

**TINDAKAN KREDITUR TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI
DAN “MELARIKAN DIRI” ATAS PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN KEBENDAAN**

(Studi Kasus pada Bank BPR Artha Kanjuruhan Pemerintah Kabupaten Malang
dan BPR Mandiri Adiyatra)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan
Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

ERENS ROBERT SEPTIAN

NIM. 0310100098



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG**

2007

LEMBAR PERSETUJUAN

**TINDAKAN KREDITUR TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI
DAN “MELARIKAN DIRI” ATAS PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN KEBENDAAN**

(Studi Kasus pada Bank BPR Atha Kanjuruhan Pemerintah Kabupaten Malang
dan BPR Mandiri Adiyatra)

Oleh :

ERENS ROBERT SEPTIAN

NIM. 0310100098

Disetujui pada tanggal :

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Sentot P. Sigito, SH., MH
NIP. 131573928

Heru Prijanto, SH
NIP. 131472739

Mengetahui,
Ketua Bagian
Hukum Perdata

Rachmad Safa'at, S.H., M.Si
NIP. 131759552

LEMBAR PENGESAHAN

**TINDAKAN KREDITUR TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI
DAN “MELARIKAN DIRI” ATAS PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN KEBENDAAN**

(Studi Kasus pada Bank BPR Atha Kanjuruhan Pemerintah Kabupaten Malang
dan BPR Mandiri Adiyatra)

Oleh :

ERENS ROBERT SEPTIAN
NIM. 0310100098

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal :

Pembimbing Utama,

Sentot P. Sigito, SH., MH
NIP. 131 573 928

Ketua Majelis Penguji

Indrati, SH., MS
NIP. 130 818 801

Pembimbing Pendamping,

Heru Prijanto, SH
NIP. 131 472 739

Ketua Bagian Hukum Perdata

Rachmad Safa'at, S.H., M.Si
NIP. 131 759 552

Mengetahui
Dekan,

Warkum Sumitro, SH., MH
NIP. 131 408 115

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus atas kasih-Nya yang selalu baru setiap hari dan kekuatan-Nya yang tak habis-habisnya sehingga penulis dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini.

Terima kasih yang mendalam juga penulis haturkan kepada orang tua yang telah berjasa membentuk kepribadian penulis, khususnya kepada Mami yang telah begitu kuat dan memberikan dukungan serta inspirasi tiada henti dan untuk kakak-kakakku.

Terima kasih juga penulis haturkan kepada :

1. Bapak Warkum Sumitro, SH., MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Bapak Herman Suryokumoro, SH., MS selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, yang memberikan kesempatan sebesar-besarnya kepada penulis untuk mengembangkan diri.
3. Bapak Rachmad Safa'at, SH., M.Si. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
4. Bapak Sentot P. Sigito, SH., MH. selaku Pembimbing Utama, atas bimbingan, motivasi serta kesabarannya sampai terselesaikannya skripsi ini.
5. Bapak Heru Prijanto, SH selaku Pembimbing Pendamping, atas bimbingan dan kesabarannya.
6. Bapak Mohammad Ridwan, SH., MS atas pola pikir dan ide-ide yang sangat mengagumkan yang telah diberikan kepada penulis (*you are the Greatest Philosopher, i amazed to you*).

7. Bapak Dr. Sihabudin, SH., MH selaku ketua Tim Peneliti Program Hibah A2 tahun 2006, yang membantu penulis memberikan informasi guna terselesaikannya skripsi ini.
8. Tim Program Hibah Kompetisi A2 : Ibu Sri Lestariningsih, SH., MH., Mas Veky dan para Reviewer Hibah Penelitian PHK A2 Bapak Sucipto, SH., MH, Bapak Dr. I Nyoman Nurjaya, SH., MS dan Prof. Paulus H atas kesempatan penelitian yang diberikan.
9. Dosen-dosen yang hadir pada Forum Diskusi, yaitu Ibu Siti Hamidah, SH., MM, Ibu Suhariningsih, SH., MH, dan Bapak Sentot P. Sigitto, SH., MH, yang memberikan banyak masukan pada penulis dan Ibu Sri Indah Sruhartati, SH., CN yang memberi informasi tentang Hukum Jaminan.
10. Bapak Prayudo Eri Yandono SH., MM selaku Direktur Utama PT. BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang yang telah menyediakan instansinya untuk penulis dapat mengambil keterangan guna terselesaikannya skripsi ini.
11. Bapak Wisnu Murti Wibowo, SH selaku Direktur Utama PT. BPR Mandiri Adiyatra Malang yang telah menyediakan instansinya untuk penulis dapat mengambil keterangan guna terselesaikannya skripsi ini.
12. Seluruh staff *Legal, Marketing* dan *Operation* PT. BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang yang telah memberikan segala bantuan dan informasi demi terselesaikannya skripsi ini.
13. Seluruh Staff bagian Akademik Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
14. Teman-teman baikku : Gunawan, Hani Susilo, Elfa, Anggie, Siciliya, Nisa, Hendra, Diah, Gading, Febi, Fitri, Didit, Esti, Dody, Tri, Adi, Asri, Anita, Atik, Dedy Darma, Deny, Devi, Eddo, Eka, Haris M, Indah, Ayu Sukma,

anak-anak Dei Filii, dan Palupi FC (Mas Darto dan Arif) yang selalu membantu baik secara moril maupun materiil, dan selalu memberi semangat.

15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang ikut membantu penulis menyelesaikan Skripsi ini.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik disengaja maupun tidak disengaja.



Malang, Januari 2007

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR BAGAN	x
DAFTAR BAGAN ALIR	xi
DAFTAR TABEL	xii
ABSTRAKSI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Permasalahan	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
A. Kajian mengenai Tindakan Hukum (kecakapan bertindak)	13
B. Kajian Umum Penegakan Umum	14
C. Kajian Umum Mengenai Bank	19
C.1. Pengertian Umum Bank	19
C.2. Pengertian Bank Perkreditan Rakyat	19
D. Kajian Mengenai Perjanjian dalam KUH Perdata	20
D.1. Perjanjian dalam KUH Perdata	20
D.2. Pihak-Pihak dalam Perjanjian	22
D.3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	25
D.4. Lahirnya Perjanjian	29
E. Kajian Mengenai Perjanjian Baku (<i>Standard Contract</i>)	30
F. Kajian Mengenai Perjanjian Kredit Bank dengan Perjanjian Baku (<i>Standard Contract</i>)	31
G. Kajian Umum tentang Perkreditan	33
G.1. Istilah Kredit	33
G.2. Unsur-Unsur Kredit	33



G.3. Fungsi Kredit	34
G.4. Jenis-jenis Perkreditan	35
G.5. Perjanjian Kredit	38
G.6. Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit	42
G.7. Proses Perkreditan	45
H. Kajian Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan	46
H.1. Jaminan dalam Perjanjian Kredit	46
H.2. Sifat Perjanjian jaminan	47
H.3. Jaminan Umum	48
H.4. Jaminan Khusus (Jaminan Kebendaan)	49
H.5. Jaminan atas Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak ..	50
H.6. Jaminan dengan Menguasai Bendanya dan Tanpa Menguasai Bendanya	50
I. Kajian Mengenai Perjanjian Jaminan Kebendaan dihubungkan dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan Jo. Undang- undang No. 7 tahun 1992	51
J. Kajian Mengenai Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Bermasalah	55
J.1. Kajian Mengenai Kredit Bermasalah	55
J.2. Penyelamatan Kredit	59
J.3. Penyelesaian Kredit	60
K. Kajian mengenai Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungjawab Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dalam kaitannya dengan Jaminan Kredit Perbankan	60
K.1. Obyek Hak Tanggungan (Hak Atas Tanah)	64
K.2. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	65
K.3. Hapusnya Hak Tanggungan	67
K.4. Eksekusi Hak Tanggungan dan Penjualan Bawah Tangan ..	68
K.5. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti ..	71
L. Kajian Umum Mengenai Jaminan Fidusia	72

L.1. Pengertian Jaminan Fidusia	72
L.2. Obyek Jaminan Fidusia	73
L.3. Sifat perjanjian Jaminan Fidusia	74
L.4. Pendaftaran Jaminan Fidusia	75
L.5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jaminan Fidusia	76
L.6. Eksekusi Jaminan Fidusia	80
M. Fungsi Jaminan dalam Penyelesaian Kredit Macet	83
N. Kajian Mengenai Panitia Urusan Piutang Negara	84

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	89
B. Lokasi Penelitian	89
C. Jenis Data dan Sumber Data	90
C.1. Jenis Data	90
a. Data Primer	90
b. Data Sekunder	90
C.2. Sumber Data	91
a. Sumber Data Primer	91
b. Sumber Data Sekunder	91
D. Populasi dan Sampel	92
D.1. Populasi	92
D.2. Sampel	93
E. Teknik Pengumpulan Data	93
F. Teknik Analisis Data	94
G. Definisi Operasional	95
H. Sitematika Penulisan	96

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan	98
A.1. Gambaran Umum PT. BPR Mandiri Adiyatra	98
A.2. Gambaran Umum PT. BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang	113
B. Tindakan Kreditur terhadap Debitur Wanprestasi maupun terhadap Objek Jaminan Kebendaan dalam hal Debitur	



“Melarikan Diri”	125
B.1. Tindakan Kreditur terhadap Debitur Wanprestasi	125
B.2. Tindakan Kreditur terhadap obyek Jaminan Kebendaan Debitur Wanprestasi	149
B.3. Tindakan Kreditur terhadap Debitur Wanprestasi yang “Melarikan Diri” dan terhadap Jaminan Kebendaanya	175
C. Hambatan dan Upaya Dari Kreditur dalam melakukan Tindakan Terhadap Debitur Wanprestasi dan “Melarikan Diri” maupun terhadap Jaminan Kebendaan yang dijaminan oleh Debitur	182
C.1. Hambatan dan Upaya Kreditur dalam melakukan tindakan terhadap Debitur Wanprestasi maupun terhadap Jaminan Kebendaan yang dijaminan Debitur	182
C.2. Hambatan dan Upaya Kreditur dalam melakukan tindakan terhadap Debitur yang “melarikan diri” maupun terhadap Jaminan Kebendaan yang dijaminan Debitur	189
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	194
B. Saran	196
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR BAGAN

Bagan 1 Proses Perkreditan	45
Bagan 2 Struktur Organisasi PT. BPR Mandiri Adiyatra	106
Bagan 3 Struktur Organisasi BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang	118



DAFTAR BAGAN ALIR

Bagan Alir 1	Prosedur pembelian barang jaminan melalui lelang oleh bank pemerintah	169
Bagan Alir 2	Proses Penjualan dibawah tangan	173



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Penetapan Kolektibilitas Kredit oleh Bank	128
Tabel 2 Tindakan bank terhadap debitur bermasalah berdasarkan kolektibilitas kredit	129
Tabel 3 Jumlah Nasabah dengan Kolektibilitas Kredit Tahun 2005-2006	132
Tabel 4 Nasabah dengan Kolektibilitas Kredit Bermasalah Tahun 2005-2006	132
Tabel 5 Nasabah yang telah diambil tindakan oleh Kreditur dalam rangka Penyelamatan Kredit	137
Tabel 6 Nasabah yang dilakukan tindakan oleh kreditur	150
Tabel 7 Nasabah yang jaminannya dieksekusi melalui lelang oleh bank berdasarkan jenis jaminannya	151
Tabel 8 Kasus Debitur “Melarikan Diri” dan Tindakan Kreditur	175



ABSTRAKSI

ERENS ROBERT SEPTIAN, Hukum Perdata Ekonomi, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Januari 2007, *Tindakan Kreditur terhadap Debitur Wanprestasi dan “melarikan diri” atas Perjanjian Kredit dengan Jaminan Kebendaan (Studi Kasus pada Bank BPR Artha Kanjuruhan Pemerintah Kabupaten Malang dan BPR Mandiri Adiyatra)*, Sentot Prihandajani Sigito, SH., MH., Heru Prijanto, SH.

Dalam penulisan skripsi ini, peneliti mengangkat judul **Tindakan Kreditur terhadap Debitur Wanprestasi dan “melarikan diri” atas Perjanjian Kredit dengan Jaminan Kebendaan** (Studi Kasus pada Bank BPR Artha Kanjuruhan Pemerintah Kabupaten Malang dan BPR Mandiri Adiyatra), Adapun permasalahan yang diteliti adalah, (1) Bagaimana tindakan kreditur terhadap debitur yang wanprestasi maupun terhadap obyek jaminan kebendaan dalam hal debitur “melarikan diri”, (2) Apa hambatan dan upaya dari kreditur dalam melakukan tindakan terhadap debitur wanprestasi dan “melarikan diri” maupun terhadap jaminan kebendaan yang dijaminan oleh debitur. Metode penelitian yang digunakan *juridic empiris*, yaitu untuk mengetahui tindakan kreditur terhadap debitur wanprestasi dan “melarikan diri”. Dari hasil penelitian lapangan diperoleh data dari tahun 2005-2006, sebagai berikut : Terdapat 1.422 nasabah, dari jumlah nasabah tersebut terdapat 79 nasabah yang bermasalah kemudian diambil sampel 16 nasabah (responden) termasuk di dalamnya 2 (dua) nasabah yang “melarikan diri” di BPR Artha Kanjuruhan (BAK), dan di BPR Mandiri Adiyatra (BMA) terdapat 2.451 nasabah, dari jumlah tersebut terdapat 105 nasabah yang bermasalah, kemudian diambil sampel 21 nasabah (responden) termasuk didalamnya 2 (dua) nasabah yang “melarikan diri”.

Tindakan kreditur untuk menyelesaikan debitur wanprestasi adalah melakukan penyelamatan maupun penyelesaian kredit. Proses penyelamatan kredit, dengan tindakan, meliputi pendekatan dengan debitur, 3R (*rescheduling, reconditioning, dan restructuring*), dan penggunaan asuransi kredit. Sedangkan, dalam melakukan penyelesaian kredit dilakukan secara eksekusi, baik melalui penjualan dibawah tangan, maupun melalui lelang di Pengadilan Negeri atau KP2LN. Adapun debitur yang jaminannya dilakukan penjualan dibawah tangan pada BAK sejumlah 1 (satu) orang (6,25%) dan belum pernah melakukan eksekusi Hak Tanggungan dan Fidusia (0%), pada BMA berjumlah 6 (enam) orang (28,57%) untuk penjualan dibawah tangan dan 2 (dua) orang untuk eksekusi Hak Tanggungan, serta 1 (satu) orang untuk Jaminan fidusia. Khusus untuk data debitur yang “melarikan diri”, tindakan yang dilakukan oleh kreditur adalah pendekatan dari 0,14% jumlah nasabah BAK dan 0,08% jumlah nasabah BMA.

Hambatan kreditur baik BAK maupun BMA terhadap debitur wanprestasi dan “melarikan diri” serta barang jaminan debitur, meliputi tidak kooperatifnya debitur maupun keluarga/kerabat debitur, sulitnya penjualan dibawah tangan dan eksekusi barang jaminan debitur (baik dari Pengadilan Negeri maupun PUPN/KP2LN), tidak dapat dilakukannya upaya 3R, penolakan dan upaya menghalang-halangi dari debitur dalam melakukan pengambilan barang jaminan.

Upaya mengatasi hambatan tersebut, tergantung kondisi lapang dan dilihat resiko (efek samping) dari upaya tersebut terhadap debitur atau jaminannya.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Industri perbankan Indonesia dilihat dari sejarahnya telah mengalami pasang surut. Dimulai pada tahun 1983 ketika berbagai macam deregulasi mulai dilakukan pemerintah, kemudian bisnis perbankan berkembang dengan pesat pada kurun waktu 1988-1996. Pada pertengahan tahun 1997 industri perbankan akhirnya terpuruk sebagai imbas dari terjadinya krisis moneter dan krisis ekonomi yang melanda perekonomian Indonesia.

Secara kronologis, perkembangan industri perbankan Indonesia dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Era sebelum Juni 1983
2. Paket 1 Juni 1983 (Pakjun 1983)
3. Paket 27 Oktober 1988 (Pakto 1988)
4. 29 Mei 1993 : Penilaian Tingkat Kesehatan Bank
5. Peraturan Pemerintah No. 68 tahun 1996
6. 10 November 1998 : UU No. 10 tahun 1998
7. 13 Maret 1999 : Program Rekapitalisasi Perbankan

Pada era sebelum deregulasi Pakjun 1983, Industri perbankan nasional ditandai dengan campur tangan Bank Indonesia sebagai bank sentral dalam pengaturan pagu kredit dan tingkat bunga terhadap bank-bank nasional serta penyediaan kredit likuiditas dalam jumlah yang melimpah, sehingga bank-bank komersial hanya berfungsi sebagai penyalur kredit-kredit Bank

Indonesia. Akibatnya, pola pengelolaan bank-bank komersial cenderung, kurang memiliki kreatifitas, dan tidak inovatif.

Deregulasi Pakjun 1983 berisikan 3 (tiga) hal utama, sebagai berikut :

1. Menghapus pagu kredit sehingga bank-bank konvensional dapat memberikan kredit secara lebih leluasa sesuai dengan kemampuannya dengan harapan bank dapat berkembang secara wajar.
2. Bank diberi kebebasan menentukan sendiri suku bunga deposito, tabungan, maupun suku bunga kredit dalam rangka meningkatkan mobilisasi dana dari dan kepada masyarakat.
3. Mengurangi sebanyak mungkin atau meniadakan ketergantungan bank-bank kepada bank sentral (Bank Indonesia) dengan cara mengurangi/meniadakan kredit likuiditas.

Berdasarkan deregulasi perbankan tersebut, industri perbankan dapat membuka hambatan yang sebelumnya menimbulkan represi sektor keuangan (*financial repression*) dan sistem keuangan Negara. Liberalisasi tingkat bunga dan pagu kredit telah mampu meningkatkan tabungan masyarakat dan memperbaiki alokasi dana investasi. Sejak adanya deregulasi tersebut menyebabkan bisnis perbankan berkembang dengan pesat dengan persaingan yang ketat dan semarak.

Pada era Paket 27 Oktober 1988 (Pakto 1988) dikeluarkan deregulasi yang berupaya untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap *financial market* sambil mendorong perbankan ke arah kompetisi (persaingan) sehat dan efisien dengan kemudahan dalam mendirikan bank. Oleh karena itu, jumlah

bank (baik kantor pusat maupun kantor-kantor cabangnya) semakin mengalami kenaikan dengan pesat serta menumbuhkan berbagai inovasi dalam keragaman produk perbankan.

Bertambahnya jumlah usaha perbankan menyebabkan persaingan untuk menarik dana masyarakat semakin meningkat. Bank-bank memperoleh kebebasan sendiri untuk menciptakan berbagai produk perbankan. Akibatnya, bank-bank saling berlomba menawarkan tingkat bunga deposito dan tabungan yang lebih tinggi. Semuanya berlomba untuk “menyedot” dana masyarakat sebanyak-banyaknya dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan, baik untuk tujuan produktif maupun konsumtif.

Persaingan antar bank dalam menghimpun dana masyarakat (giro, tabungan, dan deposito) dan menyalurkannya dalam bentuk kredit oleh bank-bank komersil dalam prakteknya ditengarai banyak yang “salah langkah”, kurang berhati-hati, ataupun menyimpang dari aturan-aturan serta ketentuan yang berlaku bagi bisnis perbankan, sehingga seringkali merugikan para deposan dan investor serta berdampak pada perekonomian negara, seperti kecenderungan meningkatnya kredit bermasalah/kredit macet.

Dalam rangka menjaga agar bank-bank tersebut lebih melaksanakan fungsi *prudential banking* (prinsip kehati-hatian dalam menjalankan bisnis perbankan), Bank Indonesia selaku pengawas dan Pembina bank nasional telah menetapkan ketentuan tentang penilaian tingkat kesehatan bank dengan Surat Edaran BI No. 26/BPPP/1993 tanggal 29 Mei 1993 yang dikenal dengan nama metode CAMEL (*capital adequacy, quality of productive asset, management risks, earning, liability*). Tata cara penilaian tingkat kesehatan

bank tersebut kemudian disempurnakan lagi melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 30/11/KEP/DIR tanggal 30 April 1997.¹

Prinsip kehati-hatian tersebut dilakukan untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah di kemudian hari dengan cara bank melakukan penilaian untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dengan berpedoman kepada formula-formula tertentu, yaitu formula atau prinsip “4 P” (*Personality, Purpose, Prospect, dan Payment*) dan “5 C” (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*).

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 tahun 1998 dirumuskan, bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pengertian kredit tersebut menunjukkan, bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi hutangnya, tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.²

Menurut Pasal 8 ayat (1) Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak,

¹ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Ghalia Indonesia : Jakarta, Maret 2001, hal. 9-10.

² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998*, Prenada Media : Jakarta, 2005, hal. 55.

kemampuan, modal agunan, dan proyek usaha dari nasabah debitur. Lebih dari itu, berhubung pemberian kredit merupakan salah satu fungsi utama dari bank, maka di dalam ketentuan tersebut juga mengandung dan menerapkan prinsip kehati-hatian.

Fasilitas kredit yang diberikan oleh bank adalah pinjaman uang yang diberikan oleh pemilik dana (modal) yang biasa disebut kreditur kepada seorang peminjam uang itu yang biasanya disebut debitur. Agar dana (modal) yang dipinjamkan itu mudah dibayar kembali secara aman, maka pemilik uang (modal) membutuhkan jaminan kepastian, bahwa uangnya akan dibayar sesuai janji oleh debitur.

Di sinilah pentingnya lembaga jaminan dan kebutuhan hukum jaminan menjadi satu hal yang mendesak untuk ditata kembali agar keberadaan undang-undang yang mengatur masalah jaminan serta implementasinya sesuai dengan hakikat dan fungsi pengaturan dalam rangka penghormatan terhadap hak eksistensial kemanusiaan. Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat ini telah mempunyai peraturan perundang-undangan (hukum positif) yang mengatur masalah jaminan serta peraturan yang terkait dengan itu.

