Februari 2008.

dari pemerintah untuk berinvestasi bagi investor dalam negeri maupun asing sehingga banyak debitur yang dirumahkan sementara atau pemutusan hubungan kerja.

- c. Terbatasnya ketersediaan/pasokan listrik (PLN) dan air (PAM). Beberapa daerah khususnya pada lokasi perumahan terjadi krisis air dan listrik sehingga debitur enggan untuk menempati rumahnya dan lebih memilih tinggal di tempat lain yang tidak kekurangan listrik dan air.
 - d. Terjadinya krisis moneter dan ekonomi.
2. Faktor developer/pengembang :
- a. Sebagian pengembang tidak sepenuhnya memenuhi kewajibannya tepat waktu, seperti penyediaan sarana dan prasarana penyelesaian dokumen kredit (IMB dan sertifikat) sehingga menyebabkan sebagian debitur menunda pembayaran angsuran.
 - b. Kualitas bangunan kurang memadai atau tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan atau kurang memenuhi standar kelayakan bangunan dan tidak ada jaminan dari pengembang untuk memperbaikinya.
3. Faktor debitur :
- a. Perubahan suku bunga kurang dipahami secara baik oleh debitur.
 - b. Kebiasaan membayar debitur di akhir bulan karena jatuh tempo dalam perjanjian kredit tertulis pada akhir bulan.
 - c. Kebiasaan membayar angsuran beberapa bulan ke belakang atau tidak dibayar di depan.
 - d. Usaha debitur mengalami kemunduran atau kerugian.

Dalam hal ini bank selaku kreditur dihadapkan pada kondisi bahwa pihak debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman pokok karena usaha debitur mengalami kemunduran, kerugian, penurunan penjualan atau terjadinya kesalahan manajemen dalam pengelolaan usaha debitur.

- e. Penyimpangan dalam penggunaan kredit atau dana yang dipinjam tidak dipergunakan oleh debitur sebagaimana tujuan dari permohonan kredit.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh keterangan bahwa berdasarkan kesepakatan antara debitur dan kreditur yang tertuang dalam perjanjian kredit (Pasal 7 ayat (1)) terdapat tindakan debitur yang dapat mengakibatkan ia dapat dinyatakan wanprestasi. Tindakan-tindakan tersebut adalah :

1. Debitur dalam waktu 3 (tiga) bulan berturut-turut lalai memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran pokok kredit dan/atau bunga, lalai memenuhi kewajiban lainnya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian.
2. Debitur memohon penundaan pembayaran (*surseance van betaling*), dinyatakan pailit, diambil alih, ditaruh dibawah pengampuan, atau karena suatu sebab tidak berhak lagi mengurus dan menguasai kekayaannya baik seluruh maupun sebagian.
3. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati tentang barang jaminan, barang jaminan tambahan, asuransi barang jaminan dan tentang penghunian dan pemeliharaan rumah.
4. Data dan/atau surat-surat yang diberikan oleh debitur kepada bank ternyata tidak benar/tidak sesuai dengan kenyataannya.

5. Debitur tercantum dalam Daftar Hitam Lokal dan dikategorikan memiliki kredit bermasalah menurut Bank Indonesia.

6. Debitur menyalahgunakan pemakaian kredit atau menyimpang dari tujuannya.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa penyaluran kredit tidak tertutup kemungkinan terjadi kesalahan atau tidak akuratnya analisa kredit karena terjadinya pemalsuan data oleh calon debitur.

Menurut penulis, dalam penyaluran kredit pihak bank harus benar-benar menerapkan secara cermat prinsip-prinsip 5C, 5P, dan 3R dalam melakukan penilaian terhadap calon debitur dan penilaian kredit yang diajukan oleh calon debitur. Sehingga dalam penyaluran kredit akan diperoleh calon debitur yang memenuhi persyaratan dan mempunyai kapasitas dalam pengembalian kredit. Langkah-langkah tersebut menurut penulis dapat mengurangi risiko terjadinya kredit bermasalah. Karena penyebab kredit bermasalah seperti terdapatnya debitur nakal yang tidak kooperatif dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank, menurut penulis seharusnya sudah dapat diantisipasi sejak awal permohonan kredit dengan melakukan analisa kredit yang mendalam dan menyeluruh kepada debitur.

