



**MEKANISME PERALIHAN KREDIT ( TAKE OVER )  
PADA PT BANK MAYAPADA INTERNASIONAL TBK  
MAYAPADA MITRA USAHA UNIT GEMOLONG**

**TESIS**

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :  
JOSEPH CHRISTIANTO  
B4B 008 151

Pembimbing :  
Budiharto, SH., MS.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2010**

**MEKANISME PERALIHAN KREDIT ( TAKE OVER )  
PADA PT BANK MAYAPADA INTERNASIONAL TBK  
MAYAPADA MITRA USAHA UNIT GEMOLONG**

Disusun Oleh :

Joseph Christianto  
B4B 008 151

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 19 Juni 2010**

Pembimbing,

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

Budiharto, SH., MS  
NIP.195601101982031002

H. Kashadi, SH., MH.  
NIP. 19540624 198203 1 001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : JOSEPH CHRISTIANTO, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri**, dan dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar perguruan tinggi/ lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 30 Mei 2010

Yang menerangkan

Joseph Christianto

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus atas limpahan rahmat dan karuniaNya sehingga penulisan tesis yang berjudul Mekanisme Peralihan Kredit ( *Take Over* ) pada PT. Bank Mayapada Internasional Tbk, Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong dapat diselesaikan. Penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh derajat S-2 pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Selama proses penyusunan tesis ini, penulis telah menerima banyak bimbingan, bantuan, nasihat, motivasi, serta kemudahan. Sehingga ucapan terima kasih penulis haturkan kepada segenap pihak yang turut membantu dalam penulisan tesis ini baik secara langsung atau tidak langsung kepada :

1. Bapak Prof.Dr.dr. Susilo Wibowo, M.S.,Med, Sp.And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof.Drs.Y. Warella, MPA, PhD selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., M.S selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
7. Bapak Yunanto SH, M.S, selaku Dosen Wali Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
8. Bapak Budiharto, SH., MS. Selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dalam memberikan konsultasi dalam penulisan dan penyempurnaan tesis ini.
9. Segenap dosen dan staff pengajar Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
10. Bapak M. Rizky Hidayat S, selaku Pimpinan Unit PT. Bank Mayapada Internasional tbk, Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong,
11. Hery Wijanarko selaku Credit Officer PT. Bank Mayapada Internasional tbk, Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong,
12. segenap staff PT. Bank Mayapada Internasional tbk, Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong ( Tri Hartanto, Dwiyono, Basuki, Agung Sajid, Ari Bawani, Joko T, dan Loso ),

13. Orang Tua Penulis, Bapak Sukiyanto, SH. dan Ibu F. Dewi yang selalu memotivasiku dan yang setia memberi dorongan.
14. Saudara-saudaraku terkasih Elia, Natha serta Brian yang selalu memberi keceriaan kepada penulis,
15. Semua teman-teman Penulis Angkatan 2008 Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro,
16. Pihak-pihak lain yang telah membantu penulis baik secara langsung atau tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya, “tiada gading yang tak retak” penulis menyadari bahwa karya ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis bersedia menerima saran dan kritik yang sifatnya membangun dari para pembaca..

Semarang, 30 Mei 2010

Penulis

Joseph Christianto

## ABSTRAK

### Mekanisme Peralihan Kredit ( *Take Over* ) Pada PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong

**JOSEPH CHRISTIANTO**  
**B4B008151**

Penelitian ini mengenai Mekanisme Peralihan Kredit (*take over*) yang terjadi pada PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong. Peralihan kredit (*take over*) merupakan salah satu cara yang dilakukan perbankan untuk mendapatkan nasabah dengan *track record* perkreditan yang baik.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji mengenai mekanisme peralihan kredit (*take over*) dan akibat hukumnya pada PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong.

Penelitian ini bersifat *juridis empiris* yaitu memakai data yang diperoleh dengan berpedoman pada segi-segi yuridis serta berpedoman pada segi-segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Oleh karena itu, dilakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder serta dilengkapi dengan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer melalui wawancara.

Berdasarkan analisis data dapat disimpulkan bahwa mekanisme peralihan kredit (*take over*) dimulai dari permohonan kredit oleh debitur beserta semua kelengkapan syarat-syarat pengajuan kredit, dilakukannya survey ke nasabah. Apabila memenuhi syarat maka dilanjutkan pembuatan proposal kredit yang akan di ajukan kepada komite kredit. Jika disetujui dilanjutkan dengan akad kredit dan pengikatan jaminan yang wajib menghadirkan debitur dan pasangan (serta penjamin jika ada). Setelah melakukan pengikatan jaminan maka debitur dengan didampingi marketing menuju ke kreditur awal untuk melakukan pelunasan dengan dana yang diperoleh dari pihak ketiga. Apabila pelunasan telah dilakukan, wajib meminta slip tanda pelunasan serta asli bukti kepemilikan jaminan untuk selanjutnya dapat dibebani Hak Tanggungan dengan terlebih dahulu dilakukan roya. Akibat hukum dari proses peralihan kredit tersebut adalah berakhirnya perjanjian antara debitur dengan bank awal dan lahir perjanjian kredit baru antara PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra usaha Unit Gemolong dengan pihak debitur sehingga Hak Tanggungan lama akan hapus karena sifat *accessoir* yang dimilikinya. Prinsip-prinsip yang terdapat di peralihan kredit memenuhi unsur-unsur subrogasi. Apabila mekanisme Peralihan kredit (*take over*) di buat sama dengan mekanisme subrogasi, maka hal ini akan menghemat waktu dan biaya dalam pembebanan Hak Jaminan.

Kata Kunci : peralihan kredit, Subrogasi.

## **ABSTRACT**

### **THE MECHANISM OF CREDIT TAKE OVER AT PT BANK MAYAPADA INTERNATIONAL TBK MAYAPADA MITRA USAHA AT GEMOLONG UNIT**

**JOSEPH CHRISTIANTO**  
**B4B008151**

This research is about the mechanism of credit take over at PT Bank Mayapada International Tbk. Mayapada Mitra Usaha at Gemolong Unit. Credit take over is one among some ways usually done by banks to gain customers that are qualified and have good track record in credit matters.

The purposes of this research are to analyze the mechanism of credit take over and its law consequence at PT Bank Mayapada International Tbk. Mayapada Mitra Usaha at Gemolong Unit.

This research belongs to Juridical empiric. It means the data which is used were collected based on juridical dimension and also empirical dimension. Therefore, the writer used literary research to collect secondary data, and used field research through interview to get the primer data.

Based on data analysis the writer concludes that the mechanism of credit take over is started from the debt supplication with completing the credit clauses and then the bank will surveying the debtor. If all complete, then followed with making credit proposal for get the agreement from the credit comitee. The debtor asked to come to the bank with his couple to signature the credit agreement and the guarantee agreement between the debtor and the bank (also the guaranter if needed). Then the marketing accompany the debt to the former creditor to discharge the lending credit by using fund from the third party. If the discharge finished, the debt should ask the discharge note, the authentic evidence of the guarantee and roya. The law consequence of credit take over that was done at PT Bank Mayapada Mitra Usaha at Gemolong Unit is the disappearances of credit agreement between debtor and former creditor, so that the guarantee right charged to guarantee object is completely remove. It is caused by the *accessoir* characteristic belongs to guarantee right, the other law consequence is the appearances of new credits between debtor and third party. Credit take over principles fullfil the qualifications of subrogation. If credit take over mechanism is being made to subrogation mechanism, it will result in efficient of cost and time usually needed during making guarantee right certificate.

Keywords: credit take over, subrogation.



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
SURAT PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Penelitian .....	8
F. Metode Penelitian.....	10
1. Metode Pendekatan.....	10
2. Spesifikasi Penelitian .....	12
3. Sumber dan Jenis Data .....	13
4. Teknik Pengumpulan Data .....	15
5. Teknik Analisis Data .....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	16
A. Tinjauan tentang Bank .....	16
1. Pengertian bank .....	16

2. Fungsi Bank.....	17
3. Layanan bank.....	18
B. Tinjauan tentang Perjanjian .....	19
1. Pengertian Perjanjian .....	19
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	20
3. Asas-asas Perjanjian.....	21
4. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah.....	23
5. Prestasi dan Wanprestasi .....	24
6. Berakhirnya Perjanjian .....	25
C. Tinjauan tentang kredit.....	25
1. Pengertian kredit .....	25
2. Unsur-unsur kredit.....	26
3. Prinsip pemberian kredit.....	27
4. Analisa Kredit .....	29
5. Kategori Kredit.....	30
6. Bentuk Penyelesaian Kredit .....	32
D. Tinjauan Peralihan Kredit .....	34
1. Pengertian Subrogasi.....	34
2. Unsur-unsur Subrogasi .....	34
3. Pihak-pihak dalam Subrogasi .....	35
4. Cara terjadinya Subrogasi.....	35
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	38
A. Mekanisme Peralihan Kredit ( <i>take over</i> ) pada PT Bank Mayapada Internasional Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong .....	38

1. Gambaran Umum PT Bank Mayapada Internasional Mayapada Mitra Usaha Unit gemolong .....	38
2. Syarat-syarat Mekanisme Peralihan Kredit .....	48
3. Prosedur Peralihan kredit ( <i>take over</i> ).....	51
B. Akibat Hukum Peralihan Kredit ( <i>take over</i> ) pada PT Bank Mayapada Internasional Mayapada Mitra Usaha Unit gemolong ... ..	77
1. Kedudukan Para Pihak .....	77
2. Kedudukan Jaminan.....	78
BAB IV PENUTUP .....	83
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran .....	87

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia selain sebagai makhluk sosial pada dasarnya adalah *Homo Economicus* dimana dalam perjalanan hidupnya selalu berjuang dan berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai harkatnya selalu meningkat sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya tersebut sangatlah terbatas. Keterbatasan dalam memenuhi kebutuhan tersebut menyebabkan manusia memerlukan bantuan dari pihak lain untuk mencapai keinginannya tersebut. Permodalan merupakan salah satu bentuk bantuan atau sarana yang sangat penting di dalam usaha manusia untuk meningkatkan usaha dan daya guna suatu barang sehingga dengan permodalan ini diharapkan dapat membantu manusia untuk mencapai pemenuhan kebutuhannya.

Bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dan pada akhirnya menyalurkannya kepada masyarakat memiliki peran yang sangat besar dalam pemberian permodalan kepada masyarakat. Bank memiliki dua fungsi utama di dalam kegiatan usahanya, yang pertama yaitu kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan fungsi yang kedua adalah kegiatan pengalokasian dana.<sup>1</sup> Kegiatan menghimpun dana dari masyarakat

---

<sup>1</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2002), hal 91

luas dapat berbentuk simpanan giro, tabungan dan deposito, sedangkan kegiatan alokasi dana adalah kegiatan yang dilakukan perbankan untuk menyalurkan kembali dana kepada masyarakat luas melalui fasilitas kredit, diantaranya pemberian kredit untuk modal kerja, investasi dan pemberian kredit konsumsi. Pengertian ini sesuai dengan penjelasan pengertian mengenai bank dalam pasal 1 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 yang merupakan perubahan dari undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan menerangkan arti bank dimana disebutkan :

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Bank berlomba untuk memberikan pelayanan yang sebaik mungkin dan sebanyak mungkin kepada para calon nasabahnya.<sup>2</sup> Hal ini dilakukan agar para nasabah tidak berpindah ke bank lain sehingga bank mampu memperoleh keuntungan maksimal dari fungsinya dalam memberikan kredit serta bank memperoleh kepercayaan dari masyarakat. Kepercayaan ini penting, sebab tolok ukur berhasil atau tidaknya suatu perbankan juga dinilai dari kepercayaan konsumen dalam berelasi dengan bank (dalam hal ini menabung dan mengajukan pinjaman kredit).

---

<sup>2</sup> [www.kompas.com](http://www.kompas.com), *Perang Inovasi Perbankan dalam Memikat Nasabah*, diakses pada tanggal 8 September 2009

Pasal 1 angka 11 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan pengertian kredit, dimana disebutkan :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Berdasarkan pengertian tersebut di atas bahwa ikatan hukum antara Bank sebagai kreditur/pemberi kredit dengan debitur sebagai penerima pinjaman adalah persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam yang dikenal sebagai perjanjian kredit. Pemberian kredit oleh suatu bank didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan.<sup>3</sup> Suatu lembaga kredit baru akan memberikan kredit ketika ia yakin bahwa pihak penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah:<sup>4</sup>

a. Kepercayaan

Keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan kepada penerima kredit dalam bentuk uang, barang atau jasa

---

<sup>3</sup> Thomas Suyatno , *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, 2007), hal 14

<sup>4</sup> Thomas Suyatno, *Op.Cit.*, hal 14

akan diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank setelah bank melakukan penelitian dan penyelidikan terhadap nasabah baik secara intern maupun ekstern apakah untuk selanjutnya nasabah tersebut layak untuk diberi kredit.

b. Waktu

Suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

c. *Degree of Risk*

Tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin lama jangka waktu kredit maka akan semakin besar pula tingkat resiko, sebab manusia tidak mungkin tahu dengan pasti apa yang akan terjadi dengan dirinya dan dalam hal ini dengan usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut sehingga untuk mengantisipasi hal ini diadakanlah suatu jaminan dalam pemberian kredit.

d. Kesepakatan

Unsur kepercayaan dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian kredit yang

ditandatangani oleh pihak pemberi kredit dan penerima kredit, serta penjamin jika memakai penjaminan pihak lain. Penandatanganan tersebut dimaksudkan bahwa para pihak mengerti dan setuju dengan segala ketentuan yang ada di dalam perjanjian kredit tersebut.

e. Prestasi

Prestasi merupakan timbal balik antara kreditur dan debitur atas suatu pemberian kredit atau jasa yang dalam prinsip konvensional perbankan disebut dengan bunga. Bunga dan administrasi kredit merupakan keuntungan yang diambil oleh bank. Bagi Bank dengan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan cara bagi hasil.