Hukum jaminan adalah salah satu perangkat hukum yang mengatur hubungan antara seorang kreditur (pemberi fasilitas kredit) telah mengikatkan dirinya dengan debitur (penerima fasilitas kredit), mendapat jaminan kepastian, bahwa kreditur akan mendapat pelunasan akan hutang yang dibuat oleh debitur dengan seluruh kebendaan yang dimilikinya. Ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH

Perdata), yang dikenal dengan istilah jaminan umum. Bunyi isi Pasal yang dimaksud di atas adalah sebagai berikut:

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

Dalam materi muatan Pasal tersebut di atas terkandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perikatan utang piutang/pinjam meminjam uang dibuat oleh debitur dan kreditur;
- b. Adanya hak dan kewajiban yang timbul secara timbal balik antara debitur dan kreditur;
- c. Adanya harta kekayaan debitur, yaitu segala kebendaan si berutang, yang dengan sendirinya menurut hukum dapat dijadikan pemenuhan pembayaran utang debitur kepada kreditur jika debitur wanprestasi.

Manakala debitur tidak bisa melakukan kewajibannya membayar hutang kepada kreditur, maka hukum (baca: peraturan) mengatur, bahwa seluruh kebendaan milik debitur siap untuk dijual guna membayar seluruh hutangnya kepada kreditur.

Cara melakukan proses utang-piutang sebagaimana tersebut di atas, menimbulkan persoalan yang rumit dan ketidakjelasan pengembalian utang kepada kreditur. Guna menanggulangi keadaan seperti tersebut di atas, maka ada cara lain yang memberikan harapan kepastian adanya pengembalian utang kepada kreditur, yaitu cara Jaminan Fidusia (menurut Undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia) untuk barang bergerak yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan dan Jaminan Hak Tanggungan (menurut Undang-

undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah) sendiri yang merupakan jaminan bagi barang tidak bergerak. Dengan adanya hal tersebut yang membuat dorongan kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana, maka perlu adanya ketentuan peraturan yang lebih memadai untuk mengatur tentang lembaga jaminan.

Dengan demikian, Undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU Fidusia) adalah peraturan yang diharapkan bisa menanggulangi persoalan pengembalian piutang bagi kreditur, disamping adanya Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).

Harapan tersebut diatas didasarkan pada bunyi isi Pasal 1 ayat (1) UU Fidusia tersebut :

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan, bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”.

Kandungan unsur esensial dalam Pasal 1 ayat (1) UU Fidusia tersebut adalah, bahwa ada pengalihan hak kepemilikan dari debitur kepada kreditur. Namun demikian penguasaan atas benda tetap ada pada debitur berdasarkan kepercayaan.

Dalam praktek, oleh karena fidusia ini adalah pengalihan hak kepemilikan atas benda sedangkan bendanya sendiri masih bisa dikuasai oleh debitur, maka hal demikian ini terjadi pada perjanjian utang-piutang dengan nilai uang relatif kecil. Namun kenyataannya yang terjadi bukanlah perjanjian fidusia yang sesungguhnya, sebab benda yang dibebani dengan fidusia harus

didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia yang didirikan di Jakarta dengan wilayah kerja mencakup seluruh wilayah negara Republik Indonesia (Vide Pasal 11 ayat 1 UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia), yang kemudian memiliki pembagian wilayah kerja berdasarkan ibukota-ibukota propinsi. Merupakan hal yang mustahil untuk dilakukan bilamana nilai fidusia hanyalah semisal 5 juta rupiah, namun harus melakukan prosedur yang begitu rumit. Dikatakan rumit oleh karena kreditur harus pula menunggu tercatatnya permohonan dalam daftar fidusia yang kemudian harus pula menunggu terbitnya sertifikat fidusia sebagai bukti bagi kreditur, bahwa ia adalah pemegang jaminan fidusia. Dalam praktek, prosedur demikian ini disimpangi oleh karena dirasa tidak efisien. Dengan demikian, muncullah cara-cara yang disepakati bersama atau persetujuan debitur terhadap syarat-syarat yang diajukan oleh kreditur. Hal demikian ini pada umumnya disebut kebebasan berkontrak. Dengan kata lain, cara fidusia inipun dirasa tidak mampu menanggulangi masalah. Ketidakmampuan cara fidusia ini, telah diungkap oleh Suhariningsih dalam kajiannya pada tahun 2003 terhadap keberadaan fidusia dengan judul *Eksistensi Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia Dalam Memenuhi Kebutuhan Hukum Jaminan Di Indonesia (Kajian Pasal 11 s/d Pasal 15 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999)*. Dalam Pasal tersebut, yang mana dinyatakan bahwa setiap barang yang dijadikan jaminan fidusia wajib didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia dan dalam Pasal 15 Undang-Undang tersebut dinyatakan bahwa dengan adanya pendaftaran jaminan fidusia maka akan keluar sertifikat jaminan fidusia yang mempunyai irah-irah eksekutorial dan bila debitur wanprestasi

maka pemegang fidusia (kreditur/bank) dapat menjualnya atas kekuasaannya sendiri. Kesimpulan dari kajiannya itu menyatakan, bahwa Pasal 11 sampai dengan Pasal 15 Undang-Undang Fidusia tidak efektif. Ketidak efektifan itu karena beberapa hal, yaitu:³

- a. Kantor pendaftaran fidusia, walaupun sudah didekonsentrasikan tapi hanya terletak di ibukota propinsi saja, sehingga untuk daerah-daerah kabupaten dan kota harus pergi ke ibukota propinsi, dan itu butuh biaya yang cukup banyak;
- b. Jumlah kredit yang diberikan tidak terlalu besar, kebanyakan hanya senilai harga satu unit sepeda motor;
- c. Biaya pendaftaran jaminan fidusia dinilai cukup tinggi dan prosedur yang cukup rumit.

Berdasarkan permasalahan yang ditemukan, bahwa guna memudahkan pelunasan utang, maka kreditur melakukan bermacam-macam upaya antisipasi kerugian. Misalnya, debitur harus mengisi surat kuasa penarikan barang, jika itu berkenaan dengan pendanaan kredit pembelian sepeda motor, atau jika agunan berupa sepeda motor atau barang-barang lain bersertifikat. Bahkan debitur harus mengisi blangko surat pernyataan penyerahan barang jaminan untuk kepentingan eksekusi barang jaminan. Disini, fungsi dari pendandatanganan berbagai surat tersebut terkait bila Kreditur dengan pertimbangannya tidak mendaftarkan suatu benda bergerak yang dijadikan agunan.

³ Suhariningsih, *Eksistensi Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia dalam Memenuhi Kebutuhan Hukum Jaminan di Indonesia (Kajian Pasal 11 s/d Pasal 15 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999)*, Malang: Jurnal Arena Hukum, No. 19 Tahun 6, November 2003, hal. 55.

Apabila cara-cara praktek yang dilakukan para kreditur sebagaimana tersebut di atas, maka itu berarti memang Pasal 11 sampai dengan Pasal 15 UU Fidusia tersebut tidak dipergunakan. Ini berarti pula kreditur bukanlah kreditur preferent. Secara teoretik, seorang kreditur bukan kreditur preferent, tidak mempunyai hak kebendaan yang memberi jaminan ia dapat menjual sendiri atas kekuasaannya terhadap barang jaminan guna mendapatkan pelunasan piutang. Jika dikondisikan pula bila debitur dalam pemenuhan prestasinya melarikan diri, sehingga membuat posisi kreditur menjadi lemah dalam melakukan sita jaminan dikarenakan kreditur bukanlah kreditur *preferent*.

Permasalahan lain yang ditemukan, yaitu debitur melakukan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah, namun karena kesulitan dalam pembayarannya debitur melarikan diri, sehingga dalam melakukan eksekusi terhadap jaminan debitur tersebut, Si Kreditur posisinya menjadi lemah, karena jaminan tersebut setidaknya memerlukan tanda tangan atau persetujuan dari debitur yang bersangkutan, sedangkan kondisinya debitur melarikan diri. Apa yang menjadi upaya dari kreditur dalam upaya penyelamatan jaminan berdasarkan Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan dengan Tanah tersebut, disamping juga dalam upaya penyelamatan atas hutang (kredit) yang dikenal dalam Hukum Perjanjian dengan dasar Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan juga ketentuan-ketentuan yang dikenal dalam Hukum Perbankan serta bagaimana Hukum Acara Perdata mengatur mengenai

eksekusi jaminan tersebut, jika memang tindakan yang dilakukan oleh bank (kreditur) adalah mengeksekusi jaminan debitur tersebut.

B. Rumusan Permasalahan

Dari latar belakang sebagaimana diuraikan, maka dapat ditarik suatu rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tindakan kreditur terhadap debitur yang wanprestasi maupun terhadap obyek jaminan kebendaan dalam hal debitur “melarikan diri” ?
2. Apa hambatan dan upaya dari kreditur dalam melakukan tindakan terhadap debitur wanprestasi dan “melarikan diri” maupun terhadap jaminan kebendaan yang dijamin oleh debitur ?

C. Tujuan Penelitian

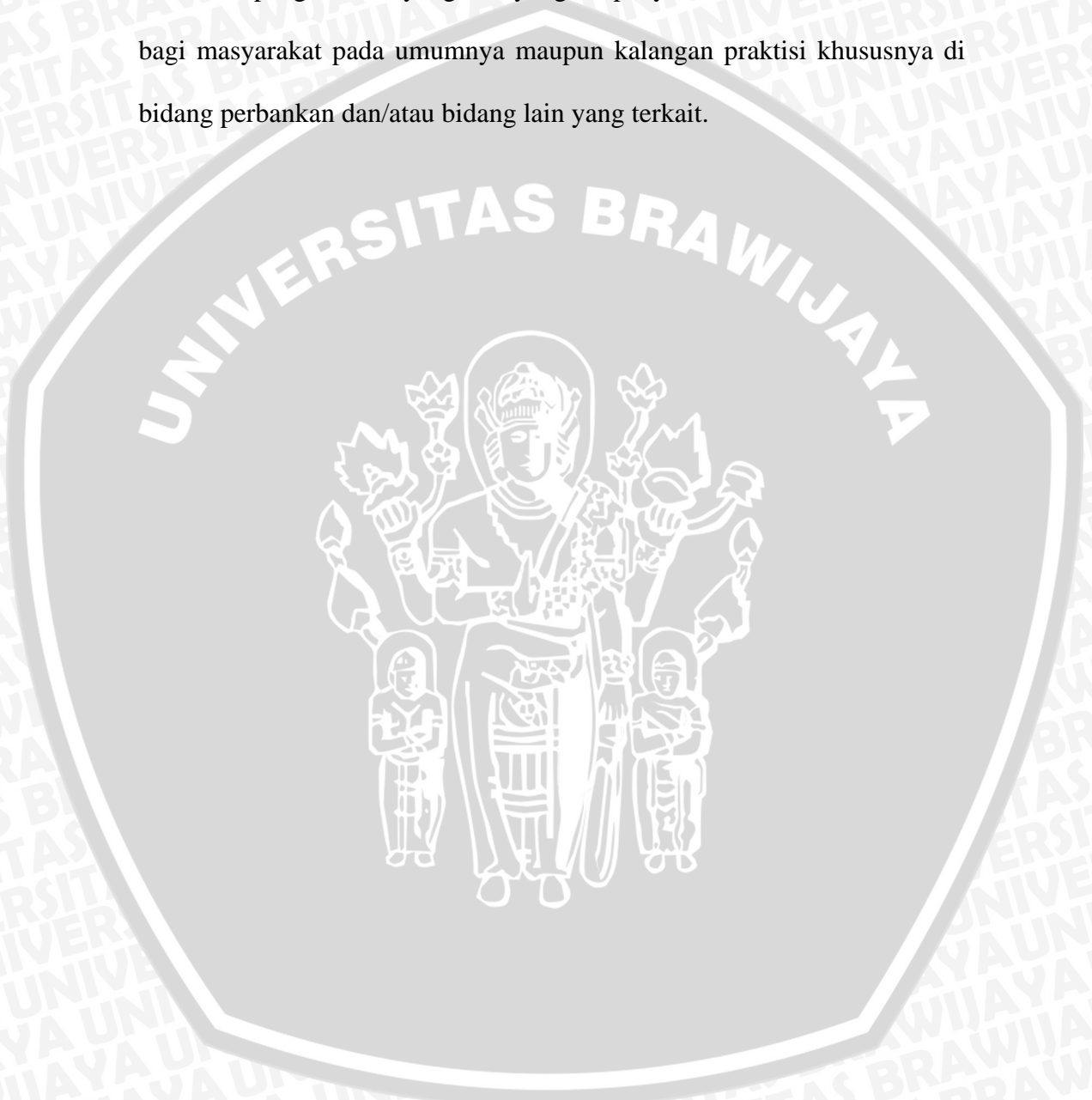
1. Untuk mengetahui dan menganalisa tindakan-tindakan kreditur dalam menangani debitur wanprestasi dan debitur yang “melarikan diri” serta jaminan debitur yang berupa jaminan kebendaan terutama yang berbentuk Jaminan Fidusia dan Jaminan Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui hambatan dan upaya dari kreditur dalam hal debitur wanprestasi dan debitur yang “melarikan diri” terhadap jaminan kebendaan (Fidusia dan Hak Tanggungan) yang dimiliki oleh debitur.

D. Manfaat Penelitian

1. Dari segi teoritik (akademik), hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat terutama untuk menunjang proses belajar mengajar, khususnya

dalam pengajaran terkait dengan mata kuliah Hukum Jaminan, Hukum Perbankan, Hukum Perjanjian, dan Hukum Acara Perdata.

2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi pengetahuan yang menyangkut penyelesaian kredit bermasalah bagi masyarakat pada umumnya maupun kalangan praktisi khususnya di bidang perbankan dan/atau bidang lain yang terkait.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Mengenai Tindakan Hukum (Kecakapan Bertindak)

Setiap subyek hukum baik orang maupun badan hukum pada umumnya dapat mempunyai hak dan kewajiban. Dikatakan pada umumnya oleh karena beberapa hak tertentu timbul dari hukum tentang orang dan keluarga yang melekat pada manusia hanya dapat dimiliki oleh subyek hukum orang saja dan tidak dapat dimiliki oleh badan hukum.⁴

Manusia bukanlah satu-satunya subyek hukum yang dapat bertindak. Dalam lalu lintas hukum diperlukan sesuatu hal lain yang bukan manusia yang menjadi subyek hukum. Badan Hukum adalah organisasi atau kelompok manusia yang mempunyai tujuan tertentu yang dapat menyanggah hak dan kewajiban. Negara dan perseroan terbatas misalnya adalah organisasi atau kelompok manusia yang merupakan Badan Hukum.

Badan Hukum itu bertindak sebagai satu kesatuan dalam lalu lintas hukum seperti orang. Hukum menciptakan badan hukum oleh karena pengakuan organisasi atau kelompok manusia itu sangat diperlukan karena ternyata bermanfaat bagi lalu lintas hukum.⁵

Kecakapan bertindak merupakan syarat terjadinya perikatan. Ini berarti bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh mereka dapat dibatalkan.

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Penerbit Liberty : Yogyakarta, 1999, hal. 68.

⁵ Ibid.

Sebaliknya ketidak cakapan seseorang tidak mempengaruhi timbul/tidaknya akibat hukum dalam perbuatan melawan hukum.

Suatu perbuatan hukum seperti misalnya perjanjian jual beli yang dilakukan oleh seseorang yang belum cukup umur tanpa persetujuan walinya dapat dibatalkan. Pada dasarnya perbuatan hukum itu tidak sah tetapi tetap berlaku. Tetapi perbuatan hukum itu dapat dibatalkan oleh hakim atas tuntutan wakil atau walinya.⁶

B. Kajian Umum tentang Penegakan Hukum

Apabila kita bicara tentang hukum pada umumnya yang dimaksudkan adalah keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan atau kaedah-kaedah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Dalam usahanya untuk mengatur kehidupan masyarakat, hukum menyesuaikan kepentingan perorangan dengan kepentingan masyarakat dengan sebaik-baiknya, berusaha mencari keseimbangan antara memberi kebebasan kepada individu dan melindungi masyarakat terhadap kebebasan individu.

Selain berfungsi mengatur kehidupan masyarakat, hukum juga berfungsi untuk memberikan perlindungan terhadap masyarakat. Untuk melindungi kepentingan masyarakat maka hukum harus dilaksanakan/

⁶ Ibid, hal 70.

ditegakkan. Penegakan hukum dapat berlangsung secara normal, damai dan dapat juga terjadi karena pelanggaran hukum.

Dalam menegakkan hukum ada 3 (tiga) unsur yang harus selalu diperhatikan, yaitu : ⁷

- a) Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*);
- b) Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*);
- c) Keadilan (*Gerechtigkeit*).

Menurut Soerjono Soekanto, arti penegakan hukum secara konseptual adalah terletak pada kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaedah yang mantap dan mengejawantah dan sikap tunduk sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Konsepsi yang mempunyai dasar filosofis tersebut memerlukan penjelasan lebih lanjut, sehingga akan tampak lebih konkrit. Penegakan hukum bukanlah semata-mata berarti pelaksanaan perundang-undangan, walaupun kenyataannya di Indonesia kecenderungannya adalah demikian, sehingga pengertian "*Law Enforcement*" begitu populer. Selain itu ada kecenderungan yang kuat untuk mengartikan penegakan hukum sebagai pelaksanaan putusan hakim.

Pendapat tersebut adalah pendapat yang agak sempit dan mempunyai kelemahan-kelemahan apabila pelaksanaan daripada peraturan perundang-undangan dan putusan hakim tersebut justru mengganggu kedamaian pergaulan hidup. Penegakan hukum dapat terjadi tanpa melalui putusan

⁷Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty : Yogyakarta, 1999, hal. 145.

Pengadilan Negara, yakni proses musyawarah para pihak yang sesuai dengan kepribadian masyarakat kita yang tercermin dalam Pancasila, sila keempat.

Menurut Satjipto Rahardjo, penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan, yang disebut keinginan-keinginan hukum disini adalah pikiran-pikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum itu. Peranan peraturan hukum cukup besar dalam hubungannya dengan pelaksanaan peraturan itu yang dilakukan oleh para penegak hukum.⁸

Keberhasilan atau kegagalan para penegak hukum dalam melaksanakan tugasnya sebenarnya telah dimulai sejak peraturan hukum yang harus dijalankan itu dibuat. Apabila, Badan Legislatif membuat peraturan yang akan sulit sekali dilaksanakan dalam masyarakat, maka sejak saat itu sebenarnya badan tersebut telah menjadi arsitek bagi kegagalan para penegak hukum dalam menerapkan peraturan tersebut.⁹

Hal ini misalnya, dapat terjadi karena peraturan tersebut memerintahkan dilakukannya sesuatu yang tidak didukung oleh sarana yang mencukupi. Akibatnya, tentu saja peraturan tersebut gagal dijalankan oleh penegak hukum. Dapat juga terjadi, bahwa pembuat undang-undang mengeluarkan peraturan yang mewajibkan rakyat untuk melakukan sesuatu misalnya menanam jenis tanaman tertentu. Perintah ini ternyata mendapatkan perlawanan keras dari rakyat.¹⁰

⁸ Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum*, Sinar Baru bekerjasama dengan Badan Pembinaan Hukum Nasional : Bandung, Tanpa Tahun, hal 24.

⁹ *Ibid*, hal 25.

¹⁰ *Ibid*.

Situasi yang demikian ini, menjadikan penegak hukum melakukan 2 (dua) hal yakni bertekad menjalankan keinginan serta perintah yang terkandung dalam peraturan itu dengan menggunakan kekuatan untuk memaksa. Sebaliknya juga dapat terjadi bahwa penegak hukum menyerah pada perlawanan rakyat, yang berarti mengendorkan penerapan dari peraturan tersebut.¹¹

Lebih lanjut, Soerjono Soekanto mengatakan bahwa efektifnya penegakan hukum sebenarnya dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor tersebut memiliki arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatifnya terletak pada faktor tersebut, yaitu¹²:

1. Hukumnya sendiri, yakni beberapa produk hukum mulai dari Undang-undang sampai peraturan dibawahnya. Kemungkinannya adalah bahwa terjadi ketidakcocokan dalam peraturan perundang-undangan mengenai kehidupan tertentu. Kemungkinan lainnya adalah ketidakcocokan antara peraturan perundang-undangan dengan hukum yang tidak tertulis atau hukum kebiasaan.
2. Penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum. Apabila peraturan perundang-undangan sudah baik, akan tetapi mental penegak hukum kurang baik, maka akan terjadi gangguan pada sistem penegakan hukum.
3. Sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.

¹¹ Ibid.

¹² Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta : Bandung, 1983, hal 15.

Fasilitas dirumuskan sebagai sarana untuk mencapai tujuan. Ruang lingkupnya terutama sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Ada baiknya jika akan menerapkan suatu peraturan secara resmi ataupun memberikan tugas kepada petugas, dipikirkan mengenai fasilitas yang berpedoman sebagai berikut¹³:

- a. Apa yang sudah ada, dipelihara terus agar setiap saat berfungsi.
 - b. Apa yang belum ada, perlu diadakan dengan memperhitungkan jangka waktu pengaduannya.
 - c. Apa yang kurang perlu dilengkapi.
 - d. Apa yang telah rusak diperbaiki.
 - e. Apa yang macet dilancarkan.
4. Masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan. Masyarakat sangat dapat mempengaruhi suatu penegakan hukum.
5. Pola dan budaya, yakni sebagai hasil karya cipta, karya rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup. Kebudayaan itu dapat berupa sistem nilai-nilai dan norma-norma baik spiritual maupun material.

Kelima faktor tersebut saling berkaitan erat, oleh karena merupakan esensi penegakan hukum serta juga merupakan tolak ukur dari efektifitas penegakan hukum.

¹³ *Ibid*, hal. 32.

C. Kajian Umum Mengenai Bank

C.1. Pengertian Umum Bank

Kata bank berasal dari bahasa Yunani "Banco" yang berarti bangku atau meja. Oleh karena meja pada saat itu digunakan sebagai tempat tukar menukar uang sehingga pada mulanya, pengertian bank adalah sebagai tempat tukar menukar uang. Tetapi seiring perkembangan masyarakat pengertian bank menjadi lebih berkembang.¹⁴ Definisi mengenai bank beberapa diantaranya adalah, berdasarkan Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 2 pengertian "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".

Sedangkan menurut G.M Verry Stuart dalam bukunya yang berjudul Bank Politik, "Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayaran sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral".¹⁵

C.2. Pengertian Bank Perkreditan Rakyat

Menurut Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan dalam Pasal 1 angka 4, "Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran".

¹⁴ Kosim, *Ekonomi Pembangunan*, Grafindo Media Pratama : Jakarta, 1997, hal. 53.