H. Proses Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta

1. Penetapan kualitas kredit

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit macet, kecuali bagi bank-bank yang baru berdiri. Berbicara kredit macet sesungguhnya membicarakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit, dengan demikian dapat dikatakan bahwa

bank tidak mungkin terhindar dari kredit macet. Kemacetan kredit merupakan suatu hal yang menyebabkan kesulitan terhadap bank itu sendiri, yaitu berupa kesulitan terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank, oleh karena itu bank wajib mencegah dan mengantisipasi terjadinya kredit macet, atau paling tidak bank berusaha untuk meminimalkan jumlah kredit macet agar tidak mengganggu tingkat kesehatan bank yang bersangkutan.

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 12 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dinyatakan bahwa penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10, yaitu mengenai prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar dengan mempertimbangkan komponen-komponen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.

Penetapan kualitas kredit tersebut dilakukan dengan mempertimbangkan :

1. Signifikansi dan materialitas dari setiap factor penilaian dan komponen.
2. Relevansi dari faktor penilaian dan komponen terhadap debitur yang bersangkutan.

Penilaian terhadap prospek usaha meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

1. Potensi pertumbuhan usaha.
2. Kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan.
3. Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja.
4. Dukungan dari grup atau afiliasi.
5. Upaya debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

Penilaian terhadap kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

1. Perolehan laba.
2. Struktur permodalan.
3. Arus kas.
4. Sensitivitas terhadap risiko pasar.

Penilaian kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap:

1. Ketepatan pembayaran pokok dan bunga.
2. Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur.
3. Kelengkapan dokumentasi.
4. Kepatuhan terhadap perjanjian kredit.
5. Kesesuaian penggunaan dana.
6. Kewajaran sumber pemberdayaan kewajiban.

Berdasarkan penilaian tersebut maka kualitas kredit ditetapkan menjadi :

1. Lancar, yaitu secara umum dapat dikatakan kredit yang diberikan tidak mengalami tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga atau cerukan karena penarikan.
2. Dalam perhatian khusus, yaitu terdapat tunggakan yang belum melampaui 1 (satu) bulan.
3. Kurang lancar, yaitu terdapat tunggakan yang lebih dari 1 (satu) bulan dan belum melampaui 6 (enam) bulan.
4. Diragukan, yaitu kredit yang tidak memenuhi kualitas lancar, dalam perhatian khusus, atau kurang lancar, tetapi berdasarkan penilaian kredit tersebut masih

- dapat diselamatkan karena agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% (tujuh puluh lima persen) dari hutang debitur.
5. Macet, yaitu kredit yang tidak dapat diselamatkan dan telah dilakukan penanganan untuk penyelesaiannya.
2. Penyelesaian Kredit Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta

Tindakan bank dalam usaha menyelesaikan kredit bermasalah akan beraneka ragam tergantung pada kondisi kredit bermasalah (*Non Performing Loan*).

PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta dalam menyelesaikan kredit bermasalah ada 2 (dua) strategi yang dapat ditempuh yaitu penyelamatan kredit (diluar proses pengadilan) dan penyelesaian kredit bermasalah melalui prosedur hukum yang berlaku (melalui proses pengadilan).⁴⁸

a) Penyelamatan kredit (diluar proses pengadilan)

Penyelamatan adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan antara kreditur dan debitur. Jadi tahap penyelamatan kredit ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena debitur masih kooperatif. Tindakan penyelamatan ini selalu dilakukan terlebih dahulu sebelum dilakukan penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum.

Langkah penyelamatan kredit ini dilakukan apabila terdapat kemauan dan itikad baik dan kooperatif dari debitur serta bersedia mengikuti syarat-syarat yang

⁴⁸ Deni Priambodo, *Wawancara Pribadi*, sebagai Legal Staff Bank NISP Yogyakarta, tanggal 11 Februari 2008.

ditentukan bank karena dalam hal ini lebih banyak negoisasi dan solusi yang ditawarkan bank untuk menentukan syarat dan ketentuannya.