Bank sebagai pemberi kredit bersaing secara terbuka dalam menawarkan jasa kreditnya. Bank tidak hanya berinovasi dengan memberikan berbagai fasilitas dan hadiah, melainkan saat ini bank memakai strategi dalam menarik nasabah unggulan dengan cara mendapatkan nasabah yang berasal dari bank lain yang memiliki *track record* perkreditan yang baik, sehingga bank memiliki nasabah yang berkualitas dan meminimalisasi kemungkinan terjadinya kredit macet. Metode yang dipakai oleh bank dalam menarik dan mendapatkan nasabah berkualitas baik ini adalah dengan membujuk nasabah dari bank lain untuk menjadi nasabahnya atau dengan melakukan peralihan kredit atau lebih dikenal dengan istilah *take over* kredit.



Bank Mayapada Internasional Tbk sebagai salah satu bank swasta di Indonesia juga menerapkan prinsip yang sama di dalam menarik calon nasabahnya yaitu melalui cara peralihan kredit atau *take over* kredit dengan membujuk calon nasabahnya yang menjadi nasabah bank lain dengan predikat lancar dalam pembayaran kredit untuk menjadi nasabah dari bank mayapada tersebut.

#### B. Perumusan Masalah

Untuk membatasi adanya perluasan masalah, pengertian yang kabur dan pembahasan masalah yang tidak sesuai dengan persoalan, maka diperlukan suatu perumusan masalah. Dalam penelitian ini Penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme peralihan kredit (*take over*) pada PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong?
2. Bagaimanakah akibat hukum peralihan Kredit (*take over*) pada PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong?

#### C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan cara untuk memberikan arah yang tepat dalam proses penelitian yang dilakukan agar proses penelitian tersebut berjalan sesuai dengan apa yang dikehendaki. Oleh karena itu, dalam penyusunan tesis ini tujuan yang hendak dicapai penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan memperoleh pemahaman mengenai mekanisme peralihan kredit ( *take over* ) pada PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong.
2. Untuk mengkaji bagaimana akibat hukum dari peralihan kredit ( *take over* ) pada PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong.

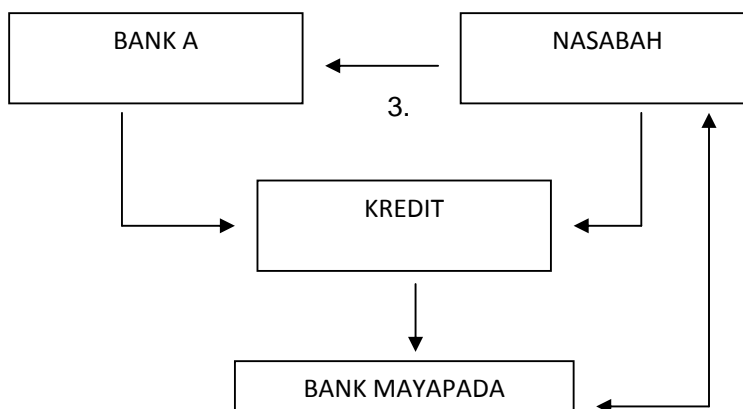
#### D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan atau dicapai dalam penelitian ini adalah

1. Manfaat ilmiah, yaitu hasil ini dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan penulis dan memberi sumbangsih bagi ilmu pengetahuan di bidang hukum pada umumnya di bidang hukum perjanjian pada khususnya mengenai mekanisme peralihan kredit ( *take over* kredit )
2. Manfaat praktis, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangsih dan berguna bagi para notaris dan para calon notaris dalam melaksanakan kerja sama dengan perbankan ( menjadi notaris rekanan ) terkait permasalahan kredit *take over*.

#### E. Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoritik

Bagan alir kerangka pemikiran:



1.

4.

2.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Masyarakat umum mengenal cara penyaluran dana ini dengan istilah kredit. Kredit yang menjadi pedoman dalam penulisan ini adalah berasal dari bahasa romawi "*credere*" yang artinya percaya. Kepercayaan ini merupakan dasar dari suatu perikatan, yaitu seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. Tidak hanya kepercayaan saja melainkan terdapat suatu asas yang menjadi dasar dari suatu perjanjian yaitu asas kesepakatan para pihak atau konsensualisme. Arti dari asas konsensualisme dalam perjanjian kredit adalah bahwa adanya kata sepakat mengenai klausul dalam perjanjian yang telah dimengerti dan disetujui oleh para pihak sudah cukup untuk timbulnya suatu perjanjian. Namun pada perjanjian pemberian kredit tidak hanya sepakat dalam membuat perjanjian, tetapi dasar dalam membuat perjanjian tersebut harus mengandung unsur kausa yang halal, artinya pemberian kredit ini benar-benar diberikan atas dasar suatu yang dibenarkan oleh undang-undang, asas kepatutan dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum.

Bank A ( sebagai bank yang akan di *take over* ) sebagai bank yang menyalurkan dana kepada masyarakat mengadakan suatu perjanjian kredit dengan calon nasabahnya. Perjanjian itu dituangkan dalam suatu akta otentik dihadapan pejabat umum yang berwenang (dalam hal ini notaris) dalam suatu perjanjian kredit. Bank berusaha untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal dari dana yang telah disalurkan dalam bentuk kredit tersebut, yaitu dengan cara mempertahankan nasabahnya supaya kredit yang diberikan akan berakhir tepat seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya di dalam akta perjanjian kredit. Cara lain yang ditempuh adalah bank berusaha dengan segala cara membuat suatu kebijakan yang membuat nasabah berpikir dua kali jika hendak melunasi hutangnya sebelum jatuh tempo, salah satunya dengan penerapan sistim penalti. Hal tersebut dilakukan karena bank mengerti bahwa banyak bank kompetitor lainnya yang menawarkan fasilitas yang terkadang jauh lebih baik daripada yang ditawarkan bank asal.

Bank baru (*take over* ) yang melihat bahwa ada potensi yang baik dari calon nasabah yang sudah memiliki hutang di bank A (bank awal) akan berusaha menarik simpati dari nasabah tersebut untuk berpindah kepada bank yang baru. Hal ini dilakukan hanya kepada nasabah tertentu yang memiliki *track record* yang baik dan termasuk dalam kolektibilitas lancar. Memiliki *track record* dapat diartikan bahwa nasabah tersebut pernah berhutang atau sedang berhutang pada bank atau lembaga pembiayaan tertentu. Peralihan kredit terjadi dengan cara pihak bank baru (*take over* ) memberikan kredit dengan jumlah tertentu yang diikat dengan perjanjian kredit yang terdiri dari kredit untuk pelunasan kredit nasabah

dengan bank sebelumnya dan pemberian fasilitas kredit untuk kebutuhan nasabah dengan jumlah plafond dan bunga kredit yang lebih baik dibanding bank sebelumnya, sehingga nasabah melakukan pelunasan fasilitas dari bank lama dan menjadi nasabah bank baru (*take over*) dengan biaya yang diperoleh dari bank baru.

#### F. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu kerangka kerja untuk melakukan suatu tindakan atas suatu kerangka berfikir, menyusun gagasan yang beraturan, berarah dan berkonteks, yang patut dan relevan dengan maksud dan tujuan.<sup>5</sup> Guna memperoleh data yang konkrit sebagai bahan dalam usulan penelitian tesis, maka metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

##### 1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, maksudnya data yang diperoleh dengan berpedoman pada segi-segi yuridis serta berpedoman juga pada segi-segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Menurut aliran ini pengetahuan harus diperoleh dari pengalaman-pengalaman yang ada di lapangan dan aliran ini juga berpendapat bahwa ketidakaturan dalam ilmu pengetahuan disebabkan karena manusia terlalu mendasarkan pada ketentuan berfikir dan mengabaikan alam

---

<sup>5</sup> Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis* (Bandung:Citra Grafika,1974 ) hal 27-29

pengalaman yang sebenarnya dapat memberikan pengetahuan yang besar.<sup>6</sup>

Pendekatan *yuridis empiris* merupakan pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan. Aspek yuridis yang dipakai dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan dan perundang-undangan diantaranya yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan dan Surat Edaran Direksi Bank Indonesia nomor 31/150/kep/dir tertanggal 12 november 1998, Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Aspek Empiris adalah kenyataan di lapangan tentang fakta-fakta dan implementasi dari peraturan-peraturan dan perundang-undangan tersebut yang berkaitan dengan mekanisme peralihan kredit (*take over*).

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian adalah termasuk dalam lingkup penelitian deskriptif analitis yaitu menggambarkan dan menjelaskan mekanisme peralihan kredit ( *take over* kredit ) pada PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra

---

<sup>6</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hal.39

Usaha Unit Gemolong. Bersifat deskriptif karena dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh data yang menggambarkan secara jelas mekanisme peralihan kredit ( *take over* kredit ) pada PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong. Bersifat analitis, karena data yang diperoleh akan dianalisis terhadap aspek yang diteliti untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh, sistematis, dan akurat mengenai sistem hukum dan sekaligus juga dilakukan penelitian lapangan secara normatif yuridis yang berfungsi untuk melengkapi data yang diperoleh dari kepustakaan.<sup>7</sup>

### 3. Sumber dan Jenis Data

Jenis data yang akan digunakan oleh penyusun dalam penelitian ini adalah :

#### a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati dan dicatat untuk pertama kali. Dalam Penelitian ini data primer dilakukan dengan cara wawancara, yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan cara bertanya secara langsung kepada responden yang telah ditetapkan sebelumnya. Wawancara ini dilakukan dengan menggunakan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan sebelumnya untuk diajukan / ditanyakan kepada narasumber yang berkaitan langsung dengan kegiatan peralihan kredit.

---

<sup>7</sup>Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hal 16

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan dengan menelaah buku-buku literatur Undang-undang, atau tulisan-tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Dalam penelitian hukum digunakan pula data sekunder yang memiliki kekuatan mengikat kedalam dan dibedakan dalam:

1) Bahan hukum primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat dengan menggunakan peraturan perundang-undangan, Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, Surat Edaran Direksi Bank Indonesia nomor 31/150/kep/dir tertanggal 12 november 1998 serta Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder diperoleh melalui buku-buku yang berkaitan dengan judul tulisan, artikel, makalah dan artikel yang diperoleh melalui internet.

3) Bahan hukum tertier



Bahan hukum tersier akan memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum sekunder yang berupa kamus hukum, ensiklopedia dan kamus bahasa.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan ( *Field Research* ). Dalam penelitian lapangan ini, guna mengerti mengenai mekanisme peralihan kredit (*take over*) maka penyusun menggunakan metode penelitian berupa Interview atau wawancara. Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu untuk memperoleh data primer. Percakapan itu dilakukan oleh 2 pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.<sup>8</sup> Penulis melakukan wawancara terstruktur dan mendalam dengan *Credit Officer* dan *Marketing* PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong.

#### 5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan tahap yang paling penting, karena menentukan kualitas hasil penelitian. Mengingat akan pentingnya analisis data, maka untuk penelitian ini penyusun memilih analisis kualitatif. Adapun yang dimaksud dengan analisis kualitatif adalah "Suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan

---

<sup>8</sup> Lexy J moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung:PT Remaja Rosdakarya) Hal 86

juga perilaku nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh”.<sup>9</sup>

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan model analisis *Interactive* maksudnya adalah data yang terkumpul akan dianalisis melalui tiga tahap yaitu mereduksi, mengkaji dan kemudian menarik kesimpulan. Selain itu dilakukan pula suatu proses siklus antara tahap-tahap tersebut, sehingga data yang terkumpul berhubungan satu dengan yang lainnya secara sistematis.<sup>10</sup>

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Bank**

##### **1. Pengertian Bank**

Pada dasarnya lembaga keuangan merupakan perantara dari pihak yang memiliki dana berlebih terhadap pihak yang kekurangan dana, sehingga dapat dikatakan bahwa peranan dari lembaga keuangan sebenarnya adalah sebagai perantara keuangan masyarakat. Bank tidak hanya semata-mata memutar uang untuk mengejar profit, tetapi undang-undang menghendaki agar taraf hidup rakyat banyak dapat ditingkatkan.<sup>11</sup>

Penjelasan pasal 1 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 yang

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hal 250

<sup>10</sup> Heribertus Soetopo, *Op.Cit.*, hal 37

<sup>11</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1995), hal 35

merupakan perubahan dari undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan menerangkan arti bank adalah adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

## 2. Fungsi Bank

Secara lebih spesifik bank memiliki fungsi sebagai:<sup>12</sup>

### a. *Agent of trust*

Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan (*trust*) baik dalam penghimpunan dana atau penyaluran dana. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan disalahgunakan oleh bank dan sebaliknya bank juga percaya bahwa kredit yang disalurkan tidak akan disalah gunakan oleh para debiturnya.