¹⁵ Ibid, hal. 75

D. Kajian Mengenai Perjanjian dalam KUH Perdata

D.1. Perjanjian dalam KUH Perdata

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang aturannya terdapat pada buku III KUHPerdata. Selain mengatur tentang perjanjian dalam buku tersebut juga mengatur tentang perikatan. Perjanjian apapun bentuk dan jenisnya akan menimbulkan suatu perikatan. Dalam Pasal 1233 KUHPerdata dinyatakan bahwa : “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang.”

Istilah perjanjian merupakan istilah yang diambil dari bahasa Inggris, yaitu berasal dari kata *Contract*, dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian atau persetujuan. Namun, kemudian di dalam istilah hukum disebut sebagai “perikatan”. Istilah-istilah yang berbeda tersebut kemudian diartikan pula secara terbuka oleh para peneliti, sebagai akibat dari adanya perbedaan latar belakang, pandangan hidup dan pola pikir dari para peneliti tersebut. Adanya perbedaan pengertian tersebut perlu diketahui agar tidak terjadi kesalahpahaman di dalam menafsirkannya.

Untuk memperjelas pengertian dari perjanjian, maka akan ditutup dengan beberapa pendapat, yaitu sebagai berikut :

Pengertian perikatan yang diberikan Pitlo yang dikutip oleh R. Setiawan “Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi.”

Mengenai persetujuan R.Setiawan memberikan pengertian “persetujuan adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih

mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”¹⁶

Jadi disini dapat dikatakan, bahwa persetujuan merupakan suatu perbuatan hukum yang melahirkan perikatan. Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro, perkataan “perjanjian” dipahami oleh pengertian yang lebih luas dari pada persetujuan sehingga pengertiannya adalah sebagai berikut “perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda antara 2 (dua) pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.”¹⁷

Persetujuan diberikan pengertian “persetujuan yaitu suatu kata sepakat antara dua pihak bertujuan mengikat kedua belah pihak.”¹⁸

Jadi, menurut Wirjono Prodjodikoro persetujuan adalah bagian dari perjanjian karena perjanjian mempunyai pengertian yang lebih luas sehingga meliputi pula persetujuan.

Selanjutnya Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa perjanjian adalah “semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum”.¹⁹

Jadi, dalam hal ini kontrak atau perjanjian mempunyai arti yang lebih sempit dibandingkan dengan persetujuan. Peneliti yang lain, yaitu M. Yahya

¹⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Citra : Bandung, 1979, hal. 2.

¹⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas hukum perjanjian*, Sumur : Bandung. 1981, hal. 9.

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang persetujuan tertentu*, Sumur : Bandung, 1991, hal. 11.

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni : Bandung, 1980, hal. 93.

Harahap berpendapat bahwa kontrak atau persetujuan adalah : *“merupakan persesuaian kehendak antara para pihak.”*²⁰

Sedangkan, Subekti memberikan pengertian sebagai berikut : *“suatu perjanjian atau persetujuan adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, yang menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan antara dua orang yang membuatnya, dan bentuknya berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau keterangan atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Sedangkan perkataan kontrak lebih konkrit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan tertulis.”*²¹

Jadi, menurut Subekti, pengertian perjanjian atau persetujuan tidak dibedakan. Sedangkan, didalam Pasal 1313 KUHPerdara disebutkan bahwa suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa suatu persetujuan atau perjanjian merupakan suatu kesepakatan atau persesuaian kehendak antara dua orang atau lebih. Dan didalam pengertian sehari-hari masyarakat sering menggunakan istilah kontrak, persetujuan dan perjanjian dalam pengertian yang sama.

D.2. Pihak-Pihak dalam Perjanjian

Menurut Pasal 1315 KUHPerdara disebutkan bahwa pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta

²⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni : Bandung, 1986, hal. 23.

²¹ Subekti, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta, 1985, hal.1.

ditetapkan suatu janji melainkan untuk dirinya sendiri. Menurut Subekti : “hal ini merupakan asas kepribadian dalam perjanjian.”²²

Mengikatkan diri diartikan sebagai mengakui kewajiban-kewajiban atau menyanggupi sesuatu, sedangkan minta ditetapkan suatu janji berarti ditujukan untuk memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu.

Berdasarkan Pasal 1315 KUHPerdata diatas, maka suatu perjanjian hanyalah mengikat orang-orang yang melakukan perjanjian itu sendiri dan tidak mengikat orang lain. Orang lain disini adalah pihak ketiga yang tidak turut campur dalam perjanjian itu dengan kata lain perjanjian hanyalah meletakkan hak dan kewajiban terhadap pihak-pihak yang membuat.

Jika seseorang tidak dapat bertindak sendiri dalam suatu perjanjian, maka dia dapat memberikan kuasa kepada orang lain untuk membuat perjanjian atas namanya. Dalam hal mempunyai hak dalam melaksanakan kewajiban terhadap kontrak adalah si pemberi kuasa.

Didalam suatu perjanjian, pihak-pihak atau subyeknya dapat berupa Orang atau Badan Hukum. Subyek tersebut harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum seperti ditetapkan dalam Undang-Undang. Subyek yang berbentuk badan hukum dalam bertindak harus diwakili oleh pengurusnya atau orang yang berwenang untuk bertindak mewakili Badan Hukum yang bersangkutan.

Sedangkan subyek yang berupa orang atau manusia pribadi harus memenuhi syarat-syarat umum untuk melakukan suatu perbuatan hukum

²² Ibid. hal. 29.

sehingga sah menurut hukum. Adapun syarat-syarat secara *a contrario*, dapat kita temui dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu :

1. Harus sudah dewasa;
2. Tidak berada dibawah pengampunan, tidak gila dan sebagainya;
3. Orang-orang yang tidak dilarang oleh Undang-Undang dalam membuat persetujuan tertentu (tidak termasuk dalam ketentuan ketiga ini, yaitu mengenai ketidak cakapan orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang karena ketentuan tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963).

Apabila kemudian terjadi, bahwa satu pihak tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka perjanjian akan dicatat, oleh karena itu dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap tersebut.

Jadi, pembatalan hanya dapat dilakukan oleh pihak yang tidak cakap, bukan sebaliknya oleh pihak lawannya dalam kontrak. Hal ini bertujuan untuk melindungi pihak-pihak yang tidak cakap tersebut, karena dikhawatirkan mereka akan terperangkap oleh karena adanya kekhilafan, paksaan atau adanya penipuan yang dilakukan pihak lain.

Sebagai pengecualian dari ketentuan Pasal 1315 KUHPerdara diatas dapat kita temui didalam Pasal-Pasal sebagai berikut :

Pasal 1316 KUHPerdara menyebutkan, yaitu :

“Meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ke tiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu, dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ke tiga itu atau

yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu, jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya”

Dalam Pasal 1317 KUHPerdara menyebutkan tentang perjanjian untuk pihak ke tiga, yaitu dinyatakan sebagai berikut :

“Lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu.”

Sedangkan Pasal 1318 KUHPerdara memperluas para pihak dalam perjanjian, yaitu dengan memasukkan pula para ahli waris dan orang yang memperoleh hak dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Sebab didalam Pasal tersebut dikatakan bahwa jika seseorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka itu dianggap adalah untuk ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya, kecuali apabila dengan tegas ditetapkan atau disimpulkan dari sifat-sifat perjanjiannya bahwa tidak demikian maksudnya.

D.3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian adalah sama dengan syarat sahnya persetujuan yang diterbitkan oleh Undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut maka Abdul Kadir Muhammad beberapa syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian diakui oleh hukum adalah menyangkut :

“Maksud mengadakan perjanjian, persetujuan yang tetap, prestasi yang timbal balik memenuhi suatu bentuk tertentu, memenuhi syarat-syarat tertentu dan adanya kausa yang halal.”²³

Dan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara kita dapat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, yaitu :

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni : Bandung, 1980, hal. 94-95.

1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

ad. 1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya

Didalam melakukan suatu kontrak atau perjanjian maka kedua belah pihak harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan dirinya, dalam hal ini harus dinyatakan secara tegas atau dapat juga dinyatakan dengan diam-diam. Atau dengan kata lain para pihak dalam kontrak harus mempunyai kesepakatan dalam bertindak atau mengenai hal-hal yang pokok didalam kontrak. Artinya apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak harus juga merupakan kehendak dari pihak lain. Sedangkan yang dimaksud dengan tidak adanya kemauan bebas jika didalam pembuatan kontrak terdapat paksaan, khilaf dan penipuan.

Dalam hal ini yang dimaksud dengan paksaan adalah paksa terhadap badan (fisik) dan paksaan terhadap jiwa (psikis). Namun dalam hal ini, tidak termasuk paksaan yang diijinkan oleh Undang-Undang, yaitu misalnya paksaan dengan alasan akan dituntut dimuka hakim apabila pihak lawan tidak memenuhi prestasi yang telah ditetapkan.

Khilaf terjadi apabila kehendak seseorang pada waktu membuat perjanjian dipengaruhi oleh pandangan palsu, baik yang menyangkut subyek hukum atau obyek hukumnya.

ad. 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Mengenai kecakapan bertindak dalam hukum khususnya dalam hal pembuatan kontrak pada dasarnya semua orang adalah berhak atau cakap dalam membuat kontrak kecuali telah ditentukan oleh Undang-Undang. Seperti yang diuraikan diatas bahwa berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdata bahwa yang termasuk kedalam orang-orang yang tidak cakap dalam bertindak untuk membuat perjanjian/kontrak adalah :

- a. Orang yang belum dewasa, yaitu berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan;
- b. Orang berada dibawah pengampuan;
- c. Orang-orang yang dilarang oleh Undang-undang membuat perjanjian tertentu.

ad.3. Suatu hal tertentu

Sebagai syarat ke-3 (tiga) disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu merupakan pokok-pokok perjanjian, merupakan suatu prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan juga merupakan obyek perjanjian prestasi dalam persetujuan harus tertentu atau dapat ditentukan jenisnya.

ad.4. Suatu sebab yang halal (Causa)

Mengenai sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan mendorong orang

membuat perjanjian, melainkan sebab yang halal, maka beberapa ketentuan yang dapat menggambarkan sebab yang halal, antara lain :

a. Dalam Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

b. Pasal 1336 KUHPerdara :

“Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah.”

c. Pasal 1337 KUHPerdara :

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban hukum.”

Dari uraian mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, maka perlu diperhatikan bahwa ke-2 (dua) syarat pertama, yaitu mengenai kesepakatan dan kecakapan disebut dengan syarat subyektif. Disebut dengan syarat subyektif karena menyangkut subyek atau orang-orang yang mengadakan perjanjian/kontrak tersebut, sedangkan mengenai syarat obyektif, yaitu hal tertentu dan sebab yang halal, disebut dengan syarat obyektif karena menyangkut obyek perjanjian atau kontrak tersebut.

Perbedaan kedua syarat diatas, membawa akibat terhadap perjanjian/kontrak yang tidak memenuhi salah satu syarat yang telah ditentukan, baik syarat syarat subyektif maupun syarat obyektif. Apabila suatu perjanjian/kontrak tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian/kontrak tersebut batal demi hukum, artinya bahwa sejak semula tidak pernah terjadi

perikatan, sehingga dengan demikian tidak dapat saling menuntut di depan hakim.

Lain halnya apabila suatu perjanjian/kontrak tidak memenuhi syarat subyektif, maka hal ini mempunyai arti bahwa salah satu pihak dapat menuntut diadakannya pembatalan. Pihak yang dapat meminta diadakannya pembatalannya adalah pihak yang tidak cakap bertindak atau pihak yang tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya. Jadi, perjanjian semacam ini mengikat apabila tidak dimintakan pembatalan oleh pihak yang mempunyai hak untuk pembatalannya.

D.4. Lahirnya Perjanjian

Setelah meninjau mengenai syarat sahnya perjanjian, maka hal yang perlu diketahui selanjutnya, yaitu kapan suatu perjanjian terjadi atau lahir. Menurut Marhainis Abdulhay, terdapat dan kemungkinan lahirnya perjanjian, yaitu :²⁴

1. Sejak terjadi kata sepakat diantara para pihak, kesepakatan itu sebenarnya sudah cukup secara lisan hanya saja supaya lebih kuat mengikat bagi para pihak itu dapat dilaksanakan secara tertulis baik dengan akta maupun tanpa akta.
2. Sejak pernyataan sebelah menyebelاه bertemu yang kemudian diikuti kata sepakat, misalnya seseorang membeli barang dengan melihat dari toko dan langsung membeli.

Persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut Undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

²⁴ Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Materiil Jilid II*, Pradnya Paramita : Jakarta, 1983, hal. 46.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa :

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

Dalam ayat ini dapat disimpulkan bahwa adanya sistem terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan berkontrak, yang mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja asalkan tidak dilarang bertentangan dengan ketertiban umum.

Sedangkan yang dimaksud Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara adalah merupakan kelanjutan dari ayat (1), yaitu bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena apabila perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak berarti perjanjian tersebut tidak mengikat.

E. Kajian Mengenai Perjanjian Baku (*Standard Contract*)

Pengaturan hukum perjanjian didalam KUHPerdara terletak pada buku III dari Bab V sampai dengan Bab XVIII, yaitu Perjanjian Khusus. Namun demikian berdasarkan asas kebebasan berkontrak dimungkinkan untuk membuat berbagai macam perjanjian diluar yang diatur dalam KUHPerdara dengan syarat-syarat tertentu.

Perkembangan kehidupan secara umum atau globalisasi menuntut adanya profesionalisme dan efisiensi dalam berbagai hal, terutama dalam menyelesaikan suatu permasalahan. Hukum perjanjian dalam perkembangannya juga mengalami perubahan baik dalam bentuknya maupun aturan hukumnya sendiri. Salah satu bentuk perjanjian yang baru adalah perjanjian baku (*Standard Contract*), dan seperti yang dikatakan oleh Sutan

Remy Sjahdeini, bahwa “Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut tapi klausula-klausulanya”.²⁵

Mengenai keabsahan perjanjian baku, Stein berpendapat bahwa perjanjian baku dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan (*Factie Van Will en Vetrowen*) yang membangkitkan kepercayaan bahwa para pihak mengikatkan diri daripada perjanjian itu.²⁶

F. Kajian Mengenai Perjanjian Kredit Bank dengan Perjanjian Baku (*Standard Contract*)

Perjanjian baku atau Perjanjian Standard adalah istilah yang berasal dari bahasa Inggris, yaitu *Standard Contract*. Perjanjian baku pada umumnya adalah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh kreditur yang kemudian diberikan kepada debitur.²⁷ Dalam perjanjian kredit yang dibuat pihak bank dengan debitur yang memakai perjanjian baku atau *standard contract* akan “memaksa” debitur untuk menyetujui isi dari perjanjian baku yang diajukan oleh pihak bank.

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia*, Institute Bankir Indonesia, 1993, hal. 66.

²⁶ Ibid. hal. 69.

²⁷ Euginia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, 2003, hal. 15.

Dalam Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan maupun perubahannya dalam Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, khususnya ketentuan-ketentuan yang menyangkut perkreditan, ternyata tidak mengatur tentang bagaimana cara bank membuat perjanjian kredit dengan debitur, karena tidak diatur maka hal ini merupakan kebebasan kedua belah pihak untuk menentukan sendiri bentuk perjanjian kredit yang mereka kehendaki. Demikian juga, mengenai bentuk perjanjian kredit tersebut, apakah harus dibuat dengan akta bawah tangan atau dengan akta otentik, dan didalam prakteknya banyak terjadi perjanjian kredit dibuat dengan akta bawah tangan.

Seluruh kalangan perbankan dalam memberikan kredit kepada debiturnya pada umumnya menggunakan *Standard Contract*. Dalam, prakteknya, setelah bank mengambil keputusan untuk menyetujui permohonan kredit, pihak bank akan memberikan blanko (formulir) perjanjian kredit yang baku kepada debitur. Dalam formulir tersebut, pihak bank telah menyusun isi perjanjiannya. Dalam *Standard Contract* bentuk dan isi perjanjian ditentukan secara sepihak serta berlakunya secara memaksa kepada pihak lain, maka dengan demikian penggunaan perjanjian seperti ini dalam perjanjian kredit tidak mengikuti asas konsensualisme atau kesepakatan. Mengenai hal ini Edy Putra Tje'aman berpendapat²⁸ bahwa perjanjian kredit baru lahir pada saat dilakukan realisasi kredit, karena setelah penandatanganan perjanjian kredit tidak berarti akan disertai dengan realisasi kredit atau pencairan kredit, bila tidak ada pernyataan dari bank bahwa pemohon (debitur) sudah boleh menarik kreditnya. Jadi, perjanjian kredit terjadi pada saat pemohon kredit menyatakan

²⁸ Edy Putra Tje'aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty : Yogyakarta, 1989, hal. 10.

persetujuannya setelah ia mempelajari isi perjanjian sebagaimana *standard contract* yang diberikan kepadanya.

G. Kajian Umum tentang Perkreditan

G.1. Istilah Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur (yang memberi kredit, lazimnya bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.

Istilah kredit disebutkan pada Pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu “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.”

G.2. Unsur-Unsur Kredit

Dalam kegiatan kredit dapat disimpulkan adanya unsur-unsur²⁹:

²⁹ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama : Jakarta, 2001, hal. 115.

- a. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan diperjanjikan pada waktu tertentu;
- b. Tenggang waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya, jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana;
- c. Prestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan nasabah peminjam dana berupa uang dan bunga atau imbalan;
- d. Risiko, yaitu adanya risiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminan dan agunan.

G.3. Fungsi Kredit

Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan, kredit mempunyai fungsi :³⁰

³⁰ Djumhana Muhammad, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti : Bandung, 2003, hal. 373.

1. Meningkatkan daya guna uang.
2. Meningkatkan peredaran dan lalu-lintas uang.
3. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.
4. Salah satu alat stabilitas ekonomi.
5. Meningkatkan kegairahan berusaha.
6. Meningkatkan pemerataan pendapatan.
7. Meningkatkan hubungan internasional.

G.4. Jenis-jenis Perkreditan

Jenis kredit perbankan dapat dibedakan dengan mengacu kepada kriteria tertentu.

1. Jenis kredit menurut kelembagaannya.
 - a. Kredit perbankan yang diberikan oleh Bank Milik Negara, atau Bank Swasta kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan/atau konsumsi.
 - b. Kredit Likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya.
 - c. Kredit Langsung, kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah (kredit program).
 - d. Kredit (pinjaman antar bank), kredit ini diberikan oleh bank yang kelebihan dana kepada bank yang kekurangan dana.

2. Jenis kredit menurut jangka waktunya.
 - a. Kredit Jangka Pendek (*short term loan*), yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.
 - b. Kredit Jangka Menengah (*medium term loan*), yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun.
 - c. Kredit Jangka Panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.
3. Jenis kredit menurut penggunaannya.
 - a. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta yang diberikan kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari.
 - b. Kredit Produktif baik kredit investasi, ataupun kredit eksploitasi.
 1. Kredit Investasi, yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sabagai pembiayaan modal tetap.
 2. Kredit Eksploitasi, yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha akan modal kerja.
4. Jenis kredit menurut keterikatannya dengan dokumen.
 - a. Kredit Ekspor, yaitu semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor. Jadi bisa dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung seperti pembiayaan kredit

modal kerja jangka pendek, maupun kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.

- b. Kredit Impor, unsur dan ruang lingkupnya pada dasarnya hampir sama dengan kredit ekspor karena jenis kredit tersebut merupakan kredit berdokumen.

5. Jenis kredit menurut aktivitas perputaran usaha.

- a. Kredit Kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.
- b. Kredit Menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.
- c. Kredit Besar, yaitu pada dasarnya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur.

6. Jenis kredit menurut jaminannya.

- a. Kredit tanpa jaminan, atau kredit blanko (*unsecured loan*)

Kredit tanpa jaminan, yaitu pemberian kredit tanpa jaminan (agunan fisik), pemberiannya sangatlah selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafiditas, kejujuran dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalankannya.

- b. Kredit dengan jaminan (*secured loan*)

Kredit ini diberikan kepada debitur selain didasarkan adanya keyakinan atas kemampuan debitur juga disandarkan kepada adanya agunan atau jaminan yang berupa fisik (*collateral*)

sebagai jaminan tambahan misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya.

G.5. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit ditinjau dari KUHPerdara dapat dikategorikan sebagai perjanjian pinjam meminjam (Pasal 1754 sampai 1769 KUHPerdara). Namun, ada pula yang berpendapat bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian tidak bernama karena tidak ada kesamaan dengan jenis perjanjian dalam KUHPerdara. Alasan atas pendapat kedua ini adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian kredit bersifat konsensual, yaitu perjanjian terjadi sejak adanya kesepakatan, sedangkan perjanjian pinjam meminjam terjadi sejak penyerahan.
2. Dalam perjanjian kredit penggunaan harus sesuai dengan tujuan yang disepakati, sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam yang obyeknya uang bebas dipergunakan uangnya.
3. Perjanjian kredit bisa dilakukan dengan penyerahan langsung, cek, maupun pemindahbukuan, sedangkan pinjam meminjam adalah penyerahan langsung.
4. Dalam perjanjian kredit terdapat pengawasan kredit dimana hal ini tidak terdapat dalam perjanjian pinjam meminjam.

Walaupun demikian beberapa sarjana tetap berpendapat bahwa bentuk perjanjian kredit adalah perjanjian dengan syarat khusus, hal ini dapat terlihat dari alasan yang dikemukakan :

1. Dalam KUHPperdata terdapat ketentuan pinjam meminjam barang yang dipergunakan pakai habis. Uang dapat dianalogikan sebagai barang pakai habis, dan diperbolehkan adanya tambahan bunga.
2. Uang dalam ilmu ekonomi moneter dapat diperjualbelikan dan dipinjamkan dalam transaksi pasar uang.
3. Untuk mengisi kekosongan hukum, sehingga Pasal-Pasal yang terkait dengan bunga dan syarat-syarat pengembalian masih bisa diperlakukan bagi pinjam meminjam uang dengan bank.
4. Masalah khusus dalam perjanjian kredit (seperti misalnya terkait dengan saat terjadinya kesepakatan, tujuan dan lain-lain) bukan merupakan alasan yang kuat untuk tidak memberlakukan KUHPperdata, sehingga dapat masuk sebagai perjanjian bersyarat.
5. Dalam Undang-undang Perbankan Pasal 1 angka 11 dan 12 Undang-undang No. 10 tahun 1998, definisi kredit adalah, "penyediaan uang/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", merupakan pinjam meminjam.