Kredit yang merosot mutunya akan berkembang menjadi kredit bermasalah. Adanya kemerosotan mutu kredit yang serius ditandai dengan terjadinya penunggakan atau keterlambatan pembayaran angsuran dan/atau bunga oleh debitur. Oleh karena itu pihak bank akan segera bertindak dengan melakukan :⁴⁹

- Pemberitahuan (6 s/d 29 hari)
- Peringatan I (30 s/d 49 hari)
- Peringatan II (50 s/d 59 hari)
- Peringatan terakhir (90 hari)

Upaya-upaya yang dapat dilakukan dalam penyelamatan kredit adalah sebagai berikut :

1) Pemanggilan debitur

Pada tahap ini apabila surat pemberitahuan sampai dengan peringatan terakhir tidak diperhatikan oleh debitur maka pendekatan terhadap debitur sebagai usaha penyelesaian kredit bermasalah dilakukan dengan cara pemanggilan debitur untuk melakukan :

- Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.
- Peninjauan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau keseluruhan syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal

⁴⁹ Endang Widyowati, *Wawancara Pribadi*, sebagai Analis Kredit Bank NISP Yogyakarta, tanggal 19 Maret 2008.

pembayaran, jangka waktu dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit, dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi equity perusahaan.

- Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit menyangkut : penanaman dana bank, konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Pada prakteknya upaya penyelamatan Kredit Pemilikan Rumah yang bermasalah yang dilakukan oleh PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta adalah melalui mekanisme penjadwalan kembali (*rescheduling*). Mekanisme tersebut dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau dengan memperpanjang jangka waktu angsuran.⁵⁰

Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk penyelamatan kredit yang dilakukan pihak bank selaku kreditur yang bertujuan untuk memperingan debitur untuk mengembalikan hutangnya, misalnya hutang seluruhnya yang seharusnya dikembalikan selambat-lambatnya pada bulan Januari 2005 diperpanjang menjadi Januari 2007. Atau dengan memperpanjang jangka waktu angsuran misalnya jangka waktu pembayaran angsuran yang semula 36 (tiga puluh enam) kali diperpanjang menjadi 48 (empat puluh delapan) kali sehingga jumlah angsuranpun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

Sasaran dari penjadwalan ulang ini adalah debitur yang menunggak di atas 6 (enam) bulan atau yang berpotensi bermasalah yang menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan tunggakan yang ada, seperti yang dialami oleh debitur “MMID”,

⁵⁰ Deni Priambodo, *Wawancara Pribadi*, sebagai Legal Staff Bank NISP Yogyakarta, tanggal 12 Februari 2008.

nomor nasabah : 230.0.00236591.2, bertempat tinggal di Jalan Mangkuyudan, Yogyakarta, yang terus mengalami keterlambatan pembayaran kredit dan bunganya serta jumlah angsurannya mengecil sehingga setelah mengadakan pertemuan, tenggang waktu pelunasan diperpanjang.

Dengan memperpanjang jangka waktu kredit maka kualitas kredit debitur digolongkan menjadi tidak bermasalah (*performing loan*) dan dengan memperpanjang jangka waktu akan memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi hutangnya.

Pendekatan pihak bank terhadap debitur yang berupa *rescheduling* tersebut dilakukan agar tidak melibatkan pihak lain dalam menyelesaikan kredit bermasalah. Pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta proses *rescheduling* antara pihak debitur dengan pihak bank terdapat hal-hal yang harus diperhatikan yaitu :⁵¹

- Penjelasan dari debitur tentang kondisi operasi dan keuangan usahanya serta sebab-sebab penurunan prestasi usahanya.
- Penjelasan dari debitur tentang kesediaan debitur untuk mengadakan audit laporan keuangan dan manajemen usahanya, rencana mereka memperbaiki keadaan usahanya serta jadwal pelaksanaan rencana tersebut.
- Kesediaan debitur dengan biaya sendiri memasang pembebanan hak tanggungan atas kreditnya.

Menurut penulis, langkah penyelamatan kredit yang dilakukan pihak bank melalui upaya perpanjangan jangka waktu kredit perlu dilakukan bank sebelum melakukan tindakan hukum dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah. Karena

⁵¹ Endang Widyowati, *Wawancara Pribadi*, sebagai Analis Kredit Bank NISP Yogyakarta, tanggal 19 Maret 2008.

menurut penulis upaya ini memiliki beberapa unsur positif yang dapat memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak baik debitur maupun kreditur, yaitu :

1. Menghindarkan kerugian bagi bank karena bank harus menjaga kualitas kredit yang telah diberikan.
2. Membantu memperingan kewajiban debitur sehingga dengan keringanan ini debitur mempunyai kemampuan untuk melanjutkan kembali angsuran hutangnya.
3. Dengan penyelamatan kredit maka penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum dapat dihindarkan karena penyelesaian melalui lembaga hukum dalam prakteknya memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit.