### b. *Agent of Development*

Kegiatan perekonomian di sektor moneter dan riil tidak dapat dipisahkan. Kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan investasi, distribusi serta konsumsi. Kelancaran kegiatan investasi, distribusi dan

---

<sup>12</sup> Totok Budi Santoso, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta:Salemba Empat,2004), hal 9-10

konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian suatu masyarakat.

c. *Agent of Services*

Disamping melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana bank juga memberikan jasa lain kepada masyarakat antara lain penyimpanan barang berharga, pengiriman uang dll.

Dalam menjalankan fungsinya tersebut, perbankan indonesia harus mampu melindungi secara baik apa yang dititipkan masyarakat kepadanya dengan menerapkan prinsip kehati-hatian ( *prudential banking*).<sup>13</sup>

3. Layanan Bank

Layanan bank yang umum yang dimiliki oleh semua bank umum adalah :<sup>14</sup>

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito berjangka, sertifikat deposit ltkan surat pengakuan hutang, tabungan atau bentuk lainnya
- b. Memberi kredit
- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang
- d. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah

---

<sup>13</sup> Rachmad Usmand, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004), hal 4

<sup>14</sup> Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafity, 2003), hal 62

- e. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain dengan menggunakan sarana surat, telekomunikasi atau sarana yang lain.
- f. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
- g. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat dalam bursa efek.
- h. Membeli agunan melalui pelelangan baik semua ataupun sebagian manakala debitur wanprestasi dengan catatan agunan itu harus dicairkan secepatnya.
- i. Menyediakan pembiayaan atau kegiatan lain berdasar prinsip syariah.
- j. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang.

Dalam kegiatan operasionalnya bank umum dapat melakukan pelayanan tersebut seluruhnya atau sebagian saja. Masing-masing bank dapat memilih usaha yang ingin dikembangkan dengan syarat harus tetap memenuhi peraturan yang berlaku.

## B. Tinjauan Tentang Perjanjian

### 1. Pengertian Perjanjian

Ketentuan umum mengenai perjanjian diatur di dalam Buku III Bab II Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan pengertiannya terdapat didalam Pasal 1313 yang berbunyi: “ Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Sedangkan Subekti, merumuskan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada

seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.<sup>15</sup>

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat suatu sahnya perjanjian diatur didalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

### a. Adanya sepakat mereka yang mengikatkan diri

Sepakat disebut juga perizinan artinya bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat mengenai hal-hal di dalam perjanjian yang diadakan itu.<sup>16</sup>

### b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Yang dimaksud dengan kecakapan adalah kemampuan membuat perjanjian. Pada prinsipnya semua orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap hukum. Yang dimaksud dengan tidak cakap, diatur di dalam Pasal 1330 KUH Perdata.

### c. Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu adalah objek dari perjanjian haruslah jelas. Hal ini juga diatur didalam Pasal 1333 KUH Perdata, yang menguraikan bahwa minimal harus diketahui jenis atau objeknya.

### d. Adanya suatu sebab yang halal

---

<sup>15</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1984), hal 14

<sup>16</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hal 17.

Yang dimaksud dengan sebab ( *causa* ) adalah isi perjanjian itu sendiri yang menerangkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak, bukan kepada alasan dibuatnya perjanjian. Pasal 1337 KUH Perdata menguraikan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila bertentangan dengan ketentuan umum.

Dari keempat syarat tersebut diatas, dapat digolongkan ke dalam dua golongan, yaitu syarat Subjektif dan syarat Objektif. Yang termasuk syarat Subjektif adalah adanya kesepakatan dan kecakapan dan yang termasuk syarat Objektif adalah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Jika syarat Subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak. Sedangkan jika syarat Objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

### 3. Asas Perjanjian

Asas-asas hukum perjanjian ketentuannya diatur didalam Buku III KUH Perdata, asas-asas yang dimaksud antara lain :<sup>17</sup>

#### a. Asas konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Suatu perjanjian ada manakala terjadi kesesuaian kehendak antara kedua belah pihak atau pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

---

<sup>17</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung:Alumni, 1994), hal 42

b. Asas kebebasan berkontrak

Artinya bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian dengan siapapun selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang, kepentingan umum dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Pernyataan "semua" seperti yang tertulis pada pasal 1338 tersebut oleh Ruten sebagaimana yang dikutip oleh Abdulkadir Muhammad mengandung makna:<sup>18</sup>

- 1) Setiap orang berhak untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian.
- 2) Jika seseorang telah membuat perjanjian, ia bebas memilih dengan siapa ia akan mengikatkan dirinya.
- 3) Ia bebas menentukan isi dan syarat perjanjian yang dibuatnya tersebut.
- 4) Ia bebas menentukan bentuk perjanjiannya tersebut.
- 5) Ia bebas menentukan pada ketentuan hukum mana perjanjian yang dibuatnya akan tunduk.

c. Asas kepercayaan

Artinya bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain harus menumbuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak bahwa masing-masing pihak akan melakukan prestasinya.

---

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung:PTCitra Aditya Bakti, 1990),hal 90



d. Asas kekuatan mengikat

Dalam suatu perjanjian terdapat suatu asas kekuatan mengikat. Maksudnya terikatnya para pihak pada apa yang diperjanjikan.

e. Asas keseimbangan

Dalam perjanjian terkandung suatu asas keseimbangan. Asas ini menuntut para pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang disepakati.

f. Asas kepastian hukum

Perjanjian harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat suatu perjanjian, yaitu sebagai Undang-undang bagi para pihak.<sup>19</sup>

4. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah

Sesuai Pasal 1338 KUH Perdata, maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah akan mempunyai akibat hukum sebagai berikut:<sup>20</sup>

a. Berlaku sebagai Undang-undang

Para pihak harus menaati setiap perjanjian yang dibuat sama dengan menaati suatu Undang-undang. Dari pengertian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa siapa saja yang melanggar perjanjian yang dibuat, berarti sama dengan melanggar Undang-

---

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung:Alumni, 1994), hal 42

<sup>20</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hal 233-266

undang yang memiliki kekuatan hukum mengikat dan memaksa dan memiliki sanksi hukum.

b. Tidak dapat ditarik secara sepihak

Perjanjian tidak dapat dibatalkan atau ditarik oleh salah satu pihak dengan seenaknya. Suatu perjanjian dapat ditarik atau dibatalkan jika terdapat unsur yang bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan bertentangan menurut Undang-undang.

c. Pelaksanaan dengan itikad baik

Bahwa pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

5. Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Hal ini diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Subekti membedakan wanprestasi seorang debitur menjadi 4 macam, antara lain:<sup>21</sup>

a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;

b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak

sebagaimana yang diperjanjikan;

---

<sup>21</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hal 45

- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan.

#### 6. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian akan berakhir manakala:<sup>22</sup>

- a. Ditentukan dalam persetujuan oleh para pihak;
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian;
- c. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan hapus;
- d. Pernyataan penghentian persetujuan;
- e. Persetujuan hapus karena putusan Hakim;
- f. Tujuan persetujuan telah tercapai.

#### C. Tinjauan Tentang Kredit

##### 1. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata "*credere*" yang berasal dari bahasa Romawi yang mana punya arti kepercayaan. Sedangkan pengertian kredit menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan diatur dalam pasal 1 butir 11 yaitu :Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

---

<sup>22</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*,(Bandung: Bina Cipta, 1987), hal.68

kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

## 2. Unsur-unsur kredit

Unsur-unsur dari suatu kredit adalah:<sup>23</sup>

### a. Kepercayaan

Keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan kepada penerima kredit dalam bentuk uang, barang atau jasa akan diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank setelah bank melakukan penelitian dan penyelidikan terhadap nasabah baik secara intern maupun ekstern apakah untuk selanjutnya nasabah tersebut layak untuk diberi kredit.

### b. Waktu tertentu

Suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

### c. Tingkat Resiko (*Degree of Risk*)

Tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat adanya dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara

---

<sup>23</sup>Thomas Suyatno, *Op.Cit.*, hal 14

pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin lama jangka waktu kredit maka akan semakin besar pula tingkat resiko, sebab manusia tidak mungkin tahu dengan pasti apa yang akan terjadi dengan dirinya dan dalam hal ini dengan usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut sehingga untuk mengantisipasi hal ini diadakanlah suatu jaminan dalam pemberian kredit.

d. Kesepakatan

Unsur kepercayaan dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian kredit yang ditandatangani oleh pihak pemberi kredit dan penerima kredit, serta penjamin jika memakai penjaminan pihak lain. Penandatanganan tersebut dimaksudkan bahwa para pihak mengerti dan setuju dengan segala ketentuan yang ada di dalam perjanjian kredit tersebut.

e. Prestasi

Prestasi merupakan timbal balik antara kreditur dan debitur atas suatu pemberian kredit atau jasa yang dalam prinsip konvensional perbankan disebut dengan bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan administrasi kredit merupakan keuntungan yang diambil oleh bank.

3. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Perkreditan memiliki prinsip-prinsip tertentu yang melandasi perkreditan itu sendiri, prinsip-prinsip tersebut antara lain<sup>24</sup>:

a. Prinsip kepercayaan

Kreditur dalam memberi kredit harus memiliki kepercayaan bahwa debitur akan memakai dana dengan bertanggung jawab dan mempercayai bahwa debitur akan mengembalikan kredit yang diterimanya beserta kewajiban-kewajibannya.

b. Prinsip kehati-hatian

Untuk mencegah kredit menjadi macet, maka pihak kreditur harus mengkedepankan kehati-hatian ketika menganalisa debitur, sehingga perlu pengawasan terhadap pemberian kredit tersebut.

c. Prinsip Sinkronisasi

Perlunya sinkronisasi dalam pembiayaan dengan income debitur, misalnya pemberian kredit jangka pendek untuk keperluan investasi jangka panjang

d. Prinsip perbandingan antara pinjaman, modal dan aset.

Perlu ada kesesuaian dalam perbandingan kredit yang diberi kreditur dengan modal dan aset yang dimiliki oleh debitur.

---

<sup>24</sup> Malayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), hal 106

e. Prinsip 3 R

Yang dimaksud dalam prinsip ini adalah harus memperhatikan juga faktor-faktor sebagai berikut:

- *returns* : harus ada pengembalian/ hasil dari debitur
- *repayment* : ada kemampuan bayar dari debitur
- *Risk Bearing* : kemampuan menahan resiko dari debitur harus baik

4. Analisa Kredit

Kredit adalah kepercayaan dan hal itu timbul bila telah ada pendekatan antara kreditur dan debitur. Untuk menimbulkan kepercayaan maka pemberi kredit perlu meneliti terlebih dahulu layak atau tidakkah debitur menerima fasilitas kredit tersebut.<sup>25</sup> Untuk menentukan nilai kredit diperlukanlah metode analisa kredit, yang sudah lazim disebut formula 5C, yaitu:<sup>26</sup>

a. *Character*

Kreditur meneliti mengenai bagaimana kebiasaan-kebiasaan, sifat pribadi, cara hidup, keadaan keluarga, dan kemauan untuk membayar

b. *Capacity*

---

<sup>25</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung:Alfabeta, 2004) hal 92

<sup>26</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, (Jakarta:Bumi Aksara, 1993), hal 225

Kreditur meneliti mengenai kemampuan dalam membayar atau memberikan kontra prestasi dari debitur.

c. *Capital*

Kreditur melakukan penyelidikan mengenai modal dari debitur. Perlu dilihat apakah sebelum melakukan kredit pihak debitur memiliki modal atau tidak sama sekali. Kreditur hanya akan memberi modal kepada debitur yang sudah memiliki usaha yang berjalan, dari pengertian ini sudah jelas bahwa debitur harus memiliki modal awal terlebih dahulu dan usaha yang sudah berjalan dalam kurun waktu tertentu.

d. *Collateral*

Jaminan merupakan hal yang penting dalam pemberian kredit, sebab dengan jaminan maka pihak debitur memberikan keyakinan tambahan kepada kreditur bahwa ia akan mampu melunasi hutangnya tepat waktu

e. *Condition of Economic*

Kreditur perlu juga menganalisa mengenai keadaan ekonomi dan kondisi pada sektor usaha debitur.<sup>27</sup>

## 5. Kategori Kredit

---

<sup>27</sup> Ada beberapa penulis yang menambahkan 1 syarat yaitu Constrain, tetapi pada praktek perbankan dan yang dianut oleh PT Bank Mayapada Internasional Tbk. adalah prinsip 5 C tersebut.



Dari *track record* nasabah yang ada, diadakan pengelompokan-pengelompokan tertentu yang didasarkan atas kelancaran usaha dan sektor usaha secara lengkap. Pengelompokan tersebut antara lain:<sup>28</sup>

- a. Kredit lancar, yaitu kredit yang perjalanannya lancar/memuaskan, tidak terdapat tunggakan angsuran pokok.
- b. Dalam Perhatian Khusus, yaitu apabila kredit tersebut memenuhi kriteria terdapat tunggakan selama 90 hari atau terdapat tunggakan angsuran pokok yang belum melebihi 90 hari bagi kredit yang ditetapkan masa angsurannya bulanan dan jarang mengalami cerukan.
- c. Kredit Kurang lancar, yaitu kredit yang belum jatuh waktu dan terdapat tunggakan pembayaran bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari atau terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok yang telah melampaui 90 hari sampai 180 hari bagi kredit yang ditetapkan masa angsuran bulanan serta terdapat cerukan berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- d. Kredit diragukan, adalah kredit yang belum jatuh waktu dan terdapat tunggakan pembayaran bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari atau terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok yang telah melampaui 180 hari sampai 270 hari bagi kredit yang ditetapkan masa angsuran bulanan serta terdapat

---

<sup>28</sup> Syamsu Iskandar, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta: PT Semesta Asa Bersama, 2008) hal 184

cerukan bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.