Dalam hal ini peneliti berpendapat, bahwa Perjanjian Kredit bukan merupakan Perjanjian Bernama sebagaimana yang dimaksud oleh KUH Perdata dikarenakan dalam Perjanjian Kredit itu sendiri telah ditentukan Klausula-Klausula yang disepakati oleh kedua belah pihak yang disamping itu

juga peneliti setuju dengan alasan dari para sarjana yang beranggapan/ berpendapat bahwa Perjanjian Kredit bukanlah Perjanjian Bernama.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok. Perjanjian kredit (akad kredit) dipersiapkan oleh seorang notaris yang ditunjuk oleh bank atau dipilih/ ditentukan oleh calon debitur (atas kesepakatan bersama antara bank dan calon debiturnya). Bank akan mengirim ahli hukumnya (*lawyer* atau *legal officer*) untuk mendampingi *account officer*/wira kredit dalam membahas berbagai ketentuan yang harus dimuat dalam perjanjian kredit. Ketentuan-ketentuan tersebut diambil dari hasil analisa kredit yang dituangkan dalam Surat Persetujuan Kredit (SPK) termasuk revisi atau perubahan yang dipersyaratkan oleh Komite Kredit maupun Direksi bank.

Secara umum, isi perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris berdasarkan *order* Surat Persetujuan Kredit dari bank, sebagai berikut :

1. Pihak pemberi kredit (bank);
2. Pihak penerima Kredit (debitur);
3. Tujuan pemberian kredit, tergantung pada jenis proyek atau bisnis debitur;
4. Besarnya nilai kredit yang diberikan;
5. Tingkat suku bunga kredit per tahun;
6. Biaya-biaya yang harus dibayar oleh debitur seperti : *appraisal fee*, *commitment fee*, *supervision fee*, provisi kredit, biaya administrasi, biaya akta notaris dan lain-lain;
7. Jangka waktu pemberian kredit dan jatuh tempo fasilitas kredit;

8. Jadwal pembayaran angsuran pokok kredit dan bunga yang dikenakan dan dinyatakan secara terperinci dalam bentuk lampiran jadwal angsuran kredit secara bulanan;
9. Jaminan yang diberikan oleh debitur atas fasilitas kredit, meliputi jenis jaminan, pemiliknnya, jumlah dan nilainya serta cara pengikatannya secara hukum yang dirinci dalam perjanjian kredit dan dituangkan dalam bentuk perjanjian jaminan kredit yang dibuat terpisah dari perjanjian pokoknya (perjanjian kredit);
10. Syarat-syarat yang harus dipenuhi debitur sebelum kredit dicairkan;
11. Kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi debitur selama kredit tersebut berlangsung (belum lunas);
12. Menyampaikan laporan produksi, laporan penjualan, laporan keuangan (neraca, laba rugi, dan arus kas), laporan hutang piutang debitur;
13. Kewajiban mengasuransikan seluruh aktiva (kekayaan yang telah dibiayai oleh bank berikut asuransi atas jaminan fasilitas kredit);
14. Hak-hak yang dimiliki oleh bank sebelum kredit tersebut lunas, antara lain memeriksa sewaktu-waktu fisik keadaan proyek yang dibiayai bank, memeriksa pembukuan dan laporan keuangan debitur.

Dalam hal terjadi penambahan dan atau perubahan atas fasilitas kredit yang diterima oleh debitur, maka biasanya dibuatkan perjanjian tambahan (*addendum*) dan/atau perubahan/pembaharuan akta (novasi akta).

G.6. Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit

Dalam suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak yang terkait, akan melahirkan suatu hak dan kewajiban dari para pihak tersebut. Kewajiban dari suatu hak akan menjadi hak bagi pihak yang lainnya. Kewajiban yang timbul dalam suatu perjanjian harus dipenuhi oleh pihak yang bersangkutan, apabila kewajiban itu tidak sesuai dengan isi perjanjian, maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.

Ada 2 (dua) kemungkinan kewajiban tersebut tidak dipenuhi, yaitu :³¹

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian.
- b. Karena keadaan memaksa (*Force Majeure*), yakni keadaan diluar kemampuan debitur.

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Adapun 4 (empat) macam keadaan seorang debitur yang dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi (berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata), yaitu :³²

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni : Bandung, 1980, hal. 20.

³² Subekti, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta, 1985, hal.45.

4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang wajib memenuhi prestasinya, maka kemungkinan hal ini akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak menerima prestasi tersebut. Sebagai akibatnya, maka pihak yang karena perbuatannya atau kelalaiannya yang dapat menimbulkan kerugian tersebut kewajibannya untuk membayar ganti kerugian. Untuk mengetahui sejak saat kapan debitur itu dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perjanjian itu di pandang perlu untuk memperingatkan debitur guna memenuhi prestasinya itu.

Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi itu ditentukan, maka menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, debitur yang dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan. Adapun ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara sebagai berikut :

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

Namun, Pasal ini dihapus dengan menggunakan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 tahun 1963.

Cara memperingatkan debitur supaya ia memenuhi prestasinya seperti yang dijanjikannya perlu diperingatkan secara tertulis, sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara. Peringatan tertulis tersebut berupa surat tertulis dari kreditur kepada debitur yang wanprestasi. Sebagaimana kita ketahui bahwa seorang debitur dapat diminta pertanggung jawabannya untuk memenuhi

prestasi yang telah dijanjikannya itu, yaitu untuk membayar hutang-hutangnya. Dalam hal ini kreditur dapat memilih beberapa kemungkinan, yaitu

.³³

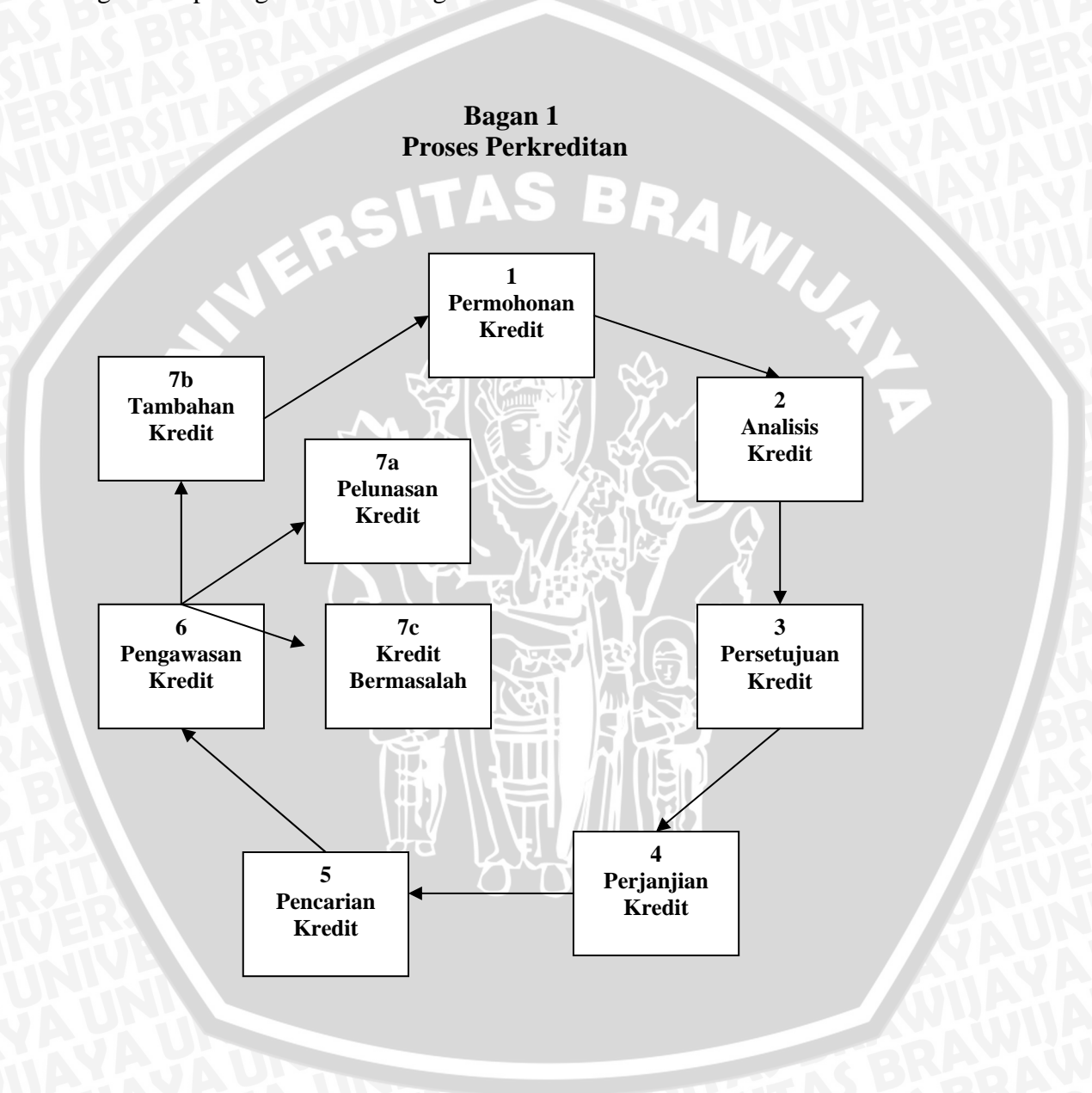
1. Ia dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan itu sudah terlambat.
2. Ia dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Ia dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.
4. Dalam hal suatu perjanjian, yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian suatu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

Jadi, pengertian wanprestasi dalam perjanjian kredit pada umumnya adalah “segala perbuatan yang dilakukan debitur yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit”. Dalam hal debitur wanprestasi atas perjanjian kredit, maka pihak bank selaku kreditur dapat meminta debitur memenuhi prestasinya.

³³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Inter Masa : Jakarta, tanpa tahun, hal. 147-148.

G.7. Proses Perkreditan

Proses Perkreditan yang dimulai sejak pengajuan permohonan kredit hingga akhirnya disetujui, dicairkan, diawasi, dan pelunasan kredit, secara grafis dapat digambarkan sebagai berikut.³⁴



³⁴ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, Jakarta : Ghalia Indonesia, Maret 2001, hal. 77

Penjelasan :

Proses Perkreditan dimulai dari Permohonan Kredit dari calon nasabah yang kemudian oleh *Account Officer* (AO) dilakukan analisis kredit terhadap calon nasabah, yang kemudian oleh AO diajukan kepada *Credit Commitee* untuk dilakukan persetujuan kredit. Setelah adanya Persetujuan Kredit maka dibuatlah Perjanjian Kredit beserta Perjanjian *Accesoirnya*, yang kemudian dilanjutkan kepada pencairan kredit dan penandatanganan perjanjian kredit beserta perjanjian *accesoirnya*. Setelah kredit dicairkan, maka dilakukan penagihan dan pengawasan kredit. Dalam pengawasan kredit tersebut, dapat saja nasabah (debitur) melakukan pelunasan kredit atau melakukan penambahan kredit dengan mengajukan permohonan baru, namun jika nasabah (debitur) tidak melakukan pembayaran terhadap kreditnya maka akan menimbulkan kredit bermasalah, yang oleh pihak bank (kreditur) harus segera diselesaikan atau dilakukan upaya penyelamatan dan penyelesaian terhadap kredit bermasalah tersebut.

H. Kajian Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan

H.1. Jaminan dalam Perjanjian Kredit

Bank pada umumnya dalam memberikan kredit harus melakukan analisa pemberian kredit, sehingga kredit yang diberikan bank tidak menjadi kredit macet atau kredit bermasalah dikemudian hari yang disebabkan debitur dalam keadaan wanprestasi karena bila kredit yang diberikan bank kepada debitur mengalami macet atau bermasalah, maka akan mengakibatkan bank tidak mampu membayar kewajibannya kepada nasabah penyimpan dana.

Untuk menjamin pelunasan kredit yang macet yang disebabkan debitur dalam keadaan wanprestasi atau pailit, maka dalam perjanjian kredit biasanya pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan yang ditujukan sebagai jaminan kredit, yang akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur (perbankan) bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi benda jaminan kredit³⁵ atau cara lain, yaitu dengan penjualan dibawah tangan (langsung). Jaminan diatur dalam KUHPdata dalam Pasal 1131 dan penjelasan Pasal 8 Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan. Adapun kegunaan jaminan/agunan pada perjanjian kredit adalah untuk :

1. Memberikan hak kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan kredit apabila debitur melakukan wanprestasi, yaitu untuk membayar kembali utangnya (debitur) pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri atau perusahaan dapat dicegah.
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembiayaan kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui.

³⁵ Euginia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, 2003, hal. 17.

H.2. Sifat Perjanjian jaminan

Perjanjian jaminan pada umumnya disusun sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu perjanjian yang diikuti dengan adanya perjanjian yang mendahuluinya yaitu perjanjian pokok. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya, apabila perjanjian pada pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminannya juga berakhir.³⁶ Untuk dapat membuat perjanjian jaminan, dalam perjanjian pada pokoknya harus diatur dengan jelas tentang adanya janji-janji tentang jaminan.³⁷

H.3. Jaminan Umum

Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Undang-undang dalam hal ini KUHPerdara telah memberikan sarana perlindungan bagi para kreditur seperti tercantum dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menyebutkan adanya jaminan umum dan jaminan khusus, namun dari sejumlah peraturan yang ada dapat diketahui mana jaminan umum dan mana jaminan khusus. Jaminan umum atau jaminan yang timbul atau lahir karena Undang-undang diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara, yang berbunyi :

Pasal 1131 :

³⁶ Gatot Supramono, *Perbankan dan Permasalahannya*, Djambatan : Jakarta, 1996, hal. 36

³⁷ Eugenia Liliawati Muljono, Op. Cit, hal. 18

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Pasal 1132 :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Debitur dalam hal ini cukup pasif, tidak perlu membuat perjanjian jaminan, karena perikatannya sudah diatur oleh Undang-undang. tanpa adanya perjanjian yang diadakan para pihak terlebih dahulu, para kreditur konkuren semuanya secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh Undang-undang itu.³⁸

Jadi, dalam jaminan umum itu, semua barang-barang milik debitur merupakan jaminan bagi para kreditur tanpa memandang siapa kreditur yang mempunyai hak yang sama, namun mengenai pembayaran utang tidak dibagi rata dari hasil penjualan barang-barang jaminan, akan tetapi hasil penjualan itu dibagi menurut hasil keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditur seperti yang diatur Pasal 1131 KUHPerdara.

Sehubungan dengan hal itu Sri Soedewi Masjchoen Sofwan³⁹ mengatakan bahwa dalam praktek perkreditan (Perjanjian Jaminan Utang) tidak memuaskan kreditur, yang kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan kepada debitur. Karena dengan jaminan yang bersifat umum tersebut kreditur tidak mengetahui secara persis berapa jumlah

³⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia : Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty : Yogyakarta, 1980, hal. 45.

³⁹ Ibid.

harta kekayaan debitur, serta kepada siapa saja debitur berutang, sehingga dikhawatirkan hasil penjualan harta kekayaan debitur nantinya tidak cukup untuk melunasi hutang-hutangnya.

H.4. Jaminan Khusus (Jaminan Kebendaan)

Pada jaminan khusus ini pihak debitur memperjanjikan kepada debitur atas sesuatu barang-barang tertentu khusus diperuntukan sebagai jaminan utang debitur. Selain dapat berupa barang, jaminan khusus juga dapat berupa orang. Meskipun dapat berupa orang, tetapi pada akhirnya harta benda orang yang bersangkutan yang dapat disita dan dijual lelang untuk pelunasan hutang. Sebagaimana perjanjian jaminan umum, untuk membuat perjanjian jaminan khusus, maka pada perjanjian pokoknya juga harus diperjanjikan tentang hal itu. Baru kemudian dibuat perjanjian jaminannya yang bersifat *accessoir*.

H.5. Jaminan atas Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak

Pembebanan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak menurut sistem hukum Perdata mempunyai arti penting dalam bidang yang berhubungan dengan penyerahan. Dalam hal penyerahan, untuk benda bergerak menurut jenisnya dapat dilakukan dengan penyerahan nyata, penyerahan simbolis (penyerahan kunci gudang), *traditio brevimanu*, *constitutum possessorium* (penyerahan dengan terus melanjutkan penguasaan atas benda itu), *cessie*, dan *endosemen*. Sedangkan untuk benda tidak bergerak dilakukan dengan balik nama, yaitu harus dilakukan penyerahan yuridis yang bermaksud memeralihkan hak itu, dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan. Benda bergerak tidak mengenal daluwarsa, sedangkan benda tidak bergerak mengenal lembaga daluwarsa.

H.6. Jaminan dengan Menguasai Bendanya dan Tanpa Menguasai Bendanya

Jaminan dengan menguasai bendanya dapat terjadi pada Gadai dan Hak Retensi (*retentie*). Sedangkan jaminan yang diberikan tanpa menguasai bendanya dapat dijumpai pada Hak Tanggungan, Hipotik, *Creditverband*, Fidusia dan Privilege. Jaminan dengan menguasai bendanya pada Gadai memberikan Hak Preferensi dan hak yang senantiasa mengikuti bendanya. Pemegang Gadai juga mendapat perlindungan terhadap pihak ketiga seperti seolah-olah pemilik dari benda tersebut, dalam hal pihak ketiga mendasarkan bahwa ia menerima benda tersebut dengan baik. Jaminan tanpa menguasai bendanya dalam praktek banyak terjadi. Hal ini menguntungkan debitur si pemilik benda jaminan yang justru memerlukan benda tersebut untuk keperluan usahanya, akan tetapi penjaminan ini bagi kreditur menimbulkan resiko jika tidak disertai dengan alat pengaman yang ketat.

I. Kajian Mengenai Perjanjian Jaminan Kebendaan dihubungkan dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan Jo. Undang-undang No. 7 tahun 1992

KUHPerdata tidak memberikan perlindungan kepada para kreditur melalui jaminan secara umum yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdata dan Pasal 1134 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa apabila terdapat beberapa kreditur, maka diantara para kreditur punya kesamaan kedudukan, yaitu bahwa para kreditur hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren

yang akan membagi harta kekayaan debitur secara berimbang (*ponds-ponds gewijs*) atau dengan memperhatikan keseimbangan, kecuali apabila ada alasan hak yang menyebabkan adanya preferensi bagi kreditur, alasan hak tersebut antara lain adalah gadai dan hipotik.⁴⁰

Dalam kedudukannya sebagai kreditur konkuren, pihak bank tidak mempunyai kepastian akan pengembalian dana yang telah disalurkan melalui kredit yang telah diberikannya, sedangkan dana yang telah dihimpun bank dari masyarakat sewaktu-waktu harus dapat dikembalikan lagi kepada nasabah. Oleh karena itu, dalam praktek, bank selalu meminta dibuat perjanjian jaminan, dan praktek menunjukkan bahwa perjanjian jaminan kebendaan lebih disukai para kreditur.⁴¹ Perjanjian Jaminan Kebendaan merupakan perjanjian dimana diikat benda tertentu (aspek spesialisasi) sebagai objek jaminan, yang merupakan penyediaan benda tertentu atau menyendirikan benda tersebut.⁴² Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas benda tertentu dengan cara menyendirikan benda tertentu itu yang menjadi objek jaminan dan untuk mendapat pemenuhan prestasi terlebih dahulu dari pada kreditur lain.⁴³

⁴⁰ Handi Widjaja dan Rivai Wirasasmita, *Analisis Kredit*, Pionir Jaya : Surabaya, 1990, hal. 35.

⁴¹ R. Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi tanah dan benda lain yang melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan asas pemisahan horizontal (Suatu konsep menyongsong lahirnya lembaga Hak Tanggungan)*, PT. Citra Aditya Bakti : Bandung, 1996, hal. 198.

⁴² Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Alumni : Bandung, 1986, hal. 27.

⁴³ Sri Soedewi Mosjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia : Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty : Yogyakarta, 1980, hal. 47.

Dewasa ini ketentuan tentang jaminan dalam Perjanjian Kredit dapat ditentukan dalam keterangan Undang-undang Perbankan baru, yaitu dalam Pasal 8 Undang-undang No. 7 tahun 1992, yang menyebutkan bahwa :

“Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”

Didalam Pasal 8 Undang-undang No. 7 tahun 1992 diatas disebutkan bahwa bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan debitur, tetapi keyakinan pihak bank bukan suatu tindakan penjaminan. Untuk memahami ketentuan Pasal 8 Undang-undang No. 7 tahun 1992 tersebut perlu suatu penafsiran dan penelaan secara seksama, karena peraturan pelaksana yang mengatur tentang jaminan terdapat dalam SEBI (Surat Edaran Bank Indonesia) secara terpisah-pisah, namun ketentuan yang rinci dan jelas dan yang dapat dijadikan acuan bagi para pihak belum ada.⁴⁴

Perlu diperhatikan apabila membaca Pasal 8 Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang syarat pemberian kredit, yang berupa keyakinan bank akan kemampuan debitur, karena kalimat tersebut harus dilanjutkan dengan membaca penjelasan dari Pasal tersebut, yaitu :

“Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

⁴⁴ R. Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi tanah dan benda lain yang melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan asas pemisahan horizontal (Suatu konsep menyongsong lahirnya lembaga Hak Tanggungan)*, Citra Aditya Bakti : Bandung, 1996, hal.199.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur.

Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan "agunan tambahan".

Untuk jelasnya perlu disimak isi Pasal 8 Undang-undang No. 7 tahun 1992, dan ada beberapa hal yang perlu ditelaah, yaitu :

1. Dalam memberikan kredit, bank harus berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat.

Dengan ini berarti bank dalam memberikan kredit harus berpegang pada prinsip-prinsip kehati-hatian dan seksama dengan melakukan penilaian dan pertimbangan permohonan kredit dari segala aspek. Bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debiturnya, bahwa debitur itu betul-betul pasti akan mengembalikan kredit pada waktu yang telah ditetapkan.

2. Agunan dapat berupa barang, proyek, hak tagih yang dibiayai kredit yang bersangkutan dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan kepada debitur.