Berdasarkan hasil penelitian dari 12 (duabelas) orang debitur yang dijadikan sebagai responden, terdapat 8 (delapan) orang debitur yang kreditnya macet, penyelesaian kredit yang dilakukan adalah melakukan *rescheduling*. Bentuk *rescheduling* yang dilakukan terhadap 8 (delapan) orang debitur tersebut yaitu dilakukan perubahan jangka waktu pelunasan kredit.

2) Dilakukan perjanjian alih debitur

Bila upaya-upaya pembinaan kepada debitur telah dilakukan oleh pihak bank tidak menunjukkan hasil kemajuan yang berarti, maka kreditur melakukan alih debitur yang disetujui oleh para pihak yang terkait. Surat Perjanjian Alih Debitur dimaksudkan untuk mengalihkan hak dan kewajiban kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh debitur maupun kreditur, penunjukkan tersebut harus mendapat persetujuan dari kreditur. Dalam pembuatan Surat Alih Debitur tersebut, terdapat tiga

pihak yang saling berhubungan satu sama lain, antara debitur lama dengan pihak ketiga/calon debitur serta kreditur, mereka membuat kesepakatan dan saling setuju untuk menyerahkan hak dan kewajibannya masing-masing. Pada prakteknya perjanjian alih debitur belum pernah dilakukan oleh PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta untuk menyelesaikan kredit bermasalah.

3) Debitur melakukan oper kredit

Berdasarkan penelitian penulis, yang mendasari dilakukannya proses oper kredit dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta selaku kreditur, adalah :

- a. Debitur melakukan wanprestasi kepada kreditur sehingga dikenakan penjadwalan ulang (*reschedule*) atas angsuran dan atau jangka waktu/masa kreditnya oleh pihak bank selaku kreditur.
- b. Debitur pindah tugas/mutasi ke daerah lain.
- c. Debitur sudah tidak mempunyai kemampuan finansial untuk melaksanakan prestasinya kepada kreditur karena penghasilan yang tidak memadai lagi.
- d. Proses oper kredit dengan pihak ketiga tanpa melibatkan pihak kreditur lebih mudah dalam pelaksanaannya dan biaya administrasinya ringan serta pihak debitur lama tidak terkena beban Pajak Penghasilan Pasal 25.

Proses oper kredit tersebut dilakukan dengan cara dibuat dan ditandatanganinya surat kuasa menjual dari debitur selaku pemberi kuasa kepada pihak ketiga selaku penerima kuasa yang dibuat dibawah tangan dan tanpa persetujuan dari kreditur.

Surat kuasa menjual tersebut berisi :

1. Setelah semua angsuran telah dilunasi oleh penerima kuasa/pihak yang menerima pengalihan, maka sekarang untuk nanti pada waktunya debitur/pemberi kuasa dengan ini memberi kuasa kepada penerima kuasa untuk menjual/mengalihkan, mengoperkan/memindahkan/melepaskan hak atas objek tanah dan bangunan tersebut kepada siapapun.
2. Untuk keperluan tersebut dikuasakan menghadap dimana perlu terutama di hadapan instansi/pejabat yang berwenang, termasuk di hadapan notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberikan keterangan-keterangan, membuat/minta dibuatkan/suruh membuat dan menandatangani segala surat dan akta kepada pihak yang menerimanya, pada umumnya melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna agar terlaksananya maksud pemberian kuasa tersebut.

Pada kenyataannya dalam penyelesaian kredit bermasalah pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta dengan melalui proses oper kredit belum pernah terjadi. Karena pada prakteknya jika terjadi kredit bermasalah dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta, yang dilakukan oleh debitur adalah melunasi kredit setelah dilakukannya *rescheduling* oleh bank atau dengan cara dilakukannya penjualan agunan secara dibawah tangan.⁵²

b). Penyelesaian Kredit Bermasalah

Apabila upaya penyelamatan tidak membuahkan hasil maka pihak bank akan melakukan upaya penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum.

⁵² Endang Widyowati, *Wawancara Pribadi*, sebagai Analis Kredit Bank NISP Yogyakarta, tanggal 24 Maret 2008.