- e. Kredit macet, yaitu kredit yang setelah dilakukan penyelamatan pada taraf diragukan tetap tidak dapat melunasi hutangnya (terdapat tunggakan lebih dari 270 hari).

#### 6. Bentuk Penyelesaian Kredit

Alternatif penyelesaian kredit bermasalah ditentukan oleh kondisi debitur itu sendiri sesuai dengan permasalahannya dengan didasarkan pada kondisi umum yaitu<sup>29</sup>:

- a. Pelunasan

Untuk pelunasan kredit, debitur dapat mengajukan permohonan pelunasan kredit dengan dilakukan pembayaran oleh pihak lain dan atau pengambilalihan oleh perusahaan lain.

- b. Penjadwalan Kembali

Penjadwalan kembali adalah perubahan syarat kredit yang hanya terbatas pada perubahan jadwal pembayaran saja.

- c. Persyaratan Kembali

Persyaratan kembali adalah perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit. Perubahan syarat itu antara lain kapitalisasi bunga (bunga dijadikan utang pokok), penundaan pembayaran bunga, pengkonversian kredit jangka pendek menjadi jangka panjang dan lain-lain.

---

<sup>29</sup> Syamsu Iskandar, *Op.Cit* hal 185-187

d. Penataan kembali

Jika kesulitan usaha nasabah disebabkan oleh faktor modal, maka penyelamatannya dengan meninjau ulang kondisi permodalan dengan cara melakukan tambahan modal atau penambahan plafond kredit

e. Lelang

Cara lain adalah dengan melakukan lelang atas jaminan yang diagunkan kepada bank untuk pemberian fasilitas kredit tersebut.

Untuk mengatasi semakin banyaknya kredit yang bermasalah dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar terhadap perbankan, maka bank Indonesia mengeluarkan petunjuk dan pedoman mengenai penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit bermasalah dengan Surat Direksi Bank Indonesia nomor 31/150/kep/dir tertanggal 12 november 1998, restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan bank dalam usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya. Kebijakan tersebut meliputi:

- a. penurunan suku bunga kredit
- b. pengurangan tunggakan buga kredit
- c. pengurangan tunggakan pokok kredit
- d. perpanjangan jangka waktu kredit
- e. penambahan fasilitas kredit

- f. pengambilalihan agunan
- g. jaminan kredit dibeli bank
- h. konversi kredit menjadi modal sementara
- i. alih manajemen
- j. pengambilalihan pengelolaan proyek
- k. novasi, subrogasi dan atau cessie

#### D. Tinjauan Tentang Peralihan Kredit

##### 1. Pengertian Subrogasi

Peralihan kredit (*take over*) merupakan suatu istilah yang dipakai dalam dunia perbankan dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal. Peristiwa peralihan hutang ini identik dengan peristiwa Subrogasi sesuai pasal 1400 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa subrogasi adalah perpindahan hak kreditor kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditor, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang. Peristiwa yang terjadi pada peralihan kredit memenuhi unsur-unsur yang terdapat dalam subrogasi. Subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditur baik secara langsung maupun secara

tidak langsung yaitu melalui debitur yang meminjam uang dari pihak ketiga.<sup>30</sup>

## 2. Unsur-unsur Subrogasi

Unsur-unsur yang terdapat dalam Subrogasi adalah:<sup>31</sup>

- a. Penggantian hak kreditur oleh pihak ketiga
- b. Adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap kreditur
- c. Terjadi baik karena perjanjian atau undang-undang

## 3. Pihak dalam subrogasi

Tan Thong Kie menjelaskan lebih lanjut bahwa para pihak dalam subrogasi ada 3 yaitu Kreditur awal, Debitur dan Pihak Ketiga. Pihak ketiga dalam subrogasi ini bisa siapa saja, selama ada pihak lain yang membayar hutang atau kredit kepada kreditur dan memposisikan dirinya untuk menjadi kreditur baru maka ia disebut pihak ketiga.<sup>32</sup>

## 4. Cara Terjadinya Subrogasi

Ada 2 cara terjadinya Subrogasi , yaitu:<sup>33</sup>

### a. Terjadi karena persetujuan

- 1) inisiatif kreditur yaitu kreditur dan pihak ketiga bertemu dan sama-sama mengetahui bahwa pihak ketiga akan menggantikan

---

<sup>30</sup> Suharnoko, Doktrin Subrogatie, Novasi, dan Cessie, (Jakarta:kencana,2005), hal 1

<sup>31</sup> J.Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, kompensatie dan Percampuran Hutang*, (bandung:alumni,1999), hal 50

<sup>32</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan serba-serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtiar Bari Van Hoeve,2007), hal 683-687

<sup>33</sup> J.Satrio, *Op.Cit* hal 65

kedudukannya sebagai kresitur atas debitur yang bersangkutan, subrogasi ini dilakukan dan dinyatakan dengan tegas bersamaan pada waktu pembayaran, hal ini sesuai dalam pasal 1401 (1) KUHPerdara.

- 2) inisiatif debitur yaitu pihak debitur meminjam uang kepada pihak ketiga untuk melunasi hutangnya kepada kreditur dan menetapkan bahwa pihak ketiga tersebut akan mengambil alih posisi kreditur. Agar subrogasi jenis ini sah baik perjanjian pinjam uang ataupun pelunasannya harus dibuat dengan akta autentik, dan dinyatakan secara jelas dan tegas bahwa tujuan pembayaran adalah untuk melunasi hutang di kreditur awal dan secara tegas pula dalam bukti pelunasan dinyatakan bahwa pelunasan ini berasal dari pihak ketiga. Masih terdapat pertentangan mengenai perlu tidaknya bukti pelunasan dibuat secara otentik, sebab prinsip dari pasal 1401 ayat 2 menerangkan bahwa tidak perlu campur tangan dari pihak kreditur. Seandainya dibuat dalam bentuk autentik, maka antara pihak debitur dan pihak ketiga serta pihak kreditur wajib untuk ikut menandatangani akta autentik tersebut, yang berarti pihak kreditur tetap dilibatkan dalam proses subrogasi. Oleh karenanya dianggap telah cukup menjadi bukti bahwa tanda pelunasan harus berisi keterangan bahwa pembayaran dilakukan dengan menggunakan uang yang dipinjam dari pihak

ketiga sebagai kreditur baru.<sup>34</sup> Subrogasi ini dapat dilakukan tanpa perlu campur tangan pihak kreditur. Hal ini sesuai dalam Pasal 1401 (2) KUHPerdato.

b. Terjadi karena undang-undang

Subrogasi ini diatur dalam pasal 1402 KUHPerdato yang salah satu ayatnya menyatakan bahwa subrogasi terjadi pada saat seorang kreditur yang melunasi hutang seorang debitur kepada seorang kreditur lain yang berdasarkan hak istimewa atau hipotiknya mempunyai hak yang lebih tinggi daripada kreditur pertama.

---

<sup>34</sup> Suharnoko, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessies*, (Jakarta: Kencana,2005), hal 9-10

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Mekanisme Peralihan Kredit ( *Take Over* ) pada PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong**

##### **1. Gambaran Umum PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong**

PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. merupakan bank swasta yang didirikan pada tahun 1989 dengan nama awal PT. Bank Mayapada International dan mulai beroperasi secara komersial sebagai bank umum swasta nasional pada tahun 1990. Lima tahun kemudian, pada tahun 1995 PT. Bank Mayapada International berubah nama menjadi PT. Bank Mayapada Internasional dan pada tahun 1997 PT. Bank Mayapada Internasional melakukan Penawaran umum Perdana Saham ke publik sehingga berubah nama menjadi PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Data Per 19 Oktober 2007 menyatakan bahwa Struktur Kepemilikan Saham yang ada dalam PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. yaitu:

- a. Brilliant Bazaar Pte. Limited : 7,76 %
- b. PT Bank Mayapada Karunia : 25,31 %



- c. PT Mayapada Kasih : 0,26 %
- d. Summertime Limited : 24,43 %
- e. Dubai Investment Group : 7,68 %
- f. Harmony Capital : 3,84 %
- g. Avenue Luxemburg : 23,03 %
- h. Publik : 7,68 %

PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. memiliki visi untuk menjadi salah satu bank publik terkemuka di Indonesia yang fokus dalam ritel dan konsumen. Misi yang ditempuh untuk mencapai visi tersebut adalah dengan cara mempertahankan operasional bank yang sehat dan memberikan nilai tambah maksimum kepada nasabah, karyawan, pemegang saham dan pemerintah. Saat ini PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. telah mengoperasikan lebih dari 130 kantor yang tersebar di lebih dari 15 Ibu kota provinsi yaitu Bogor, Banten, Jakarta, Bandung, Semarang, Solo, Surabaya, Denpasar, Palembang, Medan, Balikpapan, Makassar, Yogyakarta, Pekanbaru, Lampung, Malang dan Samarinda.

PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. sebagai suatu bank memiliki beberapa produk dan jasa, berupa:

- a. Simpanan
  - Rekening Giro
  - *My Savings Invest*

- Rekening deposito berjangka
- Rekening sertifikat deposito
- Tabunganku

b. Pinjaman

- Kredit Tanpa Agunan
- Kredit Rekening Koran
- Kredit berjangka / investasi
- Kredit Pemilikan rumah
- Kredit pemilikan kendaraan bermotor
- Kredit usaha kecil dan menengah
- Kredit program
- Kredit ekspor impor
- Kredit sindikasi

c. Jasa Lainnya

Adapun jasa lainnya yang ditawarkan oleh PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. adalah *Safe Deposit Box*, Bank Garansi, ATM bersama dan adanya kerjasama dengan lembaga terkait dalam melayani pembayaran rekening listrik

PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. dalam mengembangkan sayapnya dalam sisi bisnis dan operasional untuk memaksimalkan fungsi tempat menabung (*funding*) dan fungsi menyalurkan uang ke masyarakat (*lending*) mulai secara bertahap membentuk unit-unit khusus yang bertindak untuk

menjangkau masyarakat menengah dan menengah kebawah dengan membentuk Mayapada Mitra Usaha. Fungsi Mayapada Mitra Usaha ini bertindak secara khusus sebagai unit yang bergerak di kredit mikro. Saat ini terdapat lebih dari 60 unit Mayapada Mitra Usaha di seluruh Indonesia, dan salah satunya adalah didirikannya Mayapada Mitra Usaha Gemolong yang terletak di kabupaten Sragen, Jawa tengah. PT. Bank Mayapada Internasional Mayapada Tbk. Mitra Usaha Unit Gemolong didirikan pada tanggal 21 Agustus 2008 yang berada dibawah area kerja Kantor Cabang PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. area Solo timur.

Pada awal berdirinya PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong, data per Desember 2009 kantor pusat PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. di Jakarta memberi target pencapaian usaha sebesar 8,973 miliar rupiah yang terdiri dari pencapaian untuk tabungan (*funding*) sebesar 1,265 miliar, pinjaman (*lending*) sebesar 7,264 miliar serta pencapaian laba / profit sebesar 444 juta rupiah.

PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong melakukan kegiatan perbankan berupa penyaluran kredit sama seperti yang dilakukan bank-bank pada umumnya. Pemberian kredit yang diberikan kepada calon nasabah yang mengajukan kredit kepada PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong

dilakukan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan cara dilakukannya analisa yang mendalam kepada para calon nasabahnya. Analisa yang dipakai untuk mengetahui keadaan calon nasabah adalah dengan menerapkan prinsip 5C yaitu analisa terhadap *Capacity* (kapasitas), *Character* (karakter), *capital* ( modal) , *Condition of economics* (kondisi ekonomi), dan *collateral* (jaminan). Analisa tersebut dilakukan untuk mengetahui bagaimana keadaan calon nasabah serta mengantisipasi setiap kejadian yang mungkin terjadi yang dapat mengakibatkan kerugian bagi bank.