Dengan ini diartikan bahwa ketentuan Pasal 8 Undang-Undang No. 7 tahun 1992, bank hanya dapat meminta jaminan pokok dan tidak wajib meminta jaminan tambahan. Seperti kita ketahui dalam dunia perbankan dikenal dengan

istilah jaminan pokok dan jaminan tambahan. Istilah ini tidak ditemukan dalam kamus hukum, akan tetapi istilah ini dikenal dalam praktek perbankan.

a. Pengertian Jaminan Pokok

Yaitu jaminan yang berupa sesuatu benda atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang berkaitan dengan kredit yang dimohon dapat berarti suatu proyek, atau prospek usaha debitur yang dibiayai oleh kredit tersebut, sedangkan, yang dimaksud dengan benda yang berkaitan dengan kredit yang dimohon biasanya adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon.⁴⁵

b. Pengertian Jaminan Tambahan

Yaitu jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon, jaminan tambahan dapat berupa berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah harta benda milik debitur maupun perorangan yaitu kesanggupan pihak ke-3 (tiga) untuk memenuhi kewajiban debitur.

J. Kajian Mengenai Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Bermasalah

J.1. Kajian Mengenai Kredit Bermasalah

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan *asset* Bank. Kredit merupakan *risk asset* bagi Bank karena Bank itu dikuasai pihak luar Bank yaitu para Debitur. Setiap bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas *risk asset* ini sehat dalam arti produktif dan *collectable*. Namun kredit yang diberikan kepada para Debitur selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat

⁴⁵ Ibid, hal. 26.

kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL). Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit apakah kredit yang diberikan Bank termasuk kredit *performing loan* (tidak bermasalah) atau *non performing loan* (kredit bermasalah), kualitas dapat digolongkan sebagai berikut :

1. Lancar
2. Dalam Perhatian Khusus
3. Kurang Lancar
4. Diragukan, dan
5. Macet

Kredit yang masuk dalam golongan lancar dan dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang *performing loan*, sedangkan kredit yang masuk kedalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit *non performing loan*. Untuk menentukan suatu kualitas kredit masuk lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet, dapat dinilai dari tiga aspek yaitu :

- a. Prospek usaha;
- b. Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas;
- c. Kemampuan membayar.

3 (tiga) aspek penilaian tersebut merupakan satu kesatuan untuk menilai kualitas kredit, tidak secara parsial, misalnya hanya dari kemampuan membayar saja. Meskipun kemampuan membayar lancar tetapi kalau prospek usaha tidak ada maka kredit tersebut dapat dinilai *non performing loan*. Namun untuk menilai kualitas kredit dari prospek usaha dan kondisi keuangan agak sulit dibanding menilai kemampuan membayar. Menilai kemampuan membayar lebih mudah karena ukurannya jelas, yaitu :

- a. Kredit digolongkan Lancar jika pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai perjanjian kredit.
- b. Kredit digolongkan dalam perhatian khusus, jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari (3 bulan).
- c. Kredit digolongkan Kurang Lancar jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari (6 bulan).
- d. Kredit digolongkan Diragukan jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari (9 bulan).
- e. Kredit digolongkan Macet jika terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari (9 bulan lebih).

Untuk menghindari kredit bermasalah atau *non performing Loan*, bank sebenarnya telah melakukan pengamanan preventif dengan melakukan

analisa yang mendalam terhadap usaha dan penghasilan serta kemampuan Debitur. Analisa dari aspek hukum juga telah dilakukan misalnya legalitas Debitur, legalitas usaha debitur, kewenangan orang bertindak mewakili perusahaan, keabsahan hukum dari barang yang menjadi agunan, Penjamin/*borgtocht* dan pemantauan dan pengawasan secara terus menerus. Meskipun pengamanan preventif telah dilakukan namun tidak jarang, Debitur tidak mampu menyelesaikan hutangnya tepat waktunya sesuai perjanjian kredit sehingga menjadi kredit bermasalah. Banyak penyebab kredit bermasalah misalnya karena Debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter Debitur tidak baik.

Adanya kredit macet akan menjadi beban Bank karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah bank, oleh karena itu adanya kredit bermasalah apalagi dalam golongan macet menuntut :

- a. Penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat, segera mengambil tindakan hukum jika sudah tidak ada jalan lain penyelesaiannya melalui restrukturisasi. Untuk menjaga agar kredit yang telah diberikan kepada para Debitur memiliki kualitas *performing loan* maka harus dilakukan pemantauan dan pengawasan untuk mengetahui secara dini bila terjadi deviasi (penyimpangan) dan langkah-langkah memperbaikinya.
- b. Dilakukan penilaian ulang (*review*) secara periodik agar dapat diketahui sedini mungkin baik *actual loan problem*, maupun

potensial problem sehingga bank dapat mengambil langkah-langkah pengamanannya (*action Program*).

- c. Dilakukan penyelamatan dan penyelesaian segera, bila kredit menunjukkan bermasalah (*non performing loan*).

Tindakan bank dalam usaha menyelamatkan dan menyelesaikan kredit bermasalah beraneka ragam tergantung pada kondisi kredit bermasalah itu. Bila Debitur kooperatif dalam mencari solusi penyelesaian kredit bermasalah dan usaha Debitur masih memiliki prospek maka dilakukan restrukturisasi kredit. Sebaliknya jika debitur yang memiliki itikad tidak baik (tidak kooperatif) untuk penyelesaian kredit akan tergantung kuat tidaknya dari aspek hukum perjanjian kredit, pengikatan barang jaminan, kondisi fisik jaminan dan nilai jaminan karena jaminan inilah satu-satunya sumber pengembalian kredit. Bagi debitur yang beritikad tidak baik dan dari aspek hukum kuat maka tindakan hukum merupakan pilihan yang tidak dapat dihindarkan.⁴⁶

J.2. Penyelamatan Kredit

Penyelamatan Kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara Kreditur dan Debitur dengan memperjelas syarat-syarat pengembalian kredit sehingga dengan memperjelas syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan Debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit itu. Jadi, tahap penyelamatan kredit ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena Debitur

⁴⁶ Sutarno, Aspek-aspek hukum perkreditan pada Bank, Alfabeta : Bandung, Oktober 2005, hal. 263-266.

masih kooperatif dan dari prospek usaha masih *feasible*. Penyelesaian kredit melalui tahap penyelamatan kredit ini dinamakan penyelesaian melalui restrukturisasi kredit. Langkah penyelesaian melalui restrukturisasi lebih banyak negosiasi dan solusi yang ditawarkan Bank untuk menentukan syarat dan ketentuan restrukturisasi.⁴⁷

J.3. Penyelesaian Kredit

Yang dimaksud dengan penyelesaian kredit adalah langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum seperti pengadilan atau Direktorat Jendral Puitang dan Lelang Negara atau badan lainnya dikrenakakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan kembali. Tujuan penyelesaian kredit melalui lembaga hukum ini adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan⁴⁸ atau cara penjualan barang jaminan secara dibawah tangan (langsung).

K. Kajian mengenai Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dalam kaitannya dengan Jaminan Kredit Perbankan

Undang-undang tentang Hak Tanggungan atas tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah telah mulai berlaku pada tanggal 9 April 1996 yaitu tanggal mulai diundangkannya (Pasal 31 U.U.H.T) dan merupakan suatu

⁴⁷ Ibid

⁴⁸ Ibid

Undang-Undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berhubungan dengan pemberian kredit. Sudah sejak saat U.U. Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 dijadikan bahwa hak yang memberikan jaminan atas tanah dan benda-benda yang berada diatas tanah itu akan dibuat peraturannya oleh pemerintah.⁴⁹

Untuk lebih mengenal istilah Hak Tanggungan maka kita perlu menafsirkan Pasal 51 dalam hubungannya dengan Pasal 57 U.U.P.A (Undang-undang Pokok Agraria), dan membaca bagian menimbang dari pembukaan Undang-undang tersebut, kita bisa menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah suatu lembaga hak jaminan, dimana objek yang menjadi jaminan suatu hutang adalah benda yang berupa tanah.⁵⁰ Dengan diundangkannya U.U.H.T yaitu U.U. No. 4 tahun 1996, maka ketentuan-ketentuan tentang hak jaminan atas tanah, yang berlaku sebelumnya, terutama ketentuan Hypotik sepanjang sudah diatur dalam UUHT menjadi hapus (Pasal 26 Jo. Pasal 29 UUHT). Pada Pasal 1 angka 1 UUHT disebut Hak Tanggungan adalah :

“hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

⁴⁹ Sudargo Gautama, *Komentar Atas UUHT : UU No. 4 tahun 1996*, Citra Aditya Bakti : Bandung, tanpa tahun, hal. 1.

⁵⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan, hak jaminan kebendaan, Hak tanggungan*, Citra Aditya Bakti : Bandung, 2002. hal. 59.

Dari definisi Hak Tanggungan diatas, dapat diambil unsur-unsur pokok yang termuat dalam definisi tersebut, yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah Jaminan untuk pelunasan hutang : kata hak dalam perumusan Pasal 1 UUHT adalah dalam rangkaiannya dengan kata tanggungan. Hak Jaminan adalah hak-hak yang memberikan kepada Si Pemegang Hak (kreditur) suatu keadaan yang lebih baik dari pada para kreditur lain.⁵¹ Salah satu wujud daripada memperjanjikan hak jaminan kebendaan adalah memperjanjikan pembebanan Hak Tanggungan. Jadi, hak tanggungan memberikan kepada kreditur yang bersangkutan suatu kedudukan yang lebih baik daripada kreditur lain.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA : maksud dari ketentuan ini adalah, bahwa hak atas tanah yang bisa dibebani hak tanggungan, atau dengan kata lain, yang bisa dipakai sebagai jaminan hutang dengan Hak Tanggungan hanya hak-hak atas tanah menurut UUPA, yaitu hak-hak atas tanah seperti yang diatur dalam UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, dan dapat pula berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu : Hak Tanggungan, sesuai dengan bunyi ketentuannya, berlainan dengan Hypotik, tidak menganut asas asesi, sehingga memungkinkan untuk orang menjaminkan tanah dan benda-benda yang bersatu dengan tanah secara terpisah.

⁵¹ Ibid, hal. 68.

4. Utang yang dijamin harus suatu hutang tertentu : Hak Tanggungan diberikan demi menjamin suatu hutang, disini tampak sifat *accessoir* perjanjian tanggungan, Hak Tanggungan tidak bisa berdiri sendiri. Mengenai syarat hutang tertentu sangat penting, bagaimana kita bisa menentukan apakah jaminan sudah selesai melaksanakan tugasnya atau belum, dan sesuai dengan Pasal 1320 angka 3 (tiga) KUHPerdara, prestasi harus tertentu pula.⁵²
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan disini adalah hak untuk didahulukan didalam mengambil pelunasan hutang dari hasil penjualan atau eksekusi benda objek Hak Tanggungan.

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang perlu dimengerti untuk membedakan Hak Tanggungan dengan bentuk jaminan hutang lainnya, yaitu⁵³.

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan.
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah yang telah ada.
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
5. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

⁵² Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan : Asas-asas, ketentuan –ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Unair Press : Surabaya, hal. 8.

⁵³ Ibid. hal. 11-25.

6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah Pejanjian accessoir.
7. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.
8. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan datang.

K.1. Obyek Hak Tanggungan (Hak Atas Tanah)

Sebelum diuraikan tentang hak atas tanah, terlebih dahulu diuraikan apa yang dimaksud dengan tanah. Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), yaitu : ”sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi”. Dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan secara rinci hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :

1. Hak Milik

Berdasarkan Pasal 20 UUPA yang dimaksud hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

2. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha telah diuraikan pada Bab II dari Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha adalah suatu hak atas tanah yang dahulu dikenal sebagai *erfpacht*. Menurut Pasal 26 UUPA, Hak Guna Usaha merupakan suatu hak untuk mengusahakan tanah negara, selama jangka waktu yang terbatas, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

3. Hak Guna bangunan

Pasal 35 UUPA mendefinisikan Hak Guna Bangunan adalah Hak Untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan gadai tanah, perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan ataupun penggunaan tanah yang lain (Pasal 41 UUPA).

K.2. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Adapun proses pembebanan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melalui 2 (dua) tahap :⁵⁴

1. Tahap Pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Sebelumnya telah dibuat perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar dari Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (1) dan (2))
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat (1)). Pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan (Pasal 13 ayat (5))

Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaran maka ditentukan bahwa tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah pada tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran tersebut secara lengkap oleh kantor pertanahan (Pasal 13 ayat (4)). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan akta yang dibuat PPAT yang merupakan bukti tentang dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak didaerah kerjanya masing-masing.

Sedangkan mengenai Hak Tanggungan, bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Pasal 15 ayat (1)), bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 13 ayat (3)) telah ditentukan dalam Pasal 1 ayat (1)

⁵⁴ Sudargo Gautama dan Ellyda T. Soetiyarto, *Komentar Peraturan-peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti : Bandung, 1996, hal 60.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1996, sedangkan mengenai Sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14) yang terdiri dari :

1. Salinan Buku Tanah hak Tanggungan
2. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan bersangkutan, yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dan dijahit menjadi satu sampul dokumen dengan bentuk sebagaimana dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1996 (Pasal 1 ayat (2)).

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di depan Notaris atau PPAT. Apabila ia tidak hadir maka ia wajib menunjuk seorang Notaris atau PPAT didalam wilayah kecamatan yang bersangkutan.

K.3. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 UUHT menetapkan peristiwa-peristiwa apa saja yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Hapusnya Hutang

Pasal 18 ayat (1) a UUHT pertama-tama menyebutkan "hapusnya hutang" sebagai dasar hapusnya Hak Tanggungan, jadi Hak Tanggungan hapus jika hutang untuk mana diberikan jaminan Hak Tanggungan telah hapus.

- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan

Maksudnya adalah pelepasan Hak Tanggungan dilakukan dengan satu pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang hak tanggungan dan kepada pemberi Hak Tanggungan (Pasal 18 ayat (1) b UUHT)

- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri (*gerehttelijke rangschikking*) (Pasal 18 ayat (1) c UUHT)

Peringkat antara para pemegang Hak Tanggungan dapat berubah. Perubahan peringkat ini terjadi bilamana misalnya pemegang Hak Tanggungan pertama telah dibayar lunas dan dia akan keluar, dan yang tadinya pemegang Hak Tanggungan kedua akan naik menjadi pemegang hak Tanggungan yang pertama. Segala sesuatu ini dilakukan dengan peraturan Ketua Pengadilan Negeri.

- d. Karena hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan hapus
Cara penghapusannya ini tidak terdapat pada Pasal 1209 KUHPerdara, karena oleh dari doktrin yaitu hapusnya objek jaminan (*onderpand*) sebagai dasar hapusnya hipotik yang juga dipakai untuk Hak Tanggungan.

K.4. Eksekusi Hak Tanggungan dan Penjualan Bawah Tangan

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, maka tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak

dijual oleh pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), maka UUHT mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan oleh Pasal 20 ayat (1) UUHT.⁵⁵

Namun apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Demikian ditentukan oleh Pasal 20 ayat (2) UUHT. Oleh karena penjualan bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujuinya. Apabila kredit sudah menjadi macet, sering karena sulit bagi bank untuk mendapat persetujuan dari nasabah debitur.

Pasal 20 UUHT, menyatakan bahwa :

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

⁵⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Airlangga University Press : Surabaya, 1996, hal. 119-120.

- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Masih ada masalah yang perlu dipecahkan mengenai keabsahan penjualan obyek Hak Tanggungan oleh bank berdasarkan surat kuasa untuk menjual di bawah tangan dari pemberi Hak Tanggungan. Menurut, Sutan Remy Sjahdeini, jual beli itu sah saja namun apabila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga yang jauh di bawah harga wajar, maka pemberi Hak Tanggungan dan debitur itu sendiri (dalam hal debitur bukan pemilik obyek Hak Tanggungan) dapat mengajukan gugatan terhadap bank. Gugatan itu sendiri bukan diajukan terhadap pelaksanaan penjualannya berdasarkan dalih bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, tetapi terhadap harga penjualan itu yang dinilai tidak wajar. Dalih yang dapat diajukan oleh penggugat adalah bahwa bank telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan kepatutan atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas itikad baik.

Seyogyanya, sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah debitur. Seyogyanya penaksiran harga dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.

Apabila pemberi Hak Tanggungan atau debitur (dalam hal debitur bukan pemilik obyek Hak Tanggungan) ingin menghindarkan penjualan umum (pelelangan) atas obyek Hak Tanggungan itu, maka hal itu hanya dapat dilakukan apabila pemberi Hak Tanggungan atau debitur melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Pelunasan itu masih tetap dapat dilakukan sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan.⁵⁶

K.5. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti

Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan maupun meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau

⁵⁶ Ibid, hal. 120-121.

oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT, jadi diperjanjikan atau tidak, hak itu demi hukum dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. UUHT memberikan ketentuan-ketentuan bagi kemudahan dan kepastian atas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.⁵⁷

L. Kajian Umum Mengenai Jaminan Fidusia

L.1. Pengertian Jaminan Fidusia

Undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia memberikan pengertian khusus baik untuk (a) Fidusia, maupun (b) Jaminan fidusia. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang ini adalah, “fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”.

⁵⁷ Ibid, hal. 33-34.

Konstruksi hukum tentang pengertian fidusia yang tertuang dalam Undang-undang ini bernuansa khusus, terutama jika dikaitkan dengan Pasal 33. Ada 2 (dua) frase penting yang harus dicermati, yaitu :

1. Pengalihan hak kepemilikan suatu benda, dan
2. Atas dasar kepercayaan.

Untuk membentuk konstruksi hukum yang tepat, dua frase ini harus digabungkan, yakni menjadi "pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan". Frase ini bermakna khusus, sebab beralihnya hak kepemilikan suatu benda tersebut berbeda dengan beralihnya benda pada jenis-jenis pengalihan hal lainnya. Konstruksi hukum ini memang diciptakan untuk (a) melindungi kepentingan debitur agar ia tetap dapat memanfaatkan benda jaminan, dan (b) melindungi kepentingan kreditur agar piutang yang dilepaskan terjamin pelunasannya.⁵⁸

L.2. Obyek Jaminan Fidusia

Di dalam Undang-undang Jaminan Fidusia tahun 1999 tersebut, dijelaskan dan dipertegas tentang pengertian benda, yaitu segala sesuatu yang dimiliki dan dialihkan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak.

Sedangkan secara khusus untuk benda-benda (barang) yang tidak bergerak dapat diletakkan dan mempergunakan lembaga fidusia, sepanjang

⁵⁸ A. Rachmad Budiono dan H. Suryadin Ahmad, *Fidusia menurut Undang-Undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia*, UM Press : Malang, 2000, hal. 18.

benda/barang tidak bergerak tersebut tidak dapat dibebani dengan cara menggunakan lembaga hak tanggungan atau hipotik.

Jika diperhatikan ketentuan yang ada dalam Undang-undang Jaminan Fidusia tahun 1999 sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) :

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

Maka ketentuan ini diperlakukan terhadap setiap perjanjian untuk membebani dengan Jaminan Fidusia, asalkan tidak menyangkut tentang jaminan yang telah diatur dalam undang-undang dan aturan hukum yang ada. Demikian karena itu diadakan undang-undang Jaminan Fidusia secara implisit disebutkan dalam Pasal 3 Undang-undang Jaminan Fidusia tahun 1999. Ketentuan bahwa Undang-undang ini tidak berlaku terhadap hal-hal sebagai berikut :⁵⁹

- a. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftar;
- b. Hipotek atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) m³ atau lebih;
- c. Hipotek atas pesawat terbang;

⁵⁹ Ig. Ridwan Widyadarma, *Hukum Jaminan Fidusia Pedoman Praktis*, Undip : Yogyakarta, 1999, hal . 9-11.

d. Gadai.

L.3. Sifat perjanjian Jaminan Fidusia

Perjanjian Fidusia bersifat ikutan atau *accessoir*. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 UU Fidusia. Sifat ikutan ini membawa konsekuensi jika perjanjian pokoknya hapus, lazimnya perjanjian utang piutang uang, maka perjanjian ikutan otomatis hapus.

Sebagai perjanjian yang bersifat ikutan, perjanjian jaminan fidusia hanya mungkin diadakan jika ada perjanjian pokok atau perjanjian utama. Perjanjian pokok atau perjanjian utama yang dijamin dengan jaminan fidusia adalah perjanjian utang dalam arti luas, yakni mencakup setiap perikatan atau *verbintenis*, sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1233 dan Pasal 1234 KUHPerdata. Ini berkonsekuensi bahwa utang yang lahir karena undang-undangpun dapat dijamin dengan Fidusia.⁶⁰

L.4. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Pendaftaran Jaminan Fidusia, bukanlah hanya suatu anjuran atau kemungkinan, akan tetapi pendaftaran Jaminan Fidusia adalah kewajiban. Hal ini oleh perundang-undangan diatur dalam Pasal 11 UU Fidusia tahun 1999, yang secara implisit bahwa barang/benda yang dibebani jaminan fidusia wajib didaftarkan.

Sedangkan tempat pendaftaran atau lembaga pendaftaran jaminan fidusia adalah Kantor Pendaftaran Fidusia yang berada dalam lingkup Departemen Kehakiman (Pasal 12 UU Fidusia).

⁶⁰ Op.Cit, hal. 20-21.

Hak pendaftaran jaminan fidusia tersebut harus dilakukan berkaitan dengan benda/barang yang menjadi objek Fidusia tersebut pada umumnya berada dalam ruang lingkup soal kekayaan benda bergerak maupun tidak bergerak yang tak dapat dibebani oleh Hak Tanggungan atau Hipotek. Sedangkan benda/barang tersebut selama dijaminan dengan cara jaminan fidusia dikuasai secara fisik oleh pemilik benda/barang tersebut yang menjaminkan.

Suatu permohonan pendaftaran jaminan fidusia yang dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya wajib melampirkan pernyataan pendaftaran yang memuat (Pasal 13 ayat (2) UU Fidusia) :⁶¹

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;
- b. Tanggal, nomor akta jaminan fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia;
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- d. Uraian mengenai benda yang menjadi objek jaminan fidusia;
- e. Nilai penjaminan;
- f. Nilai benda yang menjadi objek jaminan fidusia.

L.5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jaminan Fidusia

Fidusia sebagai suatu lembaga jaminan dalam praktek dilaksanakan dengan cara pemilik benda jaminan dalam memberikan jaminan kepada kreditur atas janji-janji pengembalian hutang dengan menyerahkan hak kepemilikannya atas benda jaminan secara kepercayaan kepada kreditur,

⁶¹ Ibid, hal. 19-21.

namun dengan janji bahwa apabila debitur telah memenuhi semua kewajibannya maka hak kepemilikan atas benda jaminan otomatis kembali kepada debitur.⁶²

Berdasarkan ketentuan tersebut maka lahir hak dan kewajiban bagi para pihak. Para pihak yang dimaksud tentulah debitur sebagai pemberi fidusia dan kreditur sebagai penerima fidusia.