Berdasarkan hasil penelitian terdapat beberapa alternatif dan langkah hukum yang ditempuh oleh pihak bank, yaitu:⁵³

a. Somasi

Langkah hukum pertama yang dilakukan oleh pihak bank dalam penyelesaian kredit bermasalah adalah dengan memberikan somasi atau peringatan kepada debitur untuk segera memenuhi ketentuan perjanjian kredit khususnya pembayaran hutangnya baik hutang pokok atau bunga karena waktu pembayaran sudah jatuh tempo. Jatuh tempo disini bisa terjadi karena waktu-waktu yang ditentukan pembayaran bunga setiap bulan atau triwulan sudah waktunya dibayar namun debitur belum melakukan pembayaran atau jangka waktu kredit sudah berakhir tetapi debitur belum membayar seluruh hutangnya baik pokok, bunga dan denda.

Peringatan atau somasi ini dilakukan kreditur atau bank langsung kepada kreditur sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut. Peringatan pertama dilakukan setelah tunggakan mencapai 31 (tigapuluh satu) hari (angsuran kedua) dengan tembusan ke developer/pengembang, jika masih dalam status *buy back guarantee*. Jika belum ada pembayaran maka dibuatkanlah surat peringatan ke-2 dan ke-3 setiap 2 minggu.

Isi pokoknya dari somasi yang diberikan oleh pihak bank tersebut adalah:

1. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo, pembayaran bunga dan/atau pokok kredit.

⁵³ Deni Priambodo, *Wawancara Pribadi*, sebagai Legal Staff Bank NISP Yogyakarta, tanggal 12 Februari 2008.

2. Perintah untuk membayar hutangnya dengan jumlah tertentu sesuai permintaan/pemberitahuan kreditur.

3. Batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran.

Tingkat keberhasilan somasi berkisar 50% (limapuluh persen) dari somasi yang diberikan kepada debitur. Hal ini menunjukkan bahwa hanya sebagian debitur saja yang mematuhi somasi yang diberikan oleh pihak bank.

Somasi secara yuridis tidak mempunyai akibat hukum memaksa kepada debitur untuk membayar artinya jika debitur yang disomasi tidak memenuhi somasi tersebut maka kreditur tidak dapat memaksa.

Namun dengan adanya somasi diharapkan adanya tekanan psikologis dan membuat malu debitur sehingga debitur diharapkan menyelesaikan hutangnya atau paling tidak menunjukkan itikad baik menyelesaikan hutangnya.

b. Penjualan Agunan

Apabila tunggakan yang dilakukan debitur sudah mencapai 2 (dua) kali berturut-turut, sudah tidak ada kemampuan bayar dari debitur dan masih dalam kondisi *buy back guarantee* maka oleh bank segera dibuat surat permohonan *buy back* kepada developer, tetapi bila sudah tidak ada *buy back guarantee* maka yang dilakukan oleh bank adalah dengan penjualan agunan.

Dalam hal ini bank selaku kreditur dapat meminta debitur melakukan penjualan jaminan kredit. Karena dengan cara ini dapat menghemat waktu, biaya dan hasilnya akan lebih baik daripada lelang. Karena dalam prakteknya terkadang penjualan jaminan melalui lelang bertujuan untuk memperoleh harga yang tinggi

tetapi dalam pelaksanaannya justru sebaliknya, biaya mahal, memerlukan waktu yang lama dan hasil penjualan lelang rendah.

Dalam penjualan agunan ini, bank sebagai kreditur dapat juga membantu debitur dalam melakukan penjualan jaminan tersebut, dengan cara mencari calon pembeli dan jika perlu ikut berunding dengan calon pembeli untuk memperlancar penjualan tersebut. Meskipun debitur sebagai pemilik yang berhak menentukan nilai penjualan tersebut, tetapi bank (kreditur sebagai pemegang jaminan) juga berhak untuk mengatur nilai penjualan agar tidak terlalu rendah sehingga tidak sesuai dengan penilaian bank atau terlalu tinggi sehingga tidak laku. Bank juga harus mengatur agar hasil penjualan barang jaminan tidak jatuh ke debitur tetapi langsung disetor ke bank untuk pembayaran atas hutang debitur. Jika perlu dibuat kesepakatan tertulis antara bank, debitur dan calon pembeli mengenai transfer pembayaran jual beli melalui bank untuk membayar hutang debitur.

Penjualan agunan di PT. Bank NISP Cabang Yogyakarta dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah cukup efektif. Penjualan agunan secara sukarela menurut penulis dapat dipraktikkan karena Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa penjualan jaminan diluar lelang/dibawah tangan dapat dilakukan dengan syarat:

1. Ada kesepakatan antara kreditur dan debitur.
2. Dilakukan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah kreditur atau debitur memberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Perhitungan 1

(satu) bulan dihitung sejak tanggal pengiriman pos tercatat atau tanggal penerimaan faksimile.