Pemberian kredit tidak hanya diperuntukan untuk calon nasabah yang baru atau calon nasabah yang tidak memiliki hubungan apapun dengan bank lain dalam hal pemberian dan pemanfaatan kredit pada saat calon debitur tersebut meminta fasilitas kredit kepada PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong, melainkan PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong juga memberikan suatu fasilitas kredit kepada para calon nasabah yang pada saat yang bersamaan sedang terikat dalam suatu perjanjian kredit dengan bank lain. Fasilitas pemberian kredit semacam ini oleh kalangan perbankan (termasuk diantaranya PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong) disebut dengan

peralihan kredit atau sering disebut *take over* kredit. Alasan yang dilakukan oleh PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong melakukan peralihan kredit adalah:

a. Mendapatkan Nasabah yang Baik

Alasan pertama mengapa PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong melakukan peralihan kredit adalah sebagai data awal untuk mengasumsikan mendapat nasabah dengan *track record* yang baik dalam hal perkreditan. PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong akan memberi kredit hanya kepada orang-orang yang memiliki karakter yang baik terutama dalam ketaatan membayar kewajibannya (angsuran kredit berupa pokok dan bunga). Cara untuk mengerti bagaimana karakter nasabah dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu wawancara dengan calon debitur, *trade checking* dan melakukan *BI Checking* melalui data bank Indonesia mengenai Sistem Informasi Debitur. *BI Checking* adalah fasilitas yang disediakan oleh Bank Indonesia berupa penyediaan informasi mengenai semua debitur dari semua lembaga keuangan dan lembaga pembiayaan di Indonesia yang telah didaftarkan oleh lembaga tersebut melalui

fasilitas Sistem Informasi Debitur pada Bank Indonesia. Bank dapat melihat apakah calon debitur tersebut taat atau tidak taat dalam melakukan aktifitas pembayaran kredit, sebab dari BI *checking* ini bank dapat melihat sebagai data awal apakah calon debitur itu pernah menunggak pembayaran atau bahkan macet. Dengan BI *checking* ini, PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong dapat mengerti calon nasabah tersebut berada dalam posisi kolektibilitas tertentu baik lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan atau macet (wawancara dengan hery wijanarko selaku *Credit Officer*).

b. Menekan kredit macet

Alasan kedua adalah mengurangi prosentase kredit macet pada bank. Dengan mengetahui bagaimana catatan perjalanan kredit sebelumnya dari calon nasabah, bank dapat mengharapkan bahwa kelak calon nasabah tersebut akan dengan tertib melakukan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sehingga selalu dalam posisi kolektibilitas lancar sama seperti yang telah dilakukan nasabah tersebut kepada kreditur asal dalam hal pembayaran angsuran kredit. Dapat diartikan pula bahwa semakin banyak debitur baik yang masuk, maka secara

tidak langsung prosentase kredit bank tersebut yang macet akan tertekan sehingga prosentase kredit macet secara keseluruhan akan mengecil seiring dengan masuknya debitur-debitur baru yang baik (wawancara dengan hery wijanarko selaku *Credit Officer*).

Selain alasan tersebut diatas yang melatarbelakangi mengapa PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong melakukan peralihan kredit, terdapat alasan yang sangat mendasar mengapa calon nasabah juga ingin berpindah atau bersedia di-*take over* oleh PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong, yaitu (wawancara dengan hery wijanarko selaku *Credit Officer*):

- a. Bank atau lembaga keuangan asal tidak memberi plafond tambahan. Nasabah yang memiliki usaha yang baik terkadang dalam perjalanan kreditnya membutuhkan tambahan modal untuk pengembangan usaha. Permasalahan muncul ketika bank atau lembaga keuangan asal karena beberapa hal tidak memberikan persetujuan untuk penambahan plafond kredit. Hal yang umum adalah dikarenakan jaminan dari calon nasabah tidak mencukupi. Keadaan ini membuat debitur tersebut mencari alternatif untuk melakukan penambahan modal,

sehingga seringkali pilihan yang diambil adalah melakukan perpindahan kredit ke bank atau lembaga keuangan lain dalam hal ini adalah PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong.

b. Nasabah merasa tertipu dengan fasilitas yang diterima dari kreditur asal, hal ini berkaitan dengan adanya perubahan suku bunga mendadak, serta buruknya pelayanan yang diterima oleh debitur.

c. PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong memberikan fasilitas-fasilitas tambahan berupa:

1) Pemberian plafond kredit yang lebih tinggi

Cara penilaian tiap bank berbeda dalam hal penentuan plafond kredit yang diberikan, keadaan ini menjadi salah satu alasan mengapa PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong memiliki alasan untuk berani memberikan plafond kredit lebih tinggi dengan persyaratan bahwa analisa kredit yang dilakukan



dapat membuktikan bahwa debitur tersebut layak diberi plafond kredit lebih tinggi dari kreditur asal.

2) Proses kredit yang lebih singkat dan adanya fasilitas *pick up*.

PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong berusaha untuk memberikan layanan yang lebih singkat dalam hal proses pemberian kredit. Hal ini dilakukan sebagai cara untuk membuat debitur terkesan dan tertarik untuk beralih ke PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong. Fasilitas tersebut adalah membuat proses kredit tidak lebih dari 1 minggu dari proses pengajuan kredit hingga pencairan. serta adanya servis *pick up* berupa antar jemput pengambilan angsuran dirumah debitur untuk menghemat waktu bagi nasabah yang memiliki waktu kerja yang padat. Dengan sistim ini debitur dapat pula menabung sejumlah uang tertentu pada bulan atau hari sebelum jatuh tempo dengan tujuan memperingan angsuran karena tabungan tersebut akan diakumulasi pada tanggal jatuh tempo untuk membayar angsuran.

3) Dapat dilakukannya pelunasan sebagian.

Dalam proses perjalanan kredit, debitur diijinkan untuk dapat melakukan pelunasan sebagian untuk memperingan angsuran yang harus dibayarkan tiap bulannya. Khusus untuk proses peralihan kredit, PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong sangat terbuka untuk adanya negosiasi potongan biaya dalam hal penentuan biaya *provisi*, biaya administrasi, serta bunga yang bersaing dengan apa yang telah didapat debitur di kreditur asal. PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong dapat mengurangi biaya administrasi hingga 0 (nol) rupiah dengan syarat dan ketentuan berlaku.

## **2. Syarat-syarat Mekanisme Peralihan Kredit**

Persyaratan awal bagi calon nasabah untuk melakukan pengajuan kredit khususnya yang terdapat di PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong dibedakan menjadi 2 kriteria, yaitu:

### **a. Persyaratan Umum**

- 1) Usia minimal dari calon debitur adalah 21 tahun dan maksimal 60 tahun pada saat kredit berakhir.
- 2) Nasabah baru atau sedang terikat perjanjian kredit dengan bank/lembaga keuangan bukan bank lain.

- 3) Calon debitur merupakan Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia.
- 4) Tidak terdapat informasi negatif dari calon debitur.
- 5) Tidak termasuk dalam kredit bermasalah Bank lain atau perusahaan finansial lainnya.
- 6) Dapat menunjukkan Kartu Tanda Penduduk.
- 7) Memiliki Kartu keluarga.
- 8) Akta nikah (jika sudah menikah).
- 9) Foto berwarna 4 x 6 terbaru.
- 10) Telah dilakukan BI Checking dengan kolektibilitas lancar.
- 11) Nomor Pokok Wajib Pajak, Surat Ijin Usaha Perdagangan, dan Tanda Daftar Perusahaan dipersyaratkan bagi calon debitur yang memiliki total fasilitas kredit secara keseluruhan ( baik di semua Kantor bank mayapada internasional Tbk. ataupun di bank lain / lembaga keuangan bukan bank lainnya ) sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- 12) Surat Keterangan Usaha untuk kredit dibawah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

b. Persyaratan Khusus

- 1) Lama usaha minimal 3 (tiga) tahun di usaha yang sejenis.
- 2) Fotocopy surat kepemilikan jaminan.

- 3) Angsuran dilakukan secara *cash pick up* harian dan bersedia menandatangani surat pernyataan bersedia untuk dilakukan *cash pick up*.
- 4) Menyerahkan rincian omset penjualan.

Khusus untuk program peralihan kredit (*take over*) terdapat syarat-syarat tambahan berupa:

- a. Telah berhubungan dengan bank atau lembaga keuangan bukan bank minimal 12 (dua belas) bulan dengan status lancar (baik sudah berjalan maupun sudah lunas fasilitas).
- b. Jangka waktu kredit di bank atau lembaga keuangan bukan bank lain yang akan di *take over* telah berjalan selama enam bulan.
- c. Fasilitas kredit yang dapat di *take over* adalah fasilitas kredit dengan pemberian jaminan (bukan Kredit Tanpa Jaminan).
- d. Minimal plafond di bank sebelumnya minimal sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah).
- e. Untuk sementara khusus untuk peralihan kredit dengan jaminan benda bergerak hanya dilakukan terhadap lembaga pembiayaan dan bukan atas agunan yang telah dijamin pada pihak bank.
- f. Hasil BI *Checking* ( tanggal laporan bulan terakhir) harus dalam kolektibilitas lancar untuk semua fasilitas pinjaman

yang masih aktif terhadap debitur dan pasangannya serta pemilik jaminan dan pasangannya. Khusus untuk pengajuan calon debitur dengan legalitas usaha berupa CV ataupun PT (perseroan) harus dilakukan BI Checking atas nama badan hukum usaha berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan.

- g. Lama usaha calon debitur minimal 3 tahun berturut-turut pada usaha yang sama. Jikalau usaha yang debitur berasal dari warisan atau pemberian orang tua, maka usaha dihitung mulai dari saat debitur mengambil alih usaha tersebut.
- h. Penghitungan Kemampuan membayar (*Repayment Capacity*) minimal 3 kali.
- i. Harus dilakukan penilaian ulang atas usaha dan jaminan.

### **3. Prosedur Peralihan Kredit**

Staff kredit di PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong terdiri dari 3 (tiga) bagian yaitu:

- a. *Credit Officer*, yang berfungsi sebagai pihak yang bertugas untuk melakukan analisa kredit atas permohonan kredit yang dibawa oleh *Marketing*. *Credit Officer* dalam menganalisa kredit tidak hanya mengenai karakter nasabah melainkan juga melakukan verifikasi usaha apakah usaha calon debitur layak untuk dibiayai, serta melakukan verifikasi jaminan untuk

mengetahui apakah jaminan tersebut dapat dijadikan sebagai pengganti apabila debitur melakukan wanprestasi.

- b. Administrasi Kredit berfungsi sebagai pihak yang memverifikasi kelengkapan data pinjaman dari calon nasabah sebelum diserahkan kepada *Credit Officer* untuk dilakukan *survey* terhadap calon nasabah. Fungsi lain dari administrasi kredit adalah sebagai *legal* kredit yang berperan dalam meneliti segala hal yang berkaitan dengan pengikatan perjanjian kredit baik dokumen yang dibuat oleh notaris ( akta perjanjian kredit, fiducia, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dll) maupun data-data lain yang berkaitan dengan *legal* atau bidang hukum. Data yang telah siap dan lengkap dapat diajukan ke *Credit Officer* untuk dilakukan proses *survey*.
- c. Marketing kredit berfungsi sebagai ujung tombak bank dalam mencari nasabah / calon debitur. Tidak semua calon nasabah yang dibawa oleh marketing dapat disetujui oleh bank dalam pemberian fasilitas kredit, sebab keputusan dalam memberikan kredit tetap harus dinilai secara objektif dari *survey* yang dilakukan *Credit Officer* serta kelengkapan data yang mendukung pemberian kredit tersebut.

Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tersebut diatas dipenuhi oleh calon debitur, maka selanjutnya calon debitur

tersebut diminta untuk mengisi Formulir Permohonan Pengajuan Kredit yang berisi identitas debitur, jumlah plafond kredit yang diminta, tujuan penggunaan kredit, jenis jaminan yang akan diserahkan dan tanda tangan pihak debitur dan pihak bank yang melakukan penawaran. Apabila formulir Surat Permohonan Kredit telah diisi dan diserahkan kepada pihak bank, maka pihak bank akan melakukan hal sebagai berikut:

a. *BI Checking*

Langkah awal dalam melakukan penelusuran terhadap watak dari debitur adalah melalui *BI checking* yang diperoleh dari Sistem Informasi Debitur . Sistem Informasi debitur yang ada di Bank Indonesia ini berisi data-data semua nasabah lembaga keuangan yang ada di indonesia ( selama data tersebut didaftarkan/dicatat dalam Sistem Informasi debitur oleh instansi yang bersangkutan ) mengenai identitas nasabah, jumlah kredit, bank pemberi kredit serta kolektibilitas dari nasabah tersebut. Dari data tersebut kita dapat mengetahui dimana posisi calon nasabah yang akan di *take over* tersebut, apakah dalam status kolektibilitas lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan atau macet. PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong dalam hal ini

hanya memberikan kredit pada calon nasabah yang memiliki kolektibilitas lancar, dan akan segera menolak jika status kolektibilitasnya selain lancar. Seringkali ketika calon nasabah datang kepada bank, mereka berusaha menutup-nutupi mengenai apakah mereka pernah atau sedang berhutang kepada pihak lain atau tidak. Nasabah tidak mengerti bahwa bank memiliki data yang ada di Sistem Informasi Debitur mengenai *track record* nasabah dalam hal kredit, sehingga bank bisa mengerti apakah calon debitur tersebut berbohong atau tidak ketika mereka berusaha menutup-nutupi latar belakang perkreditan mereka.