Perjanjian pokok dari perjanjian jaminan fidusia yang pada umumnya berupa perjanjian hutang-piutang, secara otomatis menimbulkan kewajiban bagi debitur untuk melunasi hutang-hutangnya. Pemberi fidusia berkewajiban memelihara dan menjaga keselamatan objek jaminan fidusia, termasuk tidak mengalihkan, menggadaikan atau menyewakan objek jaminan tersebut seperti halnya yang diatur dalam Pasal 23 ayat (2) Undang-undang No. 42 tahun 1999. Menjaga keselamatan objek jaminan disini juga berarti menanggung segala akibat tindakan atau kelalaian dari pemberi fidusia sendiri sehubungan dengan penggunaan dan pengalihan benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Hal tersebut diatur dalam Pasal 24 Undang-undang No. 42 tahun 1999. Pada Pasal 30 Undang-undang ini, diatur mengenai kewajiban pemberi fidusia untuk menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia.⁶³

Penyerahan secara *constitutum possessorium* dalam perjanjian fidusia berarti memberikan hak bagi pemberi fidusia untuk tetap menguasai benda

⁶² J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti : Bandung, 1993, hal. 175.

⁶³ Apabila pemberi fidusia tidak menyerahkan benda jaminan saat eksekusi dilaksanakan maka penerima fidusia berhak mengambil benda jaminan tersebut dan bila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang.

jaminan meskipun hak miliknya berada pada penerima fidusia, bahkan pemberi fidusia dapat mengalihkan benda jaminan bila jaminan tersebut berupa benda persediaan.⁶⁴ Hal tersebut diatur dalam Pasal 21 Undang-undang No. 42 tahun 1999. Hak lainnya yang dapat diperoleh pemberi fidusia adalah menerima sisa atau kelebihan hasil penjualan barang jaminan setelah dikurangi dengan pembayaran pelunasan hutang-hutangnya, seperti yang diatur pada Pasal 34 ayat (1), karena dalam fidusia pengalihan hak kepemilikannya berdasarkan kepercayaan yaitu tidak untuk betul-betul dimiliki, mempunyai arti bahwa setelah debitur dapat melunasi hutang-hutangnya maka pemberi fidusia berhak untuk menerima kembali hak milik atas benda yang dijadikan jaminan.

Pihak kreditur sebagai penerima fidusia juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi. Penerima fidusia mempunyai kewajiban mengajukan permohonan pendaftaran fidusia sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1), demikian juga jika terjadi perubahan seperti yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1), maka penerima fidusia berkewajiban mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut. Kewajiban lain dari penerima fidusia yang diatur dalam Pasal 34 ayat (1) adalah mengembalikan kelebihan dari hasil penjualan barang jaminan setelah dikurangi hutang pemberi fidusia. Apabila hutangnya telah dibayar lunas, maka penerima fidusia berkewajiban menyerahkan kembali hak milik atas benda jaminan yang difidusiakan.

Hak milik yang diserahkan oleh pemberi fidusia kepada penerima fidusia memberikan kedudukan bagi penerima fidusia sebagai seorang pemilik yang

⁶⁴ Untuk menjaga kepentingan penerima fidusia, benda yang dialihkan tersebut wajib diganti dengan objek yang setara.

mempunyai hak untuk mengawasi benda jaminan yang difidusiakan. Hal demikian memang diperlukan, karena penerima fidusia tidak menguasai sendiri benda jaminan melainkan pemberi fidusia yang menguasainya. Dengan demikian, penerima fidusia sebagai pihak yang berkepentingan atas benda jaminan namun kewenangan atas benda jaminan itu dikuasakan kepada pemberi fidusia, sudah sepatutnya mempunyai hak untuk melakukan pengawasan atas benda jaminan.

Pada Pasal 27 ayat (1) ditegaskan bahwa penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditur lainnya. Hak yang dimiliki penerima fidusia ini disebut hak *preferen*.⁶⁵ Hak yang didahulukan disini adalah hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia (Pasal 27 ayat (2)), dan pada ayat (3) ditegaskan bahwa hak yang didahulukan dari penerima fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan/atau likuidasi pemberi fidusia.

Penerima fidusia juga mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila pemberi fidusia cidera janji.⁶⁶ Hak tersebut telah diatur dalam Pasal 15 ayat (3). Hasil penjualan benda jaminan itu digunakan oleh penerima fidusia untuk melunasi hutang-hutang pemberi fidusia.

Jadi, kewajiban dari pemberi fidusia adalah melunasi hutang-hutangnya, memelihara dan menjaga keselamatan objek jaminan fidusia, menyerahkan

⁶⁵ Hak preferen ini dihitung sejak tanggal pendaftaran benda jaminan fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

⁶⁶ Yang dimaksud dengan cidera janji adalah tidak memenuhi prestasi, baik yang berdasarkan perjanjian pokok, perjanjian jaminan fidusia, maupun perjanjian jaminan.

objek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia, sedangkan hak pemberi fidusia adalah tetap menguasai benda jaminan, dapat mengalihkan benda jaminan bila benda jaminan itu berupa benda persediaan, menerima sisa atau kelebihan hasil penjualan barang jaminan dan menerima kembali hak milik atas benda yang dijadikan jaminan. Kewajiban dari penerima fidusia adalah mengajukan permohonan pendaftaran jaminan fidusia, mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan, mengembalikan kelebihan dari hasil penjualan dan menyerahkan kembali hak milik benda jaminan setelah debitur melunasi hutang-hutangnya. Hak yang dimiliki penerima fidusia adalah hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya dari hasil eksekusi, menjual benda jaminan apabila pemberi fidusia cedera janji.

L.6. Eksekusi Jaminan Fidusia

Hal ini dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (1) Undang-undang No. 42 tahun 1999, bahwa jika debitur atau pemberi fidusia cedera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara :

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh penerima fidusia.
- b. Penjualan benda yang memiliki obyek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.
- c. Penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara yang demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

Pelaksanaan eksekusi menurut Pasal 30 Undang-undang No. 42 tahun 1999 adalah pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Bila terdapat janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dengan cara bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang No. 42 tahun 1999, batal demi hukum. Selain itu Undang-undang ini juga memberikan perlindungan hukum kepada pemberi fidusia, yaitu dalam Pasal 33, bahwa setiap janji yang memberikan kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum.

Beberapa kemungkinan hasil eksekusi benda yang dijadikan objek jaminan fidusia dengan kewajiban membayar oleh debitur adalah :⁶⁷

- a. Hasil eksekusi lebih besar daripada kewajiban membayar. Dalam hal penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut pada pemberi fidusia.
- b. Hasil eksekusi sama besar dengan kewajiban membayar. Dalam hal ini tidak ada persoalan, karena sama juga telah terbayar hutangnya.
- c. Hasil eksekusi lebih kecil daripada kewajiban membayar. Dalam hal ini debitur masih bertanggung jawab atas hutang yang belum terbayar itu.

Ciri jaminan hutang kebendaan yang baik adalah manakala benda jaminan tersebut dapat dieksekusi secara tepat dengan proses yang sederhana, efisien dan mengandung kepastian hukum, misalnya ketentuan eksekusi fidusia di Amerika Serikat yang membolehkan pihak kreditur mengambil

⁶⁷ A. Rachmad Budiono dan H. Suryadin Ahmad, *Fidusia menurut Undang-Undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia*, UM Press : Malang, 2000, hal. 37.

sendiri barang objek jaminan fidusia asal dapat menghindari perkelahian atau percekocokan.⁶⁸ Ketentuan eksekusi tersebut membolehkan objek jaminan dijual didepan umum atau dijual dibawah tangan, asalkan dilakukan dengan beritikad baik dan dengan cara yang *commercially reasoable*. Fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan yang memiliki unsur-unsur cepat, murah, dan pasti dalam eksekusinya. Hal tersebut sudah dikeluhkan sejak lama sebab sebelum lahirnya Undang-undang No. 42 tahun 1999 tidak ada kejelasan mengenai cara eksekusi objek jaminan fidusia karena tidak ada ketentuan yang mengaturnya, maka banyak yang menafsirkan bahwa eksekusi fidusia dilakukan melalui prosedur gugatan biasa. Setelah lahirnya Undang-undang No. 42 tahun 1999 maka terdapat ketentuan yang khusus mengatur jaminan fidusia. Munir Fuady dalam bukunya menambahkan bahwa sungguhpun tidak disebutkan dalam Undang-undang No. 42 tahun 1999, tentunya pihak kreditur dapat menempuh prosedur eksekusi biasa lewat gugatan biasa ke pengadilan.

Pasal 15 Undang-undang No. 42 tahun 1999 menyatakan bahwa dalam sertifikat jaminan fidusia dicantumkan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Adanya kata-kata tersebut berarti sertifikat jaminan fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kekuatan eksekutorial ini berarti langsung dapat dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut. Oleh karena itu, pelaksanaan juga harus mengikuti prosedur pelaksanaan suatu putusan pengadilan, pelaksanaan

⁶⁸ Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, Citra Aditya Bakti., Bandung, 2000, hal. 57.

eksekusi dilakukan dengan menjual barang jaminan dimuka umum atau dengan cara yang oleh Ketua Pengadilan dianggap baik.⁶⁹ Eksekusi fidusia dapat juga dilakukan dengan menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia melalui pelelangan umum. Penjualan ini dilakukan dengan atas kekuasaan penerima fidusia tanpa melibatkan pengadilan, tidak memerlukan juru sita dan tidak memerlukan penyitaan. Jadi, setelah pemberi fidusia cidera janji maka penerima fidusia dapat langsung menghubungi juru lelang dan meminta agar benda jaminan dilelang. Setelah itu hasil penjualannya diambil untuk pelunasan piutangnya. Eksekusi ini disebut dengan “*parate eksekusi*”.

Penjualan dibawah tangan juga dapat dilakukan sebagai salah satu cara eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan harus dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan penerima fidusia dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar.

Pada Pasal 31 Undang-undang ini dijelaskan pula apabila benda yang menjadi objek jaminan fidusia adalah benda perdagangan atau efek yang dapat dijual dipasar atau dibursa maka penjualannya dapat dilakukan ditempat-tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 29 dan Pasal 31 maka dianggap batal demi hukum.

⁶⁹ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti : Bandung, 1993, hal. 321.

M. Fungsi Jaminan dalam Penyelesaian Kredit Macet

Dalam perbankan sanksi bagi keterlambatan pembayaran berupa keharusan membayar bunga (sebagai denda), sedangkan terhadap kredit macet, sanksi secara hukum seharusnya dilakukan benda objek jaminan atau pembayaran oleh pihak ke-3 (tiga). Namun dalam praktek perbankan apabila terjadi kredit macet tidak selalu dilakukan upaya-upaya penyelamatan dengan cara lain sebelum akhirnya melaksanakan eksekusi tersebut. Eksekusi benda jaminan dalam perbankan merupakan upaya terakhir untuk mengembalikan kredit yang disalurkan kepada debitur.⁷⁰

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 26/14/BPPP tertanggal 29 Mei 1993 pemberian kredit termasuk dalam pengertian kualitas aktiva produktif yang dinilai berdasarkan kolektibilitasnya. Berdasarkan kolektibilitas kredit dapat digolongkan menjadi : Kredit lancar, kurang lancar, diragukan, dan macet.

Secara hukum sarana pengamanan bagi terlaksananya pengembalian utang atau kredit adalah dengan adanya jaminan baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan (*borgtocht*). Dalam praktek perbankan khususnya dalam pemberian kredit, biasanya dipersyaratkan adanya jaminan perorangan atau *borgtocht*. *Borgtocht* atau jaminan perorangan pada umumnya merupakan jaminan tambahan mengingat jaminan pokok dari

⁷⁰ R. Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi tanah dan benda lain yang melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan asas pemisahan horizontal (Suatu konsep menyongsong lahirnya lembaga Hak Tanggungan)*, Citra Aditya Bakti : Bandung, 1996, hal. 213.

pemberian kredit adalah proyek yang dibiayai dengan kredit itu yang berupa jaminan kebendaan. *Borgtocht* diatur dalam Pasal 1820-1850 KUH Perdata.⁷¹

N. Kajian Mengenai Panitia Urusan Piutang Negara

Menurut hukum pada azasnya untuk menyelesaikan sengketa perdata harus diselesaikan melalui keputusan Pengadilan Negeri, jika sengketa itu tidak dapat diselesaikan diantara para pihak yang bersengketa melalui jalan damai. Sengketa perdata misalnya terjadi pada kredit macet yang disebabkan bank memberikan pinjaman berupa kredit kepada Debitur tetapi Debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut, jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya. Ketiga contoh tersebut merupakan perbuatan perdata sehingga jika terjadi sengketa penyelesaiannya melalui pengadilan. Jika debitur tidak mampu mengembalikan utangnya maka untuk menyelesaikan utang tersebut kreditur tidak dibenarkan untuk menekan, mengancam dan mengintimidasi dengan kekerasan agar debitur membayar utangnya. Tindakan kreditur yang mengancam, menekan dan mengintimidasi debitur dengan kekerasan agar debitur membayar utangnya merupakan tindakan main hakim sendiri (*eigen richtung*). Untuk menghindarkan main hakim sendiri kreditur harus mengajukan gugatan atau eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Pengadilan yang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutuskan sengketa perdata itu.

Namun, dalam menyelesaikan hutang-hutang kepada negara atau utang kepada badan-badan, baik langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh

⁷¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta : Bandung, 2005, hal. 236-237

negara, pemerintah menciptakan pengecualian artinya hutang-hutang kepada negara pengurusan utang tidak menggunakan lembaga Pengadilan tetapi membentuk lembaga sendiri yang khusus untuk mengurus piutang Negara yang diberi kewenangan dan kekuasaan seperti kewenangan dan kekuasaan yang dimiliki Pengadilan. Pembentukan lembaga yang khusus untuk mengurus piutang negara bertujuan :

- a. Untuk mempercepat, mempersingkat dan mengefektifkan penagihan piutang negara terutama kepada debitur-debitur yang nakal dan tindakannya yang terang-terangan merugikan negara. Cepat, singkat dan efektif karena lembaga-lembaga yang diberikan kewenangan khusus tidak menggunakan prosedur biasa seperti diatur dalam HIR.
- b. Penagihan piutang negara dengan menggunakan prosedur-prosedur biasa seperti disediakan oleh Hukum Acara Perdata Indonesia (HIR), dianggap tidak memuaskan, tidak akan berhasil dengan efisien dan efektif sehingga sulit akan tercapai.

Untuk mencapai tujuan tersebut maka lembaga yang dibentuk tersebut diberikan kewenangan dan kekuasaan seperti yang dimiliki pengadilan bahkan melebihi dan bertindak lebih cepat dan singkat. Lembaga yang dibentuk tersebut memiliki kewenangan pengadilan misalnya melakukan somasi, membuat pernyataan bersama yang mempunyai kekuatan sama dengan keputusan Pengadilan, surat paksa yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan hakim, penyitaan, pelelangan, dan paksa badan. Lembaga yang dibentuk tersebut mempunyai tugas untuk menyelesaikan hutang-hutang

kepada negara yang oleh berbagai kesulitan sukar untuk ditagih. Penagihan piutang negara tidak akan berhasil jika penagihan menggunakan prosedur-prosedur biasa seperti yang disediakan Hukum Acara Perdata warisan Belanda (HIR).

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Pemerintah membentuk Lembaga yang bertugas mengurus piutang Negara yang disebut Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Pembentukan PUPN berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tanggal 14 Desember 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara disingkat PUPN. PUPN adalah suatu Panitia sehingga bertugas untuk mengefektifkan pelaksanaan penyelenggaraan wewenang dan tugas yang dimiliki PUPN perlu dibentuk suatu lembaga yang disebut Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden No. 11 tahun 1976 tanggal 20 maret 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara. BUPN adalah badan yang menyelenggarakan pelaksanaan pengurusan piutang negara yang berada langsung dibawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan yang mempunyai tugas menyelenggarakan pengurusan piutang negara yang terhutang kepada instansi-instansi pemerintah/Badan-badan Usaha Negara, atau badan-badan lainnya baik di pusat maupun di daerah yang secara langsung maupun tidak langsung dikuasai negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷²

Mengenai Panitia Urusan Piutang Negara mempunyai dasar hukum, yaitu dalam Peraturan Pengganti Undang-Undang (Perpu) No. 49 tahun 1960

⁷² Ibid, hal. 388-389.

tentang Panitia Urusan Piutang Negara. Sebelum membahas tentang Panitia Urusan Piutang Negara lebih dalam, maka harus diketahui terlebih dahulu mengenai pengertian Piutang Negara, berdasarkan Pasal 8 Perpu No. 49 tahun 1960 tersebut, dinyatakan bahwa :

“Yang dimaksud dengan piutang Negara atau hutang kepada Negara oleh Peraturan ini, ialah jumlah uang yang wajib dibayar kepada Negara atau Badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu Peraturan, perjanjian atau sebab apapun.”

Mengenai tugas dari Panitia Urusan Piutang Negara ini dapat dilihat dalam Pasal 4 Perpu No. 49 tahun 1960, yaitu :

“Panitia Urusan Piutang Negara bertugas;

1. Mengurus piutang Negara yang berdasarkan Peraturan telah diserahkan pengurusannya kepadanya oleh Pemerintah atau Badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 Peraturan ini;
2. Piutang Negara yang diserahkan sebagai tersebut dalam angka 1 diatas, ialah piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang penanggung hutangnya tidak melunasinya sebagaimana mestinya;
3. Menyimpang dari ketentuan yang dimaksudkan dalam angka 1 diatas, mengurus piutang-piutang Negara dengan tidak usah menunggu penyerahannya, apabila menurut pendapatnya ada cukup alasan yang kuat, bahwa Piutang-piutang Negara tersebut harus segera diurus;
4. Melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang/kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh Negara/Badan-badan Negara apakah kredit itu benar-benar dipergunakan sesuai dengan permohonan dan/atau syarat-syarat pemberian kredit dan menanyakan keterangan-keterangan yang berhubungan dengan itu kepada Bank-bank dengan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 23 tahun 1960 tentang Rahasia Bank.”

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, digunakan metode yuridis empirik (*empirical legal research*) yang mengkaji pelaksanaan perjanjian kredit oleh kreditur (bank) hubungannya dengan timbulnya kasus Debitur Wanprestasi dan debitur yang “melarikan diri”.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. BPR Artha Kanjuruhan Pemerintah Kabupaten Malang, Bank BPR Mandiri Adiyatra, Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang menangani pengurusan Hak Atas Tanah dan tempat pendaftaran Hak Tanggungan, Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN sebagai kantor lelang Negara yang ditunjuk Undang-Undang (Peraturan Pengganti Undang-Undang (Perpu) No. 49 tahun 1960) untuk melelang objek Hak tanggungan dari Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atau KP2LN (Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara, dan Pengadilan Negeri Malang sebagai Badan yang ditunjuk untuk melakukan lelang bagi Badan Usaha Swasta serta Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia yang berada di Surabaya sebagai pihak yang menerima setiap pendaftaran Jaminan Fidusia.

C. Jenis Data dan Sumber Data

C.1. Jenis Data

a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan (*Field Research*), data primer yang berupa:

- 1) Hasil wawancara dari responden;
- 2) Hasil Observasi atau Pengamatan.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh studi pustaka atau penelusuran kepustakaan (*Library Reaserch*) juga bisa disebut studi dokumenter yang berupa Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum sekunder, yaitu Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) atau Reglemen Indonesia yang Diberbaharui dan Perjanjian Kredit termasuk didalamnya Perjanjian Acesoirnya serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan permasalahan yang terjadi dan data yang diperoleh dari instansi yang bersangkutan maupun literatur, majalah, koran, serta data-data tertulis lainnya yang terkait dengan permasalahan yang dikaji oleh peneliti.

C.2. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Pada sumber data ini meliputi data yang diperoleh langsung melalui penelitian pada lokasi penelitian yang telah ditentukan serta wawancara langsung pada pihak yang terkait dalam hal ini bank BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang dan BPR Mandiri Adiyatra yang mengalami kasus debitur wanprestasi yang melarikan diri, Badan Pertanahan Nasional, Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara), dan Pengadilan Negeri serta Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia.

b. Sumber Data Sekunder

Untuk sumber data sekunder dalam penelitian ini meliputi bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, yang terdiri dari :

1. Peraturan Perundang-undangan, meliputi :

- i. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- ii. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- iii. Undang-Undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- iv. Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Jo. Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan;

v. HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) atau Reglemen Indonesia yang Diberbaharui;

vi. Keppres No. 21 Tahun 1991 tentang Pembentukan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara;

2. Dokumen Perjanjian, meliputi :

i. Surat Permohonan Kredit;

ii. Surat Perjanjian Kredit, beserta perjanjian aksesorisnya:

a. Surat Pernyataan Kepemilikan;

b. Surat Kuasa;

c. Surat Kuasa Menjual;

d. Tanda Terima Barang Jaminan;

e. Surat Penyerahan Hak Milik Secara Fiducia;

f. Surat pernyataan Pinjam Pakai;

g. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengosongan isi Rumah/bangunan.

D. Populasi dan Sampel

D.1. Populasi

Populasi dari penelitian ini adalah Seluruh Responden (Debitur) yang dikategorikan sebagai Debitur bermasalah dari BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang dan BPR Mandiri Adiyatra dari tahun 2005-2006 dan

BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang dan BPR Mandiri Adiyatra sebagai kreditur.

D.2. Sampel

Penentuan sampel dilakukan berdasarkan teknik non random, yaitu dengan sampel bertujuan (*Purposive Sampel*), dimana penulis menentukan subyek berdasarkan bobot kredit bermasalah yang dihadapi oleh debitur dan kreditur, adapun besaran sampel adalah 20 % dari jumlah populasi, selain itu kreditur sendiri sebagai pihak pemberi kredit.. Dalam penelitian ini bobot kredit bermasalah yang paling berat adalah debitur wanprestasi dan debitur yang “melarikan diri” beserta jaminannya.

E. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dibedakan berdasarkan jenis data yang meliputi :

1. Untuk jenis data primer menggunakan teknik pengumpulan data :
Wawancara, yaitu melakukan wawancara atau tanya jawab secara langsung dimana penulis terlebih dahulu menyusun daftar pertanyaan yang dijadikan pedoman dalam pelaksanaan wawancara.
2. Untuk jenis data sekunder menggunakan teknik pengumpulan data :
Studi kepustakaan, yaitu cara memperoleh data melalui literatur-literatur dan sumber-sumber yang mempunyai hubungan dengan penelitian ini. Dilakukan dengan mengumpulkan data melalui penelusuran bahan pustaka, dengan mempelajari dan mengutip data dari sumber-sumber yang ada. Studi ini dimaksudkan untuk

mendapatkan landasan teori yang cukup guna mendukung analisa penelitian. Disamping itu juga menganalisa Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang Fidusia, dan Perjanjian Kredit yang ada pada Bank tersebut serta peraturan perundang-undangan yang lain yang terkait dengan permasalahan yang dikaji.

F. Teknik Analisis Data

Untuk mempermudah pembahasan serta mendapatkan kesimpulan yang merupakan hasil dari penelitian dilapangan maka penulis akan menggunakan dua metode, yaitu :

1. Untuk data-data primer yang diperoleh dari penelitian akan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analitis,⁷³ yaitu mengungkapkan suatu keadaan atau masalah atau peristiwa sebagaimana adanya dan menyandarkan kepada logika dalam bentuk uraian kalimat. Dimana penulis mendeskripsikan dan menganalisis data-data yang diperoleh dilapangan kemudian ditarik sebuah kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dikaji.
- b. Untuk data-data sekunder yang diperoleh dari bahan kepustakaan akan dianalisis dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis*), yaitu dengan menganalisis pada konsep hukum yang diperoleh dari bahan hukum, serta menjabarkan peraturan

⁷³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Graha Indonesia : Jakarta, 1983, hal. 24

perundang-undangan yang berlaku dan kenyataan-kenyataan yang berhubungan dengan permasalahan yang dikaji, kemudian digambarkan secara rinci dan dianalisis sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan.

G. Definisi Operasional

1. 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.
2. Debitur adalah nasabah bank debitur, artinya pihak yang mempunyai hutang atau pinjaman kepada bank.
3. Debitur Wanprestasi adalah nasabah bank sebagai pihak yang mempunyai hutang kepada bank, yang ingkar janji atau tidak melakukan pembayaran terhadap hutangnya dan/atau bunganya pada saat sudah jatuh tempo.
4. Jaminan (*collateral*) adalah perjanjian tambahan sebagai jaminan kebendaan untuk pelunasan atas hutang-hutang debitur.
5. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang diterima oleh kreditur/bank yang kebanyakan bentuk dari jaminan itu adalah benda bergerak yang dapat diikat dengan menggunakan pengikatan jaminan secara fidusia (Undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia) dan benda tidak bergerak yang dapat diikat dengan hak tanggungan

(Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah).

6. 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.
7. Kredit bermasalah adalah kondisi dimana debitur (nasabah bank) mengingkari janjinya membayar bunga dan/atau kredit induk yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran.
8. Melarikan Diri adalah suatu kondisi seseorang (debitur/nasabah) tidak diketahui keberadaannya baik pada domisili hukum maupun domisili senyatanya (atau setelah menerima keterangan dari RT/RW setempat bahwa debitur tidak diketahui keberadaannya) sehingga pihak kreditur (bank) tidak menemukan keberadaan debitur, termasuk menghadapi kesulitan untuk melakukan penagihan hutang (kredit).

H. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari 5 (lima) Bab yang sistematika dan alur pembahasannya dapat dikemukakan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang penulisan skripsi, rumusan masalah, tujuan dilakukannya penelitian dan manfaat penelitian.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini diuraikan tentang teori-teori yang melandasi penulisan dan pembahasan yang berkaitan dengan judul. Teori ini akan didapat dari studi kepustakaan beberapa literatur.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini, lokasi yang akan diteliti, Jenis Data dan Sumber Data, Populasi dan Sampel, Teknik Pengumpulan Data, dan Teknik Analisis Data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan tentang pembahasan dari semua rumusan permasalahan yang diangkat.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dari hasil pembahasan bab-bab sebelumnya dan berisi saran-saran yang diharapkan akan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi semua pihak.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

A.1. Gambaran Umum PT. BPR Mandiri Adiyatra

Meningkatnya perekonomian masyarakat juga memberi dampak terhadap tumbuh dan berkembangnya berbagai lembaga keuangan (bank maupun non bank) yang sekaligus menjadi tonggak penggerak dari pertumbuhan ekonomi itu sendiri. Salah satu buktinya adalah semakin luasnya jaringan pelayanan yang diberikan lembaga keuangan sampai ke pelosok pedesaan.

Sebagai lembaga keuangan yang berdiri diatas kepercayaan bank dalam hal ini PT. BPR Mandiri Adiyatra harus mampu menjaga kepercayaan tersebut, untuk menjaga kepercayaan tersebut berbagai upaya telah ditingkatkan sebagai salah bukti dengan semakin baiknya pengelolaan bank. Hal ini ditandai dengan penggunaan sistem informasi yang baik. Sehingga diharapkan pelayanan kepada masyarakat akan semakin cepat dan mudah.

Di samping itu berbagai kebijakan-kebijakan diarahkan untuk sarana mobilisasi roda perekonomian masyarakat khususnya masyarakat pedesaan sehingga perekonomian masyarakat di pedesaan berkembang dengan baik serta agar masyarakat tidak terjebak kepada praktek-praktek ijon ataupun rentenir.

a. **Sejarah Berdirinya BPR Mandiri Adiyatra**

PT. Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Adiyatra yang berkedudukan di Jl. Dr. Cipto No. 39 Bedali – Lawang Kabupaten Malang, sebelumnya bernama PT. BPR Lawang Langgeng Legi didirikan pada tahun 1991 berdasarkan Akta PT. BPR Lawang Langgeng Legi No 8 tanggal 8 Nopember 1991 yang dibuat dihadapan Notaris Gardinah Tanudjaja, SH, dengan susunan kepengurusan sebagai berikut :

1. Komisaris Utama : Hariyono
2. Komisaris I : Sarjono
3. Komisaris II : Budi Iskandar
4. Direktur : Wahyono

Sedang susunan permodalan adalah sebagai berikut :

1. Hariyono : Rp. 90.000.000,-
2. Sarjono : Rp. 5.000.000,-
3. Budi Iskandar : Rp. 5.000.000,-

Pada tahun 1993 terjadi perpindahan kepemilikan dari Hariyono kepada Muis dan Gazi Astani Widjaya berdasarkan Akte Jual Beli Saham Nomor 1 tanggal 5 Januari 1993 yang 18 Aktenya dibuat dihadapan notaris Atang Suprayogi, SH., dengan adanya perpindahan ini maka kepemilikan dan kepengurusannya menjadi sebagai berikut :

1. Komisaris Utama : Muis
2. Komisaris : Gazi Astani Widjaya

3. Direktur : Haryanto Sumarto

Untuk susunan permodalan berubah menjadi sebagai berikut :

1. Muis : Rp. 60.000.000
2. Gazi Astani W : Rp. 40.000.000

Pada tanggal 3 Juni 1993, terjadi perubahan kepengurusan berdasarkan Perubahan Akta Pendirian dalam Berita Acara Nomor 2 tanggal 3 Juni 1993 dibuat dihadapan Notaris Alfian Yahya, SH, dengan adanya akta tersebut maka susunan pengurus menjadi sebagai berikut :

1. Komisaris Utama : Anneke Angeline Meroekh
2. Komisaris : Hamdan
3. Direktur : Haryanto Sumarto

Pada tahun 1993 terjadi penjualan saham sehingga dengan itu maka terjadi pula perubahan susunan kepengurusan, penjualan saham dan perubahan kepengurusan ini tertuang pada Akta Jual Beli Saham dan Perubahan Susunan Pengurus Nomor 80, tanggal 27 Agustus 1993 dengan demikian kepemilikan dan kepengurusannya menjadi sebagai berikut :

1. Komisaris Utama : Anneke Angeline Meroekh
2. Komisaris : Johannes Wehantouw
3. Direktur : Haryanto Sumarto

Pada tahun 1995 terjadi penjualan saham sehingga dengan demikian terjadi pula perubahan susunan kepengurusan, penjualan saham dan perubahan kepengurusan ini tertuang pada Akta

Penambahan Modal dan Perubahan Susunan Pengurus Nomor 53, tanggal 27 Mei 1995 dengan demikian kepemilikan dan kepengurusannya menjadi sebagai berikut :

1. Komisaris Utama : Anneke Angeline Meroekh
2. Komisaris : Johannes Wehantouw
3. Direktur : Martin Pankirego

dengan susunan permodalan sebagai berikut :

1. Anneke Angeline Meroekh : Rp. 90.000.000
2. Martin Pankirego : Rp. 30.000.000
3. Johannes Wehantouw : Rp. 10.000.000

Pada bulan September 1997 terjadi Akuisisi yang diikuti dengan perubahan kepemilikan, Akuisisi tersebut berdasarkan atas :

1. Akta Perjanjian No 57 Tanggal 15 September 1997
2. Akta Jual Beli Saham No 58 Tanggal 15 September 1997
3. Akta Jual Beli Saham No 59 Tanggal 15 September 1997
4. Akta Jual Beli Saham No 60 Tanggal 15 September 1997
5. Akta Jual Beli Saham No 61 Tanggal 15 September 1997
6. Akta Jual Beli Saham No 62 Tanggal 15 September 1997
7. Akta Jual Beli Saham No 63 Tanggal 15 September 1997
8. Akta Jual Beli Saham No 64 Tanggal 15 September 1997
9. Akta Jual Beli Saham No 65 Tanggal 15 September 1997
10. Akta Jual Beli Saham No 176 Tanggal 25 Maret 1998

Selanjutnya susunan kepengurusan dan kepemilikannya menjadi sebagai berikut :

1. Komisaris Utama : Lunardi Widjaya
2. Komisaris : Lusiana Widjaya
3. Direktur Utama : Rani Solan
4. Direktur : Abdul Rachman

dengan susunan permodalan sebagai berikut :

1. Lunardi Widjaya : Rp. 26.000.000
2. Lusiana Widjaya : Rp. 26.000.000
3. Sintawati Widjaya : Rp. 26.000.000
4. Irawati Widjaya : Rp. 26.000.000
5. Setyawan Widjaya : Rp. 26.000.000

Pada tanggal 5 Februari 1999, berdasarkan peraturan pemerintah yang mengatur tentang permodalan bank, maka Para Pemegang Saham melakukan penambahan modal, hal ini tertuang dalam Akte Penambahan Modal No 36 tanggal 5 Februari 1999, dengan itu maka susunan modal menjadi:

1. Lunardi Widjaya : Rp. 80.000.000
2. Lusiana Widjaya : Rp. 80.000.000
3. Sintawati Widjaya : Rp. 80.000.000
4. Irawati Widjaya : Rp. 80.000.000
5. Setyawan Widjaya : Rp. 80.000.000

Pada tanggal 21 Desember 1999, berdasarkan Akte No. 168 tanggal 21 Februari 1999 tentang Pemberhentian Direktur, maka Direktur Rani tidak lagi menjabat. Pada tanggal 15 Mei 2000 terjadi perubahan susunan pengurus, perubahan pengurus ini berdasarkan Akte Perubahan Pengurus No 137 tanggal 15 Mei 2000. Sehingga susunan pengurusnya menjadi sebagai berikut :

Direktur Utama : Pronto Sudjiwo

Direktur : Abdul Rachman

Berdasarkan Akta No. 8 tanggal 2 Februari 2002 yang dibuat dihadapan Notaris Noor Irawati, SH., Notaris di Surabaya dilakukan Akuisisi yang diikuti dengan perubahan susunan pengurus, sehingga kepengurusan sebagai berikut :

1. Komisaris Utama : Hady Bando Nitiutomo
2. Komisaris : Lo Kendy Lumanto
3. Direktur Utama : Wisnu Murti Wibowo
4. Direktur : Wahjudi Utomo

dengan susunan permodalan sebagai berikut :

1. Hady Bando Nitiutomo : Rp. 110.000.000
2. Lo Kendy Lumanto : Rp. 110.000.000
3. Wenas Panwell/The : Rp. 100.000.000
4. Rudy Budiman : Rp. 80.000.000

Selanjutnya berdasarkan Akta No.116 tanggal 18 Maret 2002 yang dibuat dihadapan Notaris Noor Irawati, SH., Notaris di Surabaya

dilakukan penambahan modal dan perubahan nama persero/perusahaan, sehingga susunan modal sebagai berikut :

1. Hady Bandono Nitiutomo : Rp. 165.000.000
2. Lo Kendy Lumanto : Rp. 165.000.000
3. Wenas Panwell/The : Rp. 150.000.000
4. Rudy Budiman : Rp. 120.000.000

b. Domisili Perusahaan

Faktor awal yang perlu diperhatikan dalam mendirikan suatu perusahaan adalah letak atau dimana perusahaan tersebut akan didirikan. Pemilihan domisili perusahaan yang tepat akan menguntungkan bagi perusahaan, terutama pada perusahaan jasa.

Untuk perusahaan jasa yang kegiatannya menyalurkan kredit kepada masyarakat, domisili atau tempat pendirian sebaiknya mendekati nasabah, dalam hal ini adalah masyarakat yang membutuhkan kredit.

Adapun domisili didirikannya PT. BPR. Mandiri Adiyatra adalah di Jalan Dr. Cipto No. 39 Lawang. Kantor BPR tersebut terletak di daerah yang strategis, dekat dengan industri kecil dan pasar sehingga memudahkan calon nasabah mencapai lokasi tersebut.

c. Aktivitas BPR Mandiri Adiyatra

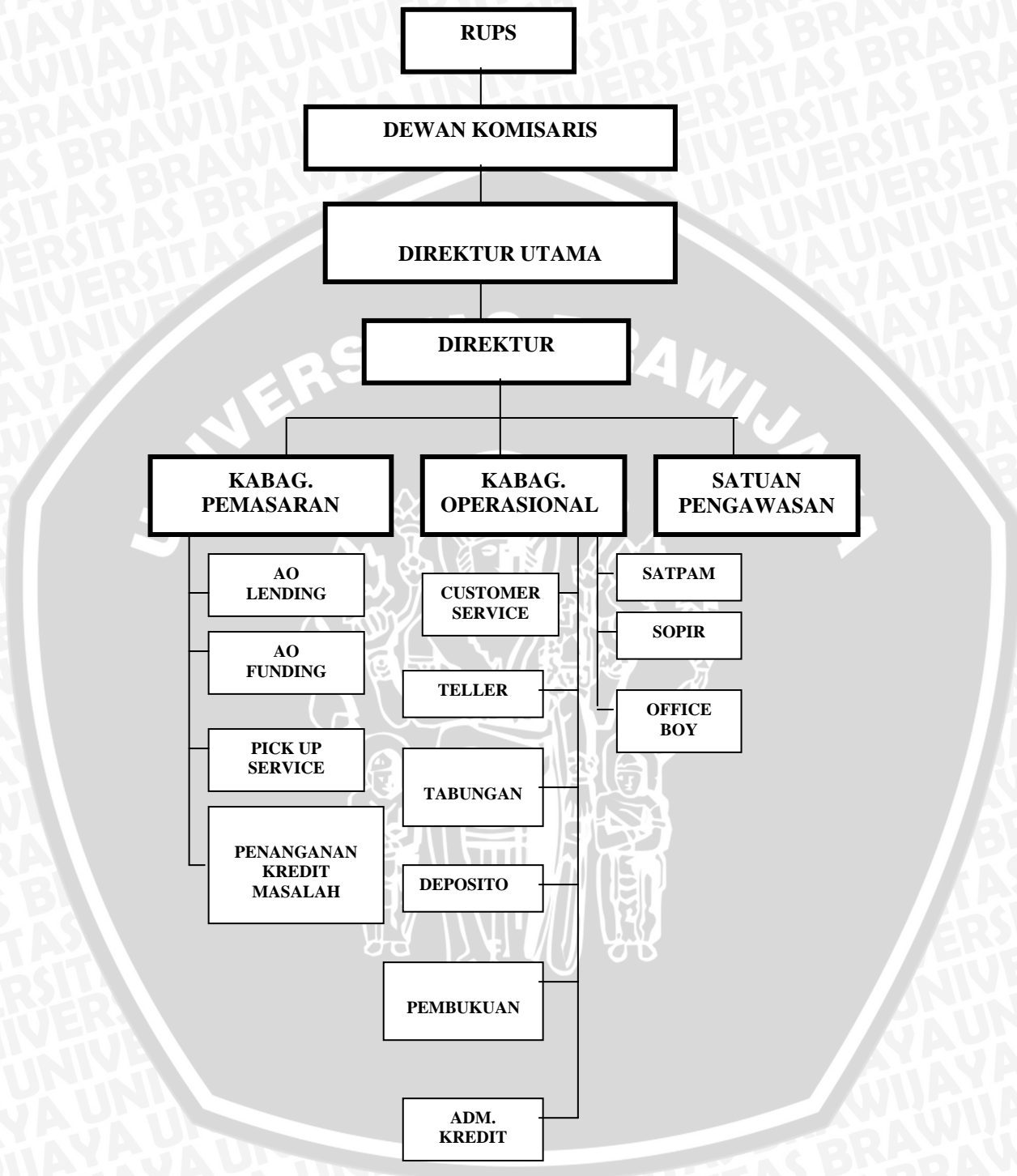
Aktivitas Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Adiyatra di sesuaikan dengan fungsinya adalah :

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa tabungan, deposito, atau bentuk lainnya.
2. Menyalurkan kredit kepada nasabah berdasarkan prinsip yang ditentukan oleh Undang-undang.
3. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito dan/atau tabungan pada bank lain.

d. Struktur Organisasi dan Personalia

Struktur organisasi mutlak bagi setiap organisasi, hal ini dimaksudkan untuk mempermudah bekerjanya fungsi-fungsi dan tanggung jawab dari komponen-komponen yang ada didalam suatu instansi. Dengan adanya struktur organisasi, perusahaan dapat melaksanakan kegiatannya lebih terarah dan terkoodinir dalam mencapai tujuan organisasi. Bila kita melihat struktur organisasi PT. BPR Mandiri Adiyatra, maka struktur organisasinya memberikan gambaran tentang seluruh perintah dan tanggung jawab yang berlaku dalam perusahaan tersebut. Untuk jelasnya akan disajikan bagan **Struktur Organisasi** PT. BPR Mandiri Adiyatra sebagai berikut :

Bagan 2
Struktur Organisasi PT. BPR Mandiri Adiyatra



Sumber : PT. BPR Mandiri Adiyatra, 2006

Uraian Jabatan

1. Dewan Komisaris :

- a) Mengawasi pekerjaan direktur;
- b) Memeriksa neraca dan laba rugi, keuangan, serta korespondensi perusahaan;
- c) Sebagai pembina dan memberikan saran-saran kepada pengelolah manajemen demi kemajuan perusahaan serta memberikan kesejahteraan yang memadai kepada seluruh aparat BPR tidak terkecuali.

2. Direktur Utama :

- a) Mengawasi dan meningkatkan perkembangan bank secara keseluruhan;
- b) Memimpin dan mengkoordinasikan seluruh bagian di kantor pusat dan cabang;
- c) Mengusahakan kontinuitas keuntungan secara keseluruhan.

3. Direktur

- a) Membantu direktur utama dalam melakukan tugas dalam kantor dan mewakilinya jika direktur utama berhalangan hadir;
- b) Mengawasi dan mengkoordinir bagian operasi, administrasi kredit dan pembukuan/ umum;

- c) Bersama-sama dengan Direktur Utama atau sendiri-sendiri :
- i. Mengadakan pemeriksaan mendadak atas bagian-bagian kritis dalam operasi bank;
 - ii. Melakukan pengawasan intern dan berusaha mencegah kemungkinan terjadinya kecurangan atau pelanggaran dibank;
 - iii. Mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan untuk menyelesaikan perkara yang diajukan;
 - iv. Menandatangani cek/giro, bilyet serta slip tabungan bank lain, surat resmi kepada pihak yang terkait.
4. Bagian Pemasaran
- a) Menciptakan sasaran baik penempatan maupun penyampainnya yang dibagi dalam tahap sektor-sektor ekonomi atau usaha serta jadwal pencapaian;
 - b) Merencanakan promosi baik dalam lisan maupun syarat tertulis dan lain-lain untuk mencari calon nasabah kredit, tabungan maupun deposito;

- c) Mereview pinjaman yang telah diberikan atau sudah jatuh tempo.

5. Bagian Administrasi Kredit

- a) Mempersiapkan berkas pelimpahan apabila proposal telah disetujui oleh komite kredit baik dibawah tangan maupun notariil;
- b) Membukukan data dan jaminan yang akan menerima fasilitas kredit;
- c) Membuat laporan intern, laporan daftar debitur dan laporan BI.

6. Bagian Pembukuan

- a) Memeriksa kebenaran kode rekening, bukti pendukungnya, jumlah uang dan keabsahannya, kemudian membukukan kedalam kartu besar atau tambahan yang bersangkutan;
- b) Menyusun buku kas secara sistematis sesuai dengan pedoman pembayaran yang berlaku;
- c) Membuat rekonsiliasi rekening bank berdasarkan data keuangan berupa buku besar, catatan-catatan pada rekapitulasi mutasi memorial atas transaksi yang terjadi pada setiap hari;

- d) Membukukan paraf atas perubahan-perubahan catatan-catatan dalam buku besar atau buku tambahan.

7. Personalia

- a) Memelihara daftar normatif pegawai, menangani absensi pegawai, membalas surat-surat lamaran kerja;
- b) Menyiapkan daftar gaji pegawai/komisaris, serta daftar lainnya yang ada hubungannya dengan pegawai/komisaris setiap bulannya;
- c) Dan tugas-tugas yang berhubungan dengan masalah - masalah kepegawaian .

8. Pramubakti/Office Boy

- a) Membersihkan dan merawat kantor;
- b) Menyediakan konsumsi;
- c) Mengantar surat-surat dinas keluar.

9. Bagian Keamanan

- a) Menjaga keamanan kantor baik siang maupun malam dari segala kemungkinan gangguan dari pihak manapun yang datang;
- b) Memberikan pengawalan dalam hal pengamanan dan pengambilan penyeteroran dari dan ke bank lain.

e. Visi dan Misi PT. BPR Mandiri Adiyatra

1. Visi PT. BPR Mandiri Adiyatra

Menjadikan BPR Mandiri Adiyatra sebagai bank yang ideal diantara kegiatan dunia perbankan di Indonesia pada umumnya dan wilayah Malang pada khususnya, serta sebagai katalisator dalam meningkatkan perekonomian yaitu pencapaian tingkat kesejahteraan yang tinggi dan merata bagi masyarakat.