3. Diumumkan melalui sedikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di suatu tempat atau surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Pengumuman juga dapat dilakukan melalui radio dan televisi.
4. Tidak ada keberatan dari pihak lain.

Diperlukannya syarat-syarat tersebut di atas bertujuan untuk melindungi pihak-pihak yang memiliki kepentingan, pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari debitur/pemberi hak tanggungan.

Pada debitur "IP", nomor nasabah : 230.0.01145527.2, yang bertempat tinggal di Ngaglik, Sleman, pihak bank melakukan penjualan dibawah tangan terhadap barang jaminan berupa sebidang tanah dan rumah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 9647/ Condongcatur, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor : 02449/2002, yang terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

Dari 12 (duabelas) orang debitur yang dijadikan sebagai responden terdapat 4 (empat) orang debitur yang dilakukan penjualan agunan dibawah tangan.

- c. Eksekusi melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)

Apabila debitur dalam penyelesaian tunggakan hutang-hutangnya tidak kooperatif atau tidak dapat diajak bekerja sama maka sebagai upaya hukum, langkah terakhir yang dilakukan oleh pihak bank dalam prakteknya adalah menyerahkan penagihannya kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Penyerahan penyelesaian kredit bermasalah ini kepada KP2LN dilakukan bank apabila benar-benar dalam keadaan yang sangat memaksa dan penyelesaian kredit yang rumit, yakni apabila bank telah melakukan penagihan, *rescheduling*, somasi, dan upaya penjualan agunan tetapi tidak berhasil atau dengan kata lain debitur tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank.

Upaya penagihan melalui KP2LN dapat diartikan sebagai langkah terakhir bank karena setelah pihak bank berupaya sendiri melakukan penagihan dan penyelesaian kredit bermasalah namun tidak berhasil.

Pada prakteknya eksekusi melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) belum pernah dilakukan oleh PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta karena dengan cara ini biasanya harga objek yang dilelang menjadi sangat rendah dan cara lelang tersebut memerlukan waktu yang lama.

3. Hambatan-hambatan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah

Dalam melakukan penyelesaian kredit bermasalah tentu untuk dapat dilaksanakannya secara cepat dan efisien, akan ditemukan beberapa hambatan baik dari faktor intern PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta sendiri, maupun dari faktor ekstern, yaitu :

a. Faktor intern :

- 1) Dokumen/data kredit debitur yang tidak lengkap. Beberapa dokumen kredit penting tersebut diantaranya adalah :
 - Salinan perjanjian kredit beserta perjanjian pendukung seperti perjanjian jaminan dengan pihak ketiga (*personal guarantee, bank guarantee*).

- Salinan surat kuasa untuk menjual dan/atau surat kuasa membebaskan hak tanggungan.
- Salinan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
- Salinan sertifikat hak tanggungan.
- Salinan tanda bukti kepemilikan agunan seperti sertifikat tanah, IMB.
- Salinan Surat Izin Usaha dan salinan NPWP.

Apabila dokumen ini tidak lengkap maka akan menghambat penyelesaian kredit bermasalah di suatu bank. Pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta dokumen kredit berupa salinan Akta Pembebanan Hak Tanggungan tidak selalu dibuat hingga suatu kredit telah menunjukkan gejala dari kredit golongan lancar menjadi kredit golongan macet. Hal ini akan menjadi masalah dalam penyelesaian kredit macet apabila debitur tidak mau kooperatif untuk melakukan pengikatan jaminan.

- 2) Terdapat ketidaksesuaian data debitur antara yang tersimpan di arsip dengan keadaan sebenarnya. Perubahan data debitur baik perorangan maupun badan usaha berupa perubahan alamat domisili, alamat perusahaan, keadaan usaha debitur apabila tidak cepat diketahui akan menghambat penyelesaian kredit bermasalah pada suatu bank. Pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta perubahan data debitur yang tidak diketahui dengan cepat akan menghambat langkah-langkah pengawasan kredit debitur yang sudah dan sedang dilakukan oleh pihak bank secara intensif sebagai cara penyelesaian kredit bermasalah.

b. Faktor ekstern :