b. Analisa kelengkapan dokumen

Calon debitur yang sudah mengisi formulir Surat Permohonan Kredit wajib menyertakan data awal ( dapat diserahkan kepada marketing untuk selanjutnya diteruskan kepada administrasi kredit) untuk kepentingan administrasi data dan persyaratan untuk dilakukannya *survey* oleh *Credit Officer*. Data tersebut antara lain foto copy identitas calon debitur ( Kartu Tanda penduduk debitur dan pasangan baik suami atau istri dan penjamin jika ada, kartu keluarga, akta nikah dll yang belum kadaluarsa). Jika persyaratan dianggap lengkap sesuai



prosedur dan ketentuan yang ditetapkan PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong maka bagian Administrasi kredit memberikan data kepada *Credit Officer* untuk ditindaklanjuti dengan dilakukan *survey*. Jika dalam administrasi data terdapat kekurangan data, maka administrasi kredit akan membuat ceklist kekurangan data yang berisi kekurangan data dan target date penyelesaian yang ditandatangani oleh Marketing, Administrasi Kredit dan Pimpinan Unit. Ceklist ini akan diserahkan kepada *Credit Officer* beserta kelengkapan data untuk ditindaklanjuti dengan *survey* ke calon nasabah. *Credit Officer* memiliki hak untuk menolak untuk dilakukannya *survey* nasabah apabila data yang diserahkan kepada *Credit Officer* kurang atau tidak lengkap. Jika hal demikian terjadi maka marketing wajib memberitahu calon debitur untuk segera melengkapi kekurangan data.

c. *Survey*

*Credit Officer* melakukan *survey* apabila semua data awal telah cukup sebagai dasar dilakukannya *survey*. *Survey* yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui kelayakan dan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, kondisi atau prospek usaha debitur yang dikenal

dengan prinsip analisa 5C. Rangkaian kegiatan dalam *survey* dapat dikategorikan menjadi 3 bagian, yaitu (wawancara dengan hery wijanarko selaku *Credit Officer*):

1) *Crosscheck* data ( wawancara debitur )

Pada bagian ini, *Credit Officer* melakukan wawancara dengan calon nasabah yang disertai dengan pengumpulan data pelengkap yang dianggap perlu untuk menyelidiki kebenaran data antara data yang disampaikan calon debitur secara tertulis kepada PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong dengan data sebenarnya. Contoh dari kegiatan ini adalah memastikan bahwa istri dari calon debitur juga mengetahui bahwa suaminya/pasangannya berhutang kepada bank berkaitan dengan harta gono gini yang akan dijadikan jaminan di PT. Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong. *Crosscheck* ini diperlukan sebab bisa saja pada saat pengikatan jaminan ternyata yang menandatangani akad kredit bukanlah pasangan sah dari debitur melainkan orang lain.

## 2) *Trade checking (survey usaha)*

Trade checking merupakan cara yang digunakan untuk pemeriksaan usaha dari calon nasabah yang bersangkutan dengan melakukan wawancara singkat dengan orang-orang yang memiliki hubungan usaha dengan calon debitur. Tujuan dari kegiatan ini adalah untuk mengetahui secara objektif bagaimana interaksi nasabah dengan lingkungan dan pihak-pihak terkait yang berhubungan dengan usaha calon debitur. Pihak-pihak yang dimaksud antara lain tetangga, supplier barang, distributor, dan dapat juga mewawancarai pembeli yang kebetulan sedang melakukan transaksi dengan calon nasabah. Kegiatan ini juga diimbangi dengan melihat keadaan sebenarnya dari usaha yang bersangkutan apakah data tertulis yang diserahkan kepada bank sesuai dengan fakta dilapangan mengenai omset, pengembangan usaha, analisa keuangan serta keuntungan bersih yang didapat dari usaha ini.

## 3) *Survey jaminan (appraisal)*

Keberadaan dari suatu jaminan menjadi sangat penting ketika debitur mengalami wanprestasi dalam pembayaran angsuran. Tujuan dari penilaian ini

adalah untuk memperkirakan apakah ketika debitur wanprestasi, jaminan tersebut dapat menutupi kredit setelah dilakukan lelang untuk kepentingan bank. Penilaian terhadap nilai jaminan harus dilakukan secara cermat dan seobjektif mungkin. *Appraisal* atau Penilaian ini terdiri dari penentuan harga pasar dari suatu jaminan yang akan diberikan oleh calon nasabah untuk menjamin kredit yang diajukan dan penentuan harga taksasi bank untuk menentukan berapa nilai minimal yang dapat terjual dengan cepat di masyarakat serta untuk menghitung berapa nilai maksimal pinjaman yang dapat diberikan kepada calon nasabah. Penentuan harga pasar (*market*) dari objek jaminan tidak boleh hanya ditentukan dari nilai yang tercantum dalam SPPT PBB saja, melainkan dilihat secara faktual dan realita yang ada di masyarakat. Penentuan nilai dapat dilakukan dengan bertanya kepada masyarakat sekitar bagaimana nilai wajar dari jaminan tersebut, serta dapat juga bertanya di kantor kelurahan terkait. Proses ini dilakukan sebagai dasar dari pembuktian *Credit Officer* apabila suatu saat ketika terjadi wanprestasi atau setidaknya ditemukannya indikasi pelanggaran

oleh tim Kontrol Internal ( audit ), *Credit Officer* dapat membuktikan kepada pihak terkait bahwa *Credit Officer* telah melaksanakan tugas penilaian dan analisa secara objektif dan berdasar fakta tertulis dan fakta yang terjadi di lapangan.

Selain tiga kegiatan tersebut diatas, terdapat hal khusus yang harus dilakukan oleh *Credit Officer* dalam rangkaian kegiatan *survey* berkaitan dengan proses peralihan kredit yaitu :

- 1) Melakukan cek jaminan kredit

Cek jaminan merupakan sarana yang disediakan Badan Pertanahan Nasional untuk benda tidak bergerak dan Kantor Pendaftaran Fiducia untuk benda bergerak yang didaftarkan untuk mengetahui kepada siapa sajakah jaminan ini ditanggungkan. Salah satu syarat utama dalam cek jaminan adalah dengan menyerahkan bukti asli kepemilikan untuk diperiksa. Khusus untuk benda tidak bergerak, cek jaminan untuk fasilitas *take over* tidak dapat dilakukan dengan cek fisik sertipikat di Badan Pertanahan Nasional, sebab posisi sertipikat masih berada di tempat kreditur awal, dan tidak mungkin dikeluarkan sekalipun atas permintaan debitur selama kredit belum dilunasi, untuk

mengatasi hal ini maka PT Bank Mayapada Internasional Tbk. mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong melakukan cek intip di Badan Pertanahan Nasional dimana letak jaminan berada. Jika hasil dari cek intip tersebut menyatakan bahwa jaminan dipertanggungkan hanya kepada kreditur asal, maka proses analisa dapat dilanjutkan.

- 2) Melakukan cek sisa *outstanding* pinjaman di bank asal Marketing maupun *Credit Officer* wajib mencari tahu berapa besar sisa *outstanding* kredit yang ada di kreditur awal serta wajib untuk meminta mutasi kredit serta slip pembayaran yang ada dari kreditur asal. Hal ini dilakukan untuk mengetahui berapa sesungguhnya dana yang diperlukan untuk proses peralihan kredit. Alasan lain dilakukannya cek *outstanding* kredit adalah untuk mencegah debitur melakukan penipuan terhadap PT Bank Mayapada Internasional Tbk. mayapada Mitra Usaha unit Gemolong. Hal ini dapat terjadi apabila ada kesepakatan jahat antara debitur dengan petugas dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong yang melakukan penggelembungan dana dan penyampaian informasi yang tidak benar untuk tujuan menguntungkan pihak-

pihak tertentu dan merugikan bank ( wawancara dengan Tri Hartanto selaku marketing)

- 3) Memastikan tujuan kredit selain untuk fasilitas peralihan kredit.

Pemberian fasilitas peralihan kredit tidak hanya untuk melunasi kredit calon nasabah namun juga untuk memberi tambahan dana baik berupa modal kerja maupun investasi. Peralihan kredit yang hanya ditujukan untuk melunasi kredit di kreditur asal serta untuk membiayai usaha selain dari apa yang telah ditulis di Surat Permohonan Kredit dan rekomendasi kredit tidak diijinkan oleh PT Bank Mayapada Internasional Tbk. mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong.

- 4) Memastikan alasan mengapa calon debitur ingin berpindah untuk menjadi nasabah PT Bank Mayapada Internasional Tbk.. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong.

PT Bank Mayapada Internasional Tbk. mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong wajib memastikan mengapa calon debitur ingin beralih untuk menjadi nasabah PT Bank Mayapada Internasional Tbk. mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong. Hal ini dilakukan karena dalam

praktek terdapat peristiwa yang harus diwaspadai oleh bank ketika ada pihak yang ingin atau meminta untuk dilakukan peralihan kredit. Peristiwa yang harus diwaspadai tersebut adalah adanya itikad tidak baik dari kreditur awal dengan cara menawarkan calon nasabah dengan kualitas buruk (nasabah yang dinilai kemungkinan besar akan macet) melalui marketing dari pihak kreditur kepada marketing PT Bank Mayapada Internasional Tbk. mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong. Hal ini dapat terjadi dan lolos dari analisa *Credit Officer* dikarenakan *Credit Officer* hanya mengetahui data awal mengenai *track record* calon nasabah dari BI checking dan mengetahui bahwa kolektibilitas nasabah lancar, sedangkan kreditur mengetahui dengan pasti bagaimana debitur tersebut berusaha untuk membayar angsuran pada periode bulan tertentu. Pada BI *checking*, apabila nasabah menunggak sampai hari pertama pada bulan berikutnya setelah jatuh tempo angsuran, maka debitur tersebut masuk dalam kriteria Dalam Perhatian Khusus (sedangkan di PT Bank Mayapada Internasional Tbk. mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong, hanya dapat melakukan peralihan kredit atas debitur yang memiliki



kolektibilitas lancar). Pada bank atau lembaga pembiayaan manapun, pihak kreditur akan mengejar dengan cara apapun supaya pada tiap akhir bulan nasabah yang dimilikinya harus membayar angsurannya. Pihak kreditur mengerti nasabah mana yang kesulitan untuk membayar angsuran dan yang harus dipaksa untuk menutupi kewajiban angsuran. Bagi kreditur yang sudah melihat kecenderungan untuk macet, maka selama nasabah tersebut masih dalam status kolektibilitas lancar maka kreditur tersebut ingin untuk “membuang” nasabah tersebut dengan cara membujuk pihak lain untuk men-*take over* nasabah tersebut tanpa memberitahu apa yang sebenarnya terjadi dengan debitur tersebut, sehingga kreditur terhindar dari kerugian (wawancara dengan Hery wijanarko selaku *Credit Officer*)

d. Pembuatan Rekomendasi Kredit

Setelah melakukan *survey*, maka *Credit Officer* membuat rekomendasi pengajuan kredit kepada kantor Area (kantor cabang) yang berisi analisa data mengenai apa yang telah diteliti dalam kegiatan *survey*. Rekomendasi pemberian putusan kredit yang merupakan suatu kesimpulan dari hasil analisis dan evaluasi yang telah

dilakukan oleh *Credit Officer* harus disampaikan secara tertulis kepada komite kredit yaitu pejabat yang memiliki BWMK ( Batas Wewenang Memberi Kredit ) atau Pemutus Kredit yang berwenang untuk memutus sesuai dengan jumlah plafond kredit tersebut. Isi rekomendasi menjadi satu kesatuan dengan pemberian putusan kredit. Rekomendasi harus secara jelas menguraikan kelemahan dan kekuatan yang akan mempengaruhi kemampuan debitur dalam pembayaran kembali kredit, baik *first way out / repayment Capacity* maupun *second way out*. Yang dimaksud dengan *first way out atau repayment capacity* pembayaran kembali kredit adalah kemampuan debitur untuk membayar kembali kreditnya dengan dana yang berasal dari hasil usaha yang dibiayai kredit dan tercermin di dalam *cash flow* debitur. Sedangkan pengertian *second way out* pembayaran kembali kredit adalah kemampuan debitur untuk membayar kembali kreditnya yang berasal dari pencairan atau likuidasi agunan (*collateral*). Dalam pembuatan rekomendasi pemberian putusan kredit yang dilakukan oleh Pejabat Pemrakarsa Kredit, harus dipastikan tidak ada kebijakan dan prosedur yang dilanggar serta tidak ada masalah hukum. Sedangkan untuk kredit yang lebih

kompleks atau rumit dan mengandung implikasi hukum, dapat dimintakan pendapat ahli hukum yang ada di bank. Proposal permohonan kredit yang telah disetujui oleh kantor cabang wajib ditandatangani oleh Marketing, *Credit Officer*, *Senior Credit Officer* dan Area manager. Nota rekomendasi kredit memuat data hasil *survey* berisi identitas debitur, jenis usaha, latar belakang, dan aktifitas usaha, fasilitas yang diminta debitur, data jaminan, tujuan penggunaan dana, analisa keuangan serta hubungan dengan bank. Setelah rekomendasi ini ditandatangani maka dibuatlah Surat keputusan Kredit yang menyatakan bahwa permohonan pengajuan kredit telah disetujui oleh Pihak Bank.

e. Proses akad kredit

Jika permohonan kredit ditolak, maka bagian administrasi kredit akan menghubungi calon debitur dan memberitahukan bahwa kredit tidak dapat diberikan. Apabila permohonan kredit disetujui, maka calon debitur diminta untuk datang ke PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong untuk proses akad kredit dan pengikatan jaminan. Proses akad ini wajib dihadiri oleh Pimpinan unit, bagian administrasi kredit, notaris rekanan dan calon debitur

beserta istri/suami dan penjamin jika ada. Proses akad kredit berisi kegiatan berupa:

- 1) Penawaran kredit yang berisi total plafond yang disetujui, provisi, premi asuransi, jadwal dan jumlah angsuran tiap bulannya serta biaya-biaya yang akan dikeluarkan oleh debitur. Calon debitur yang setuju mengenai penawaran tersebut akan menandatangani form penawaran kredit tersebut.
- 2) Penandatanganan pernyataan pendebetan rekening dan surat pernyataan pengawasan terhadap jaminan oleh bank
- 3) Penandatanganan akta perjanjian kredit. Kredit yang digunakan untuk peralihan kredit, wajib secara tegas dinyatakan dalam akta perjanjian kredit yang menyatakan bahwa pemberian kredit sebagian dipakai untuk fasilitas peralihan kredit di tempat asal. Adapun isi dari perjanjian kredit tersebut adalah :
  - identitas para pihak.
  - klausul yang menyatakan debitur mengajukan permohonan kredit dan bahwa kreditur memberikan kredit kepada debitur.
  - klausul mengenai jumlah pinjaman.