- 1) Debitur menghilang atau meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui lagi alamatnya. Peristiwa ini kemungkinan terjadi hanya bila debitur berwatak tidak jujur dan tidak bertanggung jawab.
- 2) Penagihan debitur sangat sulit. Kesulitan penagihan terhadap debitur akan dialami oleh bank bilamana debitur tidak memenuhi prestasi karena (keadaan memaksa) *overmacht*. Dalam prakteknya dapat ditemui keadaan debitur yang *overmacht* karena sakit, kecelakaan atau debitur terkena PHK.
- 3) Tidak pernah dapat dilaksanakan hak eksekusi seperti yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 1178 KUH Perdata dan 224 HIR). Hal ini karena belum terbentuknya peraturan pelaksana dari hak eksekusi menimbulkan penafsiran terhadap Pasal 224 HIR menjadi berbeda-beda antara pembuat akta yang memiliki kekuatan eksekutorial dengan pelaksana akta eksekutorial akibatnya yang paling dirugikan adalah pihak bank karena merupakan pihak yang paling banyak menggunakan sarana grosse akta sebagai sarana untuk melakukan eksekusi piutangnya.
- 4) Proses eksekusi jaminan kredit melalui pengadilan sangat lama, berbelit-belit dan membutuhkan biaya yang besar.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta dilaksanakan oleh kedua belah pihak (bank dan debitur) berdasarkan kesepakatan-kesepakatan yang telah dituangkan dalam sebuah perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan ketentuan-ketentuan

dalam perjanjian tersebut maka masing-masing pihak akan memperoleh hak dan kewajiban. Salah satu penyebab terjadinya kredit bermasalah adalah debitur tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik misalnya tidak membayar angsuran sesuai dengan waktu yang telah diatur dalam perjanjian kredit.

2. Proses penyelesaian kredit bermasalah pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu:

a. Penyelamatan kredit melalui upaya penjadwalan kembali (*rescheduling*) kredit sebelum dilakukan upaya-upaya hukum oleh pihak bank. Hal ini merupakan upaya yang paling dominan dilakukan.

b. Melakukan upaya-upaya hukum diantaranya memberikan somasi, penjualan agunan untuk pelunasan piutang yang terjadi berdasarkan kesepakatan pihak bank dengan debitur dan sebagai langkah terakhir apabila bank mengalami kesulitan penanganan terhadap kredit bermasalah maka penyelesaiannya akan diserahkan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

3. Hambatan yang dialami oleh pihak PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta dalam melakukan penyelesaian kredit bermasalah dapat disebabkan oleh faktor intern bank itu sendiri, maupun dari faktor ekstern.

a. Faktor intern, antara lain :

1) Dokumen/data kredit debitur yang tidak lengkap. Beberapa dokumen kredit penting tersebut diantaranya adalah :

- Salinan perjanjian kredit beserta perjanjian pendukung seperti perjanjian jaminan dengan pihak ketiga (*personal guarantee, bank guarantee*).

- Salinan surat kuasa untuk menjual dan/atau surat kuasa membebaskan hak tanggungan.
 - Salinan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
 - Salinan sertifikat hak tanggungan.
 - Salinan tanda bukti kepemilikan agunan seperti sertifikat tanah, IMB.
 - Salinan Surat Izin Usaha dan salinan NPWP.
- 2) Terdapat ketidaksesuaian data debitur antara yang tersimpan di arsip dengan keadaan sebenarnya. Perubahan data debitur baik perorangan maupun badan usaha berupa perubahan alamat domisili, alamat perusahaan, keadaan usaha debitur apabila tidak cepat diketahui akan menghambat penyelesaian kredit bermasalah pada suatu bank. Pada PT. Bank NISP Tbk. Cabang Yogyakarta perubahan data debitur yang tidak diketahui dengan cepat akan menghambat langkah-langkah pengawasan kredit debitur yang sudah dan sedang dilakukan oleh pihak bank secara intensif sebagai cara penyelesaian kredit bermasalah.
- 2) Faktor ekstern, antara lain :
- 1) Debitur menghilang atau meninggalkan tempat tinggalnya dan tidak diketahui lagi alamatnya. Peristiwa ini kemungkinan terjadi hanya bila debitur berwatak tidak jujur dan tidak bertanggung jawab.
 - 2) Penagihan debitur sangat sulit. Kesulitan penagihan terhadap debitur akan dialami oleh bank bilamana debitur tidak memenuhi prestasi karena (keadaan memaksa) *overmacht*. Dalam prakteknya dapat ditemui keadaan

debitur yang *overmacht* karena sakit, kecelakaan atau debitur terkena PHK.