- klausul yang menyatakan tujuan penggunaan kredit ( dalam hal ini bertujuan untuk melakukan peralihan kredit).
- klausul tentang jangka waktu.
- klausul tentang bunga, provisi dan denda.
- klausul tentang cara pengambilan kredit.
- klausul tentang cara pembayaran kredit.
- klausul tentang kelalaian dan denda tambahan
- klausul tentang jaminan.
- klausul tentang asuransi.
- klausul tentang biaya-biaya lain.
- klausul tentang pengosongan.
- klausul tentang domisili.

4) Dalam mekanisme peralihan hutang (*take over*) maka debitur diwajibkan untuk membuat surat pernyataan kesanggupan untuk mengganti setiap kerugian yang dialami bank apabila dalam jalannya proses peralihan kredit, pihak debitur membatalkan permohonan kredit dan atau pihak bank melihat ada tanda-tanda itikad buruk dari calon nasabah yang bersangkutan.

f. Proses pengikatan jaminan

Proses selanjutnya adalah pengikatan jaminan yang wajib dilakukan dihadapan notaris /PPAT rekanan bank. Dalam

peristiwa peralihan kredit, sertipikat masih dalam kekuasaan bank atau lembaga keuangan asal dan belum dapat dilakukan cek fisik atas sertipikat di Badan Pertanahan Nasional sehingga posisi bank belum dapat mengetahui dengan pasti siapa sajakah pemegang hak tanggungan atas sertipikat tersebut. Pihak bank wajib bekerja sama dengan notaris dan pihak Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukan cek intip (kegiatan ini bukan kegiatan resmi BPN, tetapi terjadi dilapangan yang berfungsi hampir sama dengan cek fisik yaitu untuk mengetahui sertipikat dengan nomor tertentu apakah dibebani hak tanggungan atau tidak. Perbedaan dengan cek fisik terdapat pada perlu atau tidaknya sertipikat asli dihadirkan di Badan Pertanahan Nasional serta cek intip bukanlah kegiatan resmi Badan Pertanahan Nasional). Berdasar wawancara dengan Lies Setyorini SH selaku notaris rekanan, pada saat hendak dilakukannya pengikatan jaminan, notaris hanya berdasarkan atas Order pengikatan dari bank (yang berisi data lengkap mengenai jaminan yang telah di *appraisal*), fotocopy tanda pengenal nasabah serta fotocopy bukti kepemilikan jaminan yang telah dilakukan cek intip oleh kantor notaris tersebut, sehingga notaris memilih untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terlebih dahulu pada saat penandatanganan akad kredit dan

pengikatan jaminan. Jenis pembebanan tergantung dari jenis jaminan dan jumlah plafond kredit, yaitu:

- 1) Kendaraan bermotor (fiducia dan blokir)
  - sebagai jaminan tambahan
  - pemberian kredit hanya untuk melunasi cicilan kredit mobil di lembaga pembiayaan awal.
- 2) Tanah ( Dibebeani Hak Tanggungan )
  - Untuk kredit dibawah Rp. 50.000.000 : memakai SKMHT
  - Untuk kredit diatas Rp. 50.000.000 : wajib Hak Tanggungan

g. Proses pencairan kredit

Setelah semua akta dan surat-surat serta semua persyaratan operasional disepakati dan ditandatangani oleh debitur maka proses selanjutnya adalah pencairan kredit yaitu pemberian sejumlah uang sesuai plafond kredit yang disetujui kepada debitur. PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong dalam memberikan kredit terkadang tidak langsung memberikan sejumlah plafond kredit yang diminta, namun hanya sebagian terlebih dahulu sejumlah total *outstanding* untuk pembayaran di kreditur awal. Setelah pembayaran dilakukan dan slip tanda pelunasan serta jaminan berpindah ke tangan PT Bank Mayapada

Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong maka pemberian kredit sisa akan diberikan. Hal ini bertujuan supaya debitur segera melunasi / membayar kreditnya pada hari itu juga sehingga tidak ada jeda waktu (hari) antara pemberian kredit dengan serah terima jaminan.

h. Proses alih jaminan

Segera setelah pencairan kredit, maka debitur diwajibkan untuk menggunakan sebagian uang untuk melunasi kredit di bank atau lembaga keuangan asal seperti yang dipersyaratkan semula dalam perjanjian kredit. Debitur dengan ditemani oleh marketing datang kepada bank atau lembaga keuangan asal untuk melakukan pembayaran kredit sesuai *outstanding* / baki debet di tempat asal. Mekanisme yang terjadi di lapangan menunjukkan bahwa sedapat mungkin dikondisikan debitur seolah-olah membayar dengan dananya sendiri dan bukan dibayar oleh bank lain. Hal ini dilakukan karena dua hal, yang pertama untuk mencegah diperlambatnya proses pengeluaran jaminan oleh bank atau lembaga keuangan asal, sebab dalam ketentuan PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong proses peralihan wajib dilakukan dalam hari yang sama dengan pencairan kredit dan sertipikat harus ada di pihak kreditur pada hari yang sama kecuali untuk peralihan kredit dengan penggantian jaminan. Hal kedua yang menjadi alasan adalah debitur merasa sungkan kepada kreditur karena hubungan baik yang sudah dibina tetapi debitur tidak mempunyai pilihan lain karena terdapat pihak ketiga yang bersedia



untuk memberti dana tambahan untuk pengembangan usaha debitur tersebut. Ketika sertipikat dan tanda bukti pelunasan sudah diserahkan, maka dilanjutkan dengan proses roya untuk kemudian dibebani hak Tanggungan atau fiducia.

Berdasarkan data-data yang diperoleh dari penelitian yang telah dilakukan maka dapat dikatakan bahwa pemberian kredit yang menggunakan mekanisme peralihan kredit (*take over*) mempunyai prosedur atau mekanisme yang berbeda dengan pemberian kredit pada umumnya. Pemberian kredit dengan mekanisme peralihan kredit (*take over*) hanya diperuntukan kepada calon debitur yang pada saat diberi kredit berstatus sebagai nasabah dari kreditur lain serta memiliki status kolektibilitas lancar. Berstatus kolektibilitas lancar berarti bahwa debitur tersebut selama menjadi nasabah di kreditur awal memiliki *track record* kredit yang perjalanannya lancar/memuaskan, tidak terdapat tunggakan pada angsuran pokok.<sup>35</sup> Sekalipun calon nasabah telah atau masih menjadi nasabah di kreditur lain, tetapi berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka nasabah tersebut bebas untuk menentukan kepada siapa saja dia akan mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian.<sup>36</sup> Mereka bebas untuk memutuskan berpindah dari kreditur yang satu kepada calon kreditur yang lain selama nasabah tersebut telah memenuhi segala kewajibannya atas perjanjian atau kesepakatan yang telah mereka buat sebelumnya dengan kreditur

---

<sup>35</sup> Syamsu Iskandar, *Op.Cit*, hal 184

<sup>36</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hal 90

awal. Peristiwa ini sesuai dengan salah satu unsur berakhirnya perjanjian yaitu perjanjian berakhir apabila tujuan dari diadakannya perjanjian itu telah tercapai.<sup>37</sup>

Proses terjadinya perpindahan nasabah melalui mekanisme peralihan kredit (*take over*) dari kreditur awal kepada PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong terjadi dengan didahului adanya permohonan kredit dari debitur bersangkutan. Permohonan yang disetujui dilanjutkan dengan dilakukannya penelitian / *survey* kepada debitur bersangkutan dengan menggunakan analisa 5C yaitu analisa terhadap *Capacity* (kapasitas), *Character* (karakter), *capital* (modal), *Condition of economics* (kondisi ekonomi), dan *collateral* (jaminan).<sup>38</sup> Calon debitur wajib melengkapi semua data wajib yang telah dipersyaratkan sebelumnya untuk proses pemberian kredit. Setelah dinyatakan data telah lengkap, maka semua informasi berkaitan dengan analisa dan pengumpulan data yang dilakukan diajukan kepada komite kredit untuk persetujuan kredit dalam bentuk Nota Rekomendasi Kredit. Apabila komite kredit telah menyetujui (persetujuan dapat berupa persetujuan dengan pemberian catatan khusus yang harus ditindaklanjuti oleh staff terkait atau persetujuan tanpa catatan / tanpa syarat) maka langkah selanjutnya adalah dilakukannya penandatanganan perjanjian kredit antara PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra

---

<sup>37</sup> R. Setiawan, *Op.Cit.*, hal 68

<sup>38</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Op.Cit* hal 225

Usaha Unit Gemolong yang diwakili oleh *Area Manager* dan *Senior Credit Officer* serta calon debitur ( beserta penjamin jika ada). Salah satu klausul dalam perjanjian kredit perihal tujuan penggunaan kredit ditulis dengan jelas bahwa pemberian kredit digunakan untuk proses peralihan kredit (*take over*) dari kreditur awal. Dengan penandatanganan akta perjanjian kredit ini pula, maka diantara kedua belah pihak telah terjadi kesepakatan bahwa pihak ketiga (dalam hal ini PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong) menjadi kreditur baru atas debitur tersebut menggantikan posisi kreditur awal. Fungsi dari ditulisnya klausul tujuan perjanjian adalah untuk melindungi kepentingan pihak PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong dalam hal adanya kepastian hukum bahwa uang yang dipakai oleh debitur untuk pelunasan berasal dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong.<sup>39</sup> Setelah perjanjian kredit dan pengikatan jaminan ditandatangani maka debitur didampingi oleh marketing dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong menuju ke kreditur awal untuk melakukan pelunasan untuk mengambil asli bukti jaminan yang berada di tangan kreditur awal. Proses pendampingan ini dimaksudkan untuk menghindari kemungkinan terburuk yaitu debitur memiliki niat jahat untuk melarikan diri dengan membawa jaminan (wawancara dengan hery wijanarko selaku *credit officer*). Dengan alasan bahwa PT

---

<sup>39</sup> Suharnoko, *Op.Cit.*, hal 10

Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong sungkan dengan kreditur awal dikarenakan akan "mencuri nasabah" dari kreditur awal, maka proses pembayaran seolah-olah dilakukan secara wajar oleh debitur sendiri. Setelah pelunasan dilakukan maka debitur wajib meminta sertipikat asli dan bukti slip pelunasan yang dicetak validasi tanda lunas oleh pihak kreditur awal. Tujuan dimintanya slip ini bertujuan supaya kreditur awal sudah tidak memiliki alas hak untuk menerima pembayaran apapun terkait dengan kredit (angsuran, bunga dan denda) di masa mendatang karena ada bukti lunas. Dalam peralihan kredit, kreditur awal tidak boleh memperoleh dua kali pembayaran atas utang yang sama dari debitur dan pihak ketiga.<sup>40</sup> Proses pemberian slip tanda pelunasan harus dilakukan pada hari yang sama dengan penandatanganan perjanjian kredit. Hal ini dilakukan sebagai bukti kepada kantor pusat bahwa PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong telah melakukan peralihan kredit sesuai dengan tanggal perjanjian kredit yang telah dibuat.

Dari data yang diperoleh, dapat diartikan bahwa peralihan kredit adalah peristiwa pelunasan kredit antara debitur dengan kreditur awal dengan memakai dana yang berasal dari pihak ketiga. Dalam hal ini, pemberian dana dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong selaku pihak ketiga tersebut diawali dengan adanya perjanjian yang menyatakan dengan jelas bahwa dana yang dipakai untuk

---

<sup>40</sup> Suharnoko, *Op.Cit*, hal 3

pelunasan kredit berasal dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong selaku pihak ketiga dan dengan demikian PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong mengambil alih kedudukan kreditur awal untuk selanjutnya menjadi kreditur baru atas debitur tersebut.