- 3) Tidak pernah dapat dilaksanakan hak eksekusi seperti yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 1178 KUH Perdata dan 224 HIR). Hal ini karena belum terbentuknya peraturan pelaksana dari hak eksekusi menimbulkan penafsiran terhadap Pasal 224 HIR menjadi berbeda-beda antara pembuat akta yang memiliki kekuatan eksekutorial dengan pelaksana akta eksekutorial akibatnya yang paling dirugikan adalah pihak bank karena merupakan pihak yang paling banyak menggunakan sarana grosse akta sebagai sarana untuk melakukan eksekusi piutangnya.
- 4) Proses eksekusi jaminan kredit melalui pengadilan sangat lama, berbelit-belit dan membutuhkan biaya yang besar.

B. Saran

1. Perjanjian kredit yang dibuat secara baku oleh pihak bank memberikan kewajiban-kewajiban kepada debitur sehingga dalam pelaksanaannya harus dilakukan pengawasan yang ketat oleh bank terhadap kedisiplinan debitur dalam membayar angsuran kreditnya.
2. Dalam penyaluran kredit diharapkan pihak bank selalu memperhatikan dan menerapkan prinsip kehati-hatian dan melakukan analisis kredit secara cermat, teliti dan mendalam dari berbagai aspek berdasarkan prinsip-prinsip yang berlaku secara universal dalam dunia perbankan . Hal ini dipandang perlu untuk menghindari atau mengantisipasi munculnya kredit bermasalah dikemudian hari.

Oleh karena itu, perlu adanya pembinaan berkelanjutan dari pihak bank kepada debitur dengan cara berkomunikasi tentang semua bentuk permasalahan yang terjadi atau yang mungkin akan terjadi dengan tujuan untuk mencari solusi dari permasalahan tersebut sehingga dapat mencegah terjadinya kredit macet.

3. Dalam penyelesaian kredit bermasalah sebaiknya bank senantiasa terlebih dahulu melakukan upaya penyelamatan melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), penyesuaian kembali (*reconditioning*) atau penataan kembali (*restructuring*). Upaya penyelesaian kredit bermasalah melalui upaya yang persuasif lebih efektif daripada melakukan upaya-upaya hukum, mengingat upaya hukum memerlukan biaya, tenaga dan waktu yang cukup lama. Hal ini sesuai dengan tuntutan dunia perbankan pada saat ini yang memerlukan proses eksekusi yang mudah, cepat dan pasti.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Djumhana, Muhammad, 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadi, Sutrisno, 2000, *Metodologi Research*, Jilid 1, Andi, Yogyakarta.
- Harahap, M. Yahya, "Dua Sisi Putusan Hakim Tidak Adil bagi yang Kalah dan Adil bagi yang Menang," *Varia Peradilan*, Tahun VIII No. 95 (Agustus 1993).
- Ibrahim, Johannes, 2004, *Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Hukum Positif*, CV. Utomo, Bandung.
- Mertokusumo, Sudikno, 1990, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Muhammad, Abdul Kadir, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Pada Umumnya*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Moleong, Lexy. J., 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Patrik, Purwahid, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung.
- Projodikoro, Wiryono, 1993, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung.
- Rahman, Hasanuddin, 1995, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2000, *Pendekatan Teknis Filosofis Legal Audit Operasional Perbankan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Santosa, Djohari dan Achmad Ali, 1982, *Beberapa Asas-asas Hukum Pembuktian dan Asas-asas Hukum Perjanjian di dalam Hukum Perdata di Indonesia*, Fakultas Hukum UII, Yogyakarta.
- Satrio, J., 1992, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sembiring, Sentosa, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 67.
- Setiawan, R., 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Keenam, Putra A. Bardin, Bandung.
- Setijoprojo, Bambang, 1993, *Peraturan dan Kebijaksanaan Bank Indonesia dalam Mengurangi Kredit Macet*, Bank Indonesia, Jakarta.
- Sinungan, Muchdarsyah, 1990, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tograf, Yogyakarta.
- _____, 1993, *Manajemen Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Tograf, Yogyakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Sofwan, Sri Soedewi Maschoen, 1980, *Hukum Perutangan Bagian B*, Liberty, Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- _____, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- _____, 1986, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung.
- Suyatno, Thomas, 1990, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta.