Peristiwa peralihan kredit ini memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada peristiwa subrogasi yaitu adanya penggantian hak kreditur oleh pihak ketiga, adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap kreditur dan terjadi karena perjanjian yang dibuat antara pihak debitur dengan pihak ketiga.<sup>41</sup> Subrogasi terjadi dengan dipenuhinya kewajiban debitur oleh pihak ketiga.<sup>42</sup> Kewajiban yang dipenuhi oleh pihak ketiga adalah pembayaran pelunasan kredit kepada kreditur awal yang untuk selanjutnya pihak ketiga ini menjadi kreditur baru atas debitur tersebut berdasar akta perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama antara debitur dan pihak ketiga ( PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong). Fungsi dari dibuatnya perjanjian dihadapan notaris (berupa akta autentik) sebelum pemberian kredit adalah untuk menjamin kepentingan pihak ketiga yang akan menggantikan kedudukan kreditur lama.<sup>43</sup> Menurut pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-

---

<sup>41</sup> J.Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kkompensatie dan Percampuran Hutang*, (bandung:alumni,1999), hal 50

<sup>42</sup> Kartini Muljadi, *Hak Tanggungan*, (Jakarta:kencana,2005), hal 152

<sup>43</sup> Suharnoko, *Op.Cit* hal 10

undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam wilayah dimana akta itu dibuat. Akta autentik adalah alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

## **B. Akibat Hukum Peralihan Kredit ( *Take Over* ) pada PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit gemolong**

### **1. Kedudukan Para Pihak**

Proses peralihan kredit ( *take over* ) merupakan peristiwa dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang/kredit debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada debitur sehingga kedudukan pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditur awal.<sup>44</sup> Atas peristiwa pembayaran oleh pihak ketiga yaitu PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong maka utang piutang yang lama dan segala kewajiban antara pihak kreditur dan debitur dihapus, untuk kemudian dihidupkan kembali bagi kepentingan pihak ketiga yaitu PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong. Debitur tetap menjadi pihak yang berhutang, namun tidak lagi berhutang kepada kreditur lama melainkan terhadap PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong sejumlah pembayaran plafond kredit beserta tambahan modal baik untuk investasi maupun modal kerja yang telah diperjanjikan sebelumnya.

### **2. Kedudukan Jaminan**

---

<sup>44</sup> Suharnoko, *Op.Cit*, hal 15

Peristiwa peralihan kredit ini memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada peristiwa subrogasi yaitu adanya penggantian hak kreditur oleh pihak ketiga, adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga terhadap kreditur dan terjadi karena perjanjian yang dibuat antara pihak debitur dengan pihak ketiga.<sup>45</sup> Peralihan kredit ini termasuk pada subrogasi atas inisiatif debitur sesuai pasal 1401 ayat 2 yang menyatakan pihak debitur meminjam uang kepada pihak ketiga untuk melunasi hutangnya kepada kreditur dan menetapkan bahwa pihak ketiga tersebut akan mengambil alih posisi kreditur. Akibat hukum yang muncul akibat adanya proses peralihan kredit ( yang pada prinsipnya adalah subrogasi) ini adalah beralihnya piutang kreditur kepada pihak ketiga yaitu PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong serta menggantikan kedudukan dan hak kreditur.<sup>46</sup> Hak lain yang seharusnya berpindah menurut undang-undang adalah hak jaminan atas objek jaminan yang digunakan sebagai agunan. Dengan cara mendaftarkan peralihan hak jaminan kepada Badan Pertanahan Nasional. sesuai pasal 16 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 mengenai Hak tanggungan yang disebutkan bahwa dengan terjadinya peralihan piutang karena cessie, subrogasi, pewarisan maka demi hukum Hak Tanggungan beralih kepada

---

<sup>45</sup> J.Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, kompensatie dan Percampuran Hutang*, (bandung:alumni,1999), hal 50

<sup>46</sup> Suharnoko, *Op.Cit* hal 15

kreditur baru (untuk saat ini PT Bank Mayapada International Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong hanya melakukan peralihan kredit khusus untuk kredit yang memiliki jaminan benda tidak bergerak).

Akta perjanjian kredit dibuat secara notariil dihadapan notaris. Akta perjanjian kredit PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong terdapat klausula yang secara jelas dan tegas menyatakan bahwa sebagian pinjaman atau kredit dipakai untuk membayar / melunasi sejumlah *outsanding* kredit di tempat asal atas permohonan debitur. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (*principal*) dimana dalam praktek sering diikuti dengan perjanjian pengikatan jaminan seperti gadai, hak tanggungan dan fiducia sebagai perjanjian *accessoir*.<sup>47</sup> Sifat suatu perjanjian *accessoir* adalah mengikuti perjanjian pokoknya, ada atau berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok tersebut.<sup>48</sup> Perjanjian kredit PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong secara jelas menyatakan bahwa peristiwa pemberian kredit digunakan untuk pembayaran kredit kepada pihak kreditur awal. Akibat hukum dari perjanjian pokok ini adalah hak kreditor awal sebagai pemegang hak jaminan beralih secara hukum kepada pihak ketiga

---

<sup>47</sup> Suharnoko, *Op.Cit* hal 15

<sup>48</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta:Prenada media,2005), Hal 67



yaitu PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong sebagai kreditur baru.<sup>49</sup> Dalam hal jaminan yang berupa hak tanggungan, ataupun fiducia menurut undang-undang maka cukup dengan mendaftarkan sebagai suatu peristiwa subrogasi di Badan Pertanahan Nasional ( sebagai syarat publisitas ) sudah cukup untuk memindahkan kedudukan pemegang hak jaminan. Hal ini sesuai dengan pasal 16 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Namun keadaan ini tidak terjadi pada peralihan kredit PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong. Dalam hal peralihan kredit dengan objek jaminan berupa tanah yang telah dibebani Hak tanggungan, PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong memilih untuk melakukan proses roya atau pencoretan di kantor pendaftaran tanah ( Badan Pertanahan Nasional ) terlebih dahulu untuk menghapus kedudukan kreditur awal sebagai pemegang hak jaminan. Setelah proses roya selesai maka dilanjutkan dengan pembebanan hak Tanggungan atas dasar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat sebelumnya untuk jaminan benda tidak bergerak. Fungsi adanya Surat Kuasa kuasa khusus yang hanya dibuat untuk memberikan atau membebaskan Hak

---

<sup>49</sup> Suharnoko, *Op.Cit* hal 16

Tanggung. <sup>50</sup>Alasan PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha tidak mendaftarkan peralihan kredit dengan mekanisme subrogasi adalah adanya kenyataan di lapangan yang memperlihatkan bahwa istilah subrogasi merupakan hal yang sangat asing bagi kalangan perbankan mikro termasuk PT Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra usaha sehingga mereka beranggapan ini adalah pelunasan biasa yang mengakhiri perjanjian antara debitur dengan kreditur lama. Hal lain yang menjadi alasan tidak didaftarkannya peralihan kredit memakai mekanisme subrogasi adalah tidak terpenuhinya satu unsur dalam subrogasi atas inisiatif debitur, yaitu tidak adanya tanda pelunasan yang menyatakan bahwa kredit telah dilunasi dengan dana yang diperoleh dari pihak ketiga (PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong) melainkan hanya ada tanda pelunasan berupa slip pelunasan dengan cetak validasi yang menyatakan kredit telah lunas. Hal ini dikarenakan tidak ada komunikasi yang baik antara pihak kreditur awal dengan PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong. Sehingga langkah yang ditempuh oleh PT Bank Mayapada Internasional Tbk. Mayapada Mitra Usaha unit Gemolong setelah diterimanya bukti jaminan asli adalah melakukan pembebanan ulang atas jaminan yang didahului dengan

---

<sup>50</sup> Kartini Muljadi, *Op.Cit.*, hal 192

penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan bersamaan dengan dilakukannya royalti jaminan, sehingga pembebanan Hak Tanggungan dilakukan seperti pembebanan pada umumnya dengan proses waktu yang cukup lama. Biaya yang dikeluarkan untuk proses pembebanan semacam ini sangat memberatkan bagi pihak debitur dikarenakan semua biaya terkait dengan proses pencairan kredit dibebankan sepenuhnya kepada debitur. Semakin besar nilai plafond kredit, maka biaya yang dikeluarkan untuk proses pengikatan jaminan semakin

## **BAB IV**

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya dalam tesis ini, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme Peralihan Kredit ( *take over* ) yang terjadi adalah : dimulai dari permohonan kredit oleh debitur, penyerahan semua kelengkapan data dan syarat-syarat pengajuan kredit, dilakukannya survey oleh *Credit officer* (BI *Checking*, *Trade Checking*, *wawancara debitur* serta *appraisal*/penilaian ulang jaminan), apabila memenuhi syarat maka dilanjutkan pembuatan proposal kredit yang akan di ajukan kepada komite kredit. Jika proposal disetujui oleh komite kredit maka dilanjutkan dengan penandatanganan akad kredit dan pengikatan jaminan yang wajib dihadiri pihak bank, debitur dan pasangan ( serta penjamin jika ada ). Setelah melakukan pengikatan jaminan maka debitur dengan didampingi marketing menuju ke kreditur awal untuk melakukan pelunasan dengan dana yang diperoleh dari pihak ketiga. Apabila pelunasan telah dilakukan, maka wajib meminta slip tanda pelunasan serta asli bukti kepemilikan jaminan untuk selanjutnya dapat dibebani Hak Tanggungan dengan terlebih dahulu dilakukan roya atas nama kreditur awal untuk kemudian dipasang ulang untuk kepentingan PT Bank Mayapada Internasional tbk.
2. Akibat hukum dari proses peralihan kredit tersebut adalah berakhirnya hubungan hukum antara kreditur awal dengan debitur. Kedudukan

ke kreditur beralih kepada PT Bank Mayapada Internasional tbk Mayapada Mitra usaha Unit Gemolong berdasar akta perjanjian kredit yang dibuat antara debitur dengan PT Bank Mayapada Internasional tbk Mayapada Mitra usaha Unit Gemolong. Objek jaminan yang akan dijaminakan harus dilakukan roya terlebih dahulu dan kemudian baru dibebani Hak Tanggungan. Akta Pembebanan hak Tanggungan tidak dapat langsung ditandatangani antara kreditur dan debitur dikarenakan asli jaminan belum berada di tangan notaris. Hal yang dilakukan pada saat pengikatan jaminan didahului dengan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk kemudian menjadi dasar dalam penandatanganan Akta Pembebanan Hak tanggungan.

#### B. Saran

1. Untuk kepentingan pihak debitur dan PT Bank Mayapada Internasional tbk Mayapada Mitra usaha Unit Gemolong, maka pola “sungkan” dalam mengambil alih kredit dari kreditur awal harus diganti dengan melakukan komunikasi yang baik antara kreditur awal dengan PT Bank Mayapada Internasional tbk Mayapada Mitra usaha Unit Gemolong dengan tujuan dapat dikeluarkannya tanda pelunasan yang menerangkan bahwa pelunasan dilakukan dengan dana yang diperoleh dari pihak ketiga (PT Bank Mayapada Internasional tbk Mayapada Mitra usaha Unit Gemolong)
2. Mekanisme yang dilakukan oleh PT Bank Mayapada Internasional tbk Mayapada Mitra usaha Unit Gemolong mengakibatkan pembebanan jaminan dengan hak jaminan harus melalui mekanisme penandatanganan Surat Kuasa membebaskan hak Tanggungan terlebih

dahulu, kemudian menunggu sekian waktu sampai asli jaminan ada di tangan notaris. Setelah bukti jaminan ada, baru dilakukan pembebanan dengan penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dengan dasar Surat kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bersamaan dengan pengajuan proses roya ke kantor pendaftaran terkait. Proses ini sebenarnya dapat dipermudah dengan memakai prinsip subrogasi dimana PT Bank Mayapada Internasional tbk Mayapada Mitra usaha Unit Gemolong cukup mendaftarkan ke kantor pendaftaran terkait ( Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pendaftaran Fidusia) dengan melampirkan bukti akta perjanjian kredit dengan slip pelunasan yang memuat keterangan bahwa dana pelunasan berasal dari Pihak Ketiga. Hal ini akan mempersingkat waktu proses pembebanan hak jaminan kepada kreditur dan memperingan biaya yang dikeluarkan debitur.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU :

Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, PT Prenada Media, Jakarta.

H.Malayu S. P. Hasibuan, 2008, *Dasar-dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta.

Iskandar, Syamsu, 2008, *Bank dan lembaga Keuangan Lain*, PT Semesta Alam Bersama, Jakarta.

J. Satrio, 1999, *Cessie, Subrogatie, Novatie, kompensatie dan Percampuran Hutang*, Alumni, Bandung.

Kasmir, 2002, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

Kie, Tan Thong, 2007, *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.

- Lexy J. Moleong. 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya , Bandung.
- Muchdarsyah Sinungan.1993, *Manajemen Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 1990 , *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muljadi, Kartini, 2005, *Hak Tanggungan*, PT Prenada Media, jakarta.
- R. Setiawan. 1987. *Pokok – pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Santoso, Totok Budi, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Salemba Empat, jakarta
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Subekti. 1984. *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta.
- Suharnoko. 2005. *Doktrin Subrogasi, Novasi, Dan Cessie*, Kencana, Jakarta.
- Supramono, Gatot, 1995, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- Sutarno, 2004. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung.



Sutopo, Heribertus, 1988, *Pengantar Penelitian Kualitatif*, UNS Press,  
Surakarta.

Suyatno, Thomas, 2007, *Dasar-dasar Perkreditan*, PT Gramedia  
Pustaka, Jakarta.

Usmand, Rachmad, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*,  
Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

## **B. PERUNDANG-UNDANGAN**

Surat Edaran Direksi Bank Indonesia nomor 31/150/kep/dir.

Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-undang nomor 4 tahun 1996 mengenai Hak tanggungan.

Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan undang-  
undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan 1998.

## **C. Internet**

[www.kompas.com](http://www.kompas.com), *Perang Inovasi Perbankan dalam Memikat  
Nasabah*, diakses pada tanggal 8 September 2009