2. Misi PT. BPR Mandiri Adiyatra

Memberikan pelayanan yang optimal dan paripurna yang ditujukan untuk memenuhi keperluan dan kepentingan yang bermanfaat dan menguntungkan bagi usaha kedua belah pihak yaitu nasabah dan BPR Mandiri Adiyatra secara timbal balik melalui tingkat kerja yang professional yang didukung oleh teknologi yang memadai.

f. Produk PT. BPR Mandiri Adiyatra

Produk yang ada pada Bank Perkreditan Rakyat Mandiri Adiyatra, terdiri atas :

1. Tabungan

yaitu simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang telah disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek atau yang dapat dipersamakan dengan itu.

2. Deposito

yaitu simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu menurut perjanjian antara penyimpan dengan bank yang bersangkutan.

3. Kredit

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

g. Strategi Pemasaran

Strategi pemasaran PT. BPR Mandiri Adiyatra adalah dengan melakukan pendekatan secara langsung kepada nasabah dan calon nasabah. Kegiatan pemasaran ini sebagian besar diperankan oleh *Account Officer*.

Tujuan program pemasaran PT. BPR Mandiri Adiyatra adalah sebagai berikut :

1. Meningkatkan pengetahuan konsumen terhadap produk-produk PT. BPR Mandiri Adiyatra.
2. Meningkatkan dana pihak ketiga

Sedangkan pangsa pasar dari PT. BPR Mandiri Adiyatra yaitu masyarakat sekitar yang untuk wilayah pemasaran produk dari Bank itu sendiri meliputi wilayah Kecamatan Lawang,

Singosari, Tumpang, Poncokusumo, Pakisaji, Kepanjen, Bululawang, Pendem, Sengkaling, Batu, dan Kota Malang. Selain itu letak BPR Mandiri Adiyatra terletak di sentra perindustrian. Dengan kondisi tersebut PT. BPR Mandiri Adiyatra melakukan kerjasama dengan beberapa perusahaan baik dalam hal pembiayaan kredit maupun penghimpunan dana dalam bentuk Tabungan kepada buruh maupun pegawai perusahaan tersebut, dengan harapan agar mereka dapat menjadi nasabah tetap .

Selain itu PT. BPR Mandiri Adiyatra melakukan inovasi dalam pemasarannya dengan mengeluarkan program “TABUNGAN SIKOCIL” (Tabungan Kotak Kecil), dimana nasabah Tabungan akan mendapat 1 (satu) kotak untuk menyimpan uangnya, yang selanjutnya Petugas PT. BPR Mandiri Adiyatra akan mengambil uang tersebut baik di lokasi usahanya maupun dirumahnya.

Secara umum PT. BPR Mandiri Adiyatra melakukan pemasarannya dengan cara penyebaran brosur, spanduk, dan melalui iklan di radio untuk memperkenalkan produknya kepada masyarakat.

A.2. Gambaran Umum PT. BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang

PT. Bank Perkreditan Rakyat Artha Kanjuruhan Pemerintah Kabupaten Malang. Terletak di jalan Panglima Besar Sudirman No. 9 Karang Ploso Malang. Lokasi ini dipilih karena strategis, dimana dekat dengan pasar Karang

Ploso yang nantinya oleh Pemerintah Kabupaten Malang akan dijadikan salah satu pasar terbesar di Kabupaten Malang, yang mana dengan adanya rencana tersebut membuat para pedagang akan bertambah dan membutuhkan banyak dana.

PT. BPR Artha Kanjuruhan Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Malang, beroperasi sejak tanggal 9 Mei 2005 setelah memperoleh Ijin Prinsip Pendirian BPR dari Direktorat Pengawasan Bank Perkreditan Rakyat Bank Indonesia No. 6/300/DPBPR/P3BPR, tanggal 29 Oktober 2004, dan telah memperoleh Ijin Usaha dari Gubernur Bank Indonesia No. 7/16/KEP.GBI/2005, tanggal 25 Maret 2005.

BPR Artha Kanjuruhan merupakan Bank Perkreditan Rakyat milik Pemerintah Kabupaten Malang. Tujuan utama didirikannya BPR ini adalah untuk memberdayakan perekonomian masyarakat antara lain usaha kecil dan mikro khususnya yang berada yang berada di wilayah Kabupaten Malang.

Komposisi Kepemilikan BPR Artha Kanjuruhan Pemerintah Kabupaten Malang

Pemilik

Komposisi Kepemilikan

- | | |
|-----------------------------|------|
| 1. H. Sujud Pribadi Q.Q. | |
| Pemerintah Kabupaten Malang | 80 % |
| 2. Pihak Swasta | 20 % |

Ekspansi pertumbuhan BPR Artha Kanjuruhan dilakukan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking concept*) dengan memperhatikan kebutuhan likuiditas serta faktor resiko usaha di bidang perbankan.

Pertumbuhan aktiva diarahkan pada ekspansi pembiayaan kepada sektor usaha kecil dan mikro dengan target market adalah sektor perdagangan (khususnya pedagang pasar) yang tersebar diseluruh kecamatan di wilayah Kabupaten Malang.

a. Fungsi dan Tugas BPR Artha Kanjuruhan

Fungsi BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang adalah menerima simpanan dalam bentuk uang dan memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat yang membutuhkan.

Tugas BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang tertuang dalam visi dan misi yang sudah diprogramkan oleh BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang. **Visi** BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang adalah mewujudkan Bank Perkreditan Rakyat yang kompetitif dengan *rating* sehat serta efisien, mendukung sektor usaha skala kecil dan mikro guna mencapai perekonomian yang berbasis kerakyatan. Sedangkan **Misi** dari BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang adalah menuju terwujudnya Bank Perkreditan Rakyat yang tumbuh dan berkembang, berorientasi profit, memberikan kontribusi yang optimal kepada pemegang saham (*Share Holder*) dan segenap *Stake Holder* (karyawan, rekanan kerja, nasabah) melalui kegiatan operasionalnya.

BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang mempunyai Motto, yaitu Tumbuh berkembang dan setia bersama pengusaha kecil. Pada BPR Artha Kanjuruhan mempunyai falsafah yang dianut dalam pengelolaan dan pengembangan BPR Artha Kanjuruhan dituangkan dalam 3 (tiga) hal, antara lain :

a) **KEBERSAMAAN**

Merupakan semangat persatuan dan kesatuan serta kerjasama dan menggalang tekad dalam mewujudkan hidup kemasyarakatan untuk mewujudkan kerjasama usaha yang saling menguntungkan.

b) **KEKELUARGAAN**

Mewujudkan keterkaitan antara pengusaha skala kecil dan mikro, pengelola BPR serta Pemerintah Kabupaten Malang selaku pemilik, tanpa membedakan suku, asal keturunan, agama dan strata perekonomiannya, terhimpun dalam suatu wadah BPR Artha Kanjuruhan.

c) **KEMANDIRIAN**

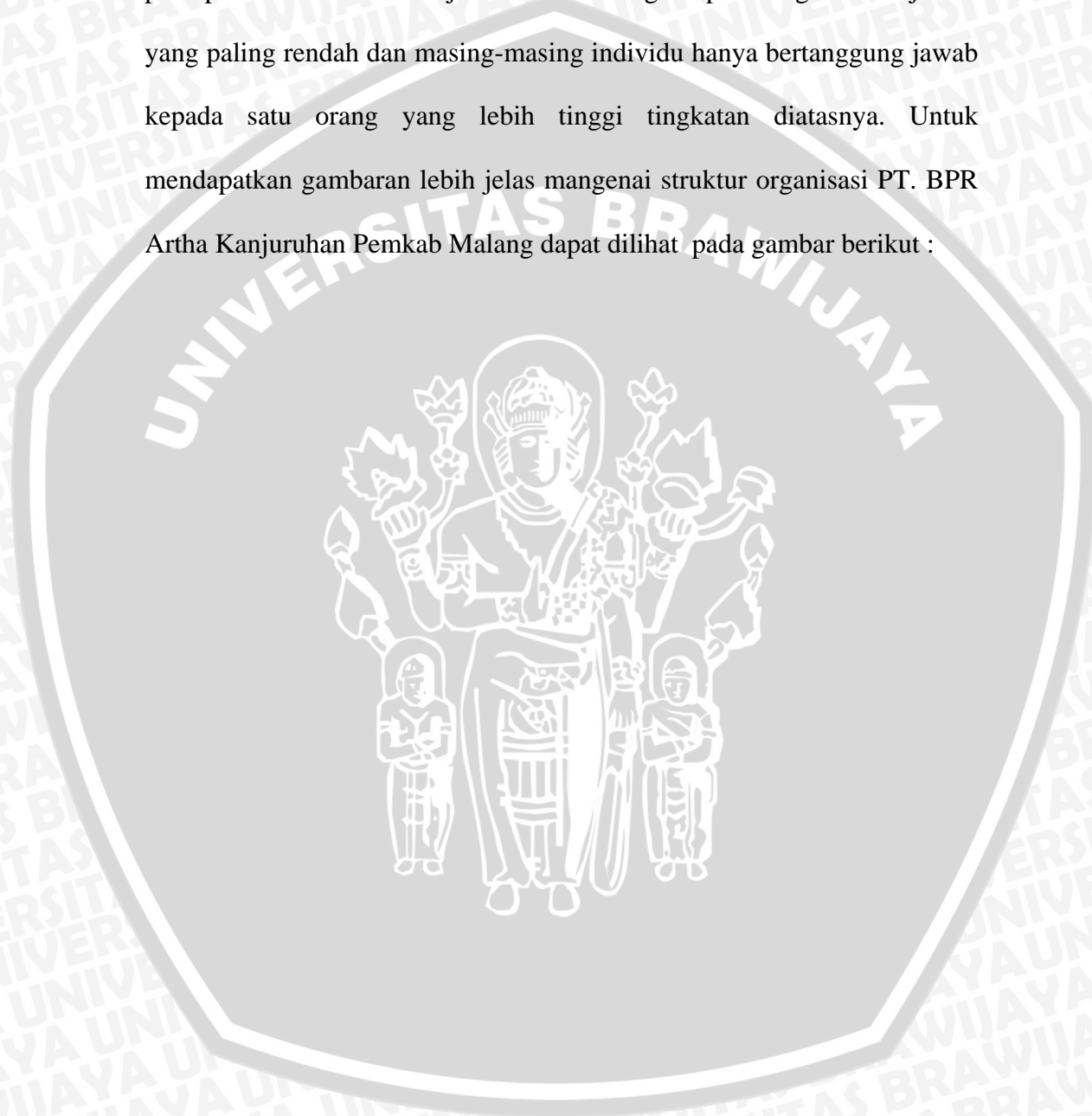
Secara mandiri menetapkan kebijakan dalam pelaksanaan operasinal perbankan dalam rangka membantu terwujudnya usaha kecil dan mikro yang sehat, tumbuh, berkembang dan mandiri berdasarkan prinsip kehati-hatian.

b. Bekerjanya BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang

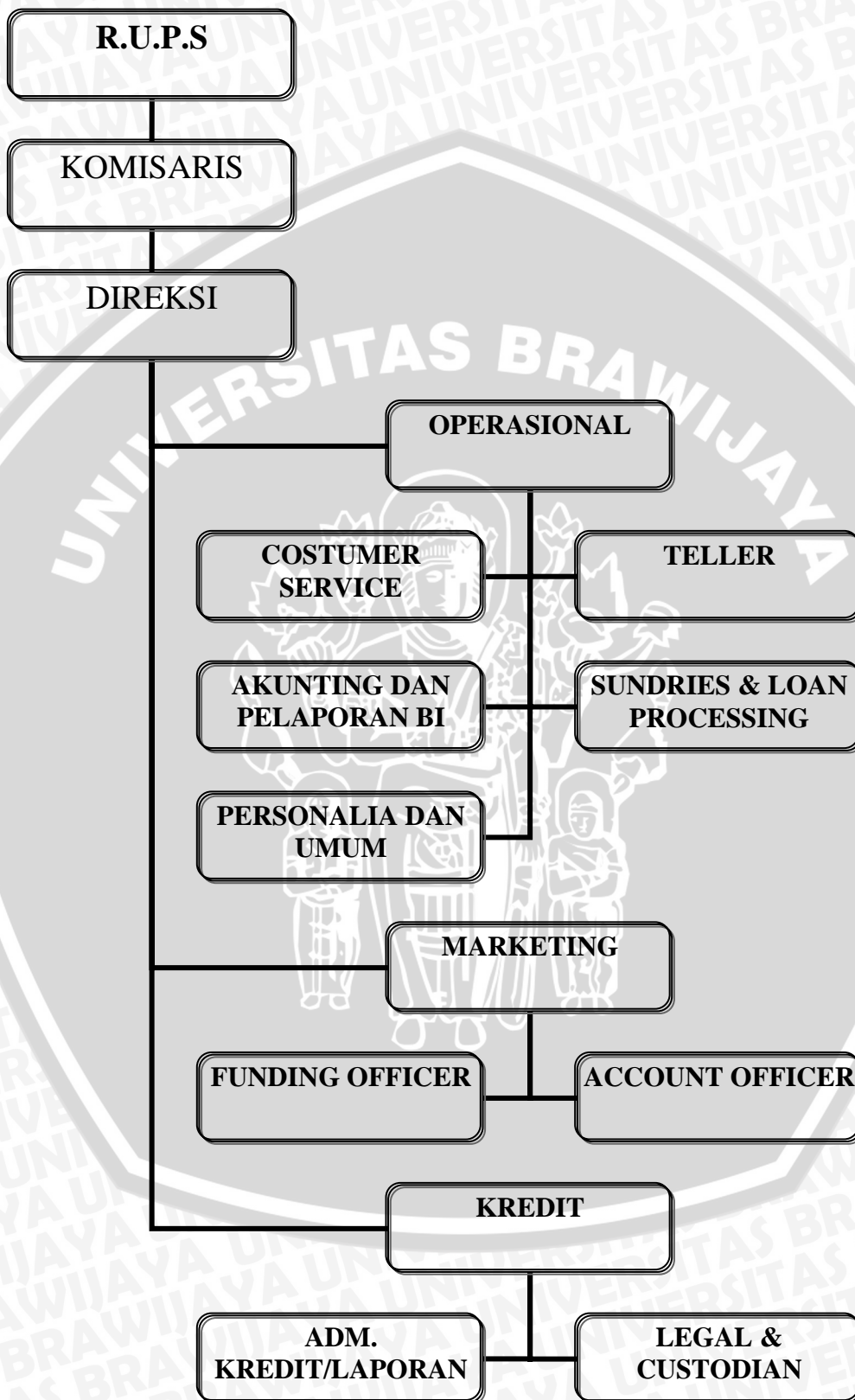
a) **Struktur organisasi**

Agar BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang yang memberikan pelayanan kepada masyarakat dapat bekerja secara terstruktur sehingga *termanage* dengan baik, maka diperlukan adanya struktur organisasi sehingga dapat mempertegas tugas-tugas dan wewenang serta kewajiban dari pada masing-masing satuan kerja.

Susunan organisasi yang digunakan di PT. BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang adalah garis lurus dari bagian puncak kebagian terbawah dari perusahaan. Kekuasaan dan tanggung jawab paling besar terdapat pada puncak dan akan menjadi semakin mengecil pada tingkat manajemen yang paling rendah dan masing-masing individu hanya bertanggung jawab kepada satu orang yang lebih tinggi tingkatan di atasnya. Untuk mendapatkan gambaran lebih jelas mengenai struktur organisasi PT. BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang dapat dilihat pada gambar berikut :



Bagan 3
Struktur Organisasi BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang



Sumber : PT. BPR Artha Kanjuruhan, 2006



Sedangkan tugas dan tanggung jawab dari masing-masing jabatan dapat diuraikan sebagai berikut :

1) *Direksi*

- a. Mengkoordinasikan pembuatan rencana kerja, anggaran kantor dan melakukan evaluasi serta memenuhi target yang telah ditentukan.
- b. Menjamin kualitas pelayanan nasabah dan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) pada kantor tersebut.
- c. Menjamin produktifitas, kemampuan, motivasi dan disiplin pegawai yang tinggi.
- d. Menjamin kualitas dan pertumbuhan usaha, baik dalam asset, laba, kredit, serta dana pihak ke tiga.
- e. Menjamin peningkatan pendapatan dan pengendalian biaya.
- f. Menciptakan, meningkatkan, dan memastikan keuntungan usaha.

2) *Marketing*

- a. Mencari nasabah, baik nasabah yang menyimpan maupun nasabah kredit.
- b. Melakukan analisa kredit, baik dari aspek keuangan, aspek jaminan maupun aspek lainnya yang dapat mendukung fasilitas kredit.
- c. Mengajukan analisa kredit tersebut kepada komite kredit untuk diputuskan.
- d. Melakukan penagihan terhadap nasabah-nasabah kredit

3) *Legal Officer*

- a. Memastikan pembayaran kembali dari semua kredit yang bermasalah.

- b. Melakukan analisa yuridis terhadap aspek-aspek jaminan bagi nasabah kredit.
- c. Melakukan penyelamatan kredit dan menurunkan jumlah kredit bermasalah.

4) *Operasional*

Melakukan dan mengawasi jalannya operasional bank, terutama terhadap pelayanan terhadap nasabah. Pada bagian ini meliputi juga Customer Service dan Teller, yang mana tugas dari Teller adalah memastikan jumlah kas selalu memadai untuk operasional bank.

5) *Reporting*

- a. Mengirim laporan intern, ekstern ke Bank Indonesia.
- b. Memastikan bahwa semua rekening dalam laporan keuangan telah benar.

b) Produk BPR Artha Kanjuruhan

Dalam melaksanakan kegiatannya sebagai lembaga perbankan, yaitu menarik dan menyalurkan kembali dana masyarakat, maka BPR Artha Kanjuruhan dalam melakukan usahanya memiliki usaha sebagai berikut :

1. Produk dana BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang

Produk dana BPR Artha Kanjuruhan adalah berupa tabungan, dan deposito. Dan dibawah ini adalah produk yang ditawarkan BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang, yaitu :

- a. Tabungan

Tabungan bebas yang bersifat multiguna dan fleksibel yang diperuntukkan bagi semua lapisan masyarakat baik perorangan maupun secara kolektif.

b. Deposito Berjangka

Simpanan masyarakat pada bank yang penarikannya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu tertentu dan kesepakatan yang telah ditentukan.

2. Produk kredit BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang

Produk kredit yang diberikan oleh BPR Artha Kanjuruhan, antara lain :

a) Kredit Modal Kerja

Kredit yang diberikan kepada nasabah masyarakat untuk membiayai kebutuhan modal kerja dalam jangka waktu pendek (maksimum 1 (satu) tahun). Adapun tujuan dari Kredit Modal Kerja ini, yaitu :

- a. Untuk meningkatkan peranan bank dalam memenuhi kebutuhan permodalan nasabah.
- b. Pemberian kredit dengan cara dan prosedur yang lebih sederhana tetapi memperhatikan prinsip kehati-hatian.
- c. Sarana pendidikan masyarakat untuk lebih mengenal dan menggunakan produk perbankan.

Sedangkan sasaran dari Kredit Modal Kerja ini adalah, pasar yang masih potensial dalam rangka membantu memperlancar jalannya usaha nasabah yang meliputi bidang :

- a. Industri (industri kecil, industri rumah tangga)
- b. Perdagangan (toko, warung, kios)
- c. Jasa (usaha jasa lainnya)
- d. Usaha lainnya yang memiliki prospek baik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

b) Kredit Investasi

Kredit yang diberikan untuk membiayai investasi dengan jangka waktu pendek dan menengah. Adapun tujuan dari pemberian Kredit Investasi ini, antara lain :

- a. Untuk meningkatkan peranan bank dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan investasi nasabah.
- b. Pemberian kredit dengan cara dan prosedur yang lebih sederhana tetapi memperhatikan prinsip kehati-hatian.
- c. Sarana pendidikan bagi masyarakat untuk lebih mengenal dan menggunakan produk perbankan.

Sedangkan sasaran dari pemberian Kredit Investasi adalah pasar yang masih potensial dan memiliki prospek guna lebih mempercepat pengembangan usaha nasabah yang meliputi bidang usaha :

- a. Industri (kecil, rumah tangga).
- b. Perdagangan (toko, warung, kios).

c. Jasa.

c) Kredit Konsumtif

Kredit Konsumtif adalah pinjaman yang diberikan kepada perorangan untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat konsumtif, misalnya pembelian rumah, renovasi rumah, pembelian kendaraan bermotor dan lain-lain. Adapun tujuan dari Kredit Konsumtif ini, antara lain :

- a. Membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan primer dan sekundernya.
- b. Membina hubungan baik dengan instansi/perusahaan pemerintah dan swasta.

Biasanya untuk kredit konsumtif ini penggunaan kredit yang biasa diajukan oleh debitur dengan ketentuan yang dipersyaratkan oleh Bank (kreditur), antara lain :

- a. Pembelian rumah yang telah mempunyai bukti pemilikan yang sah dan tidak dalam status sengketa.
- b. Pembelian tanah kavling yang telah mempunyai bukti pemilikan yang sah dan tidak dalam status sengketa.
- c. Renovasi dan/atau perbaikan rumah tinggal yang berdiri diatas tanah yang telah mempunyai bukti kepemilikan (sertifikat hak milik/hak guna bangunan) yang sah dan tidak dalam status sengketa.
- d. Pembelian kendaraan bermotor, baik roda empat maupun roda dua.

- e. Keperluan lainnya yang menurut pertimbangan bank yang layak untuk dibiayai.
- d) Kredit Pedagang Pasar, yaitu kredit yang diberikan kepada pedagang pasar yang memerlukan modal tambahan dalam memajukan usahanya, biasanya dalam bentuk kredit mikro atau juga melebihi plafon kredit yang ada dengan adanya jaminan dari debitur tersebut.
- e) Kredit Deman Loan, yaitu kredit yang diberikan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dan dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dan angsuran yang setiap kali dibayar adalah berupa bunga dan diakhir masa angsuran debitur harus melunasi kredit tersebut, dengan membayar pokok ditambah dengan sisa bunga.
- f) Kredit PRK, yaitu Kredit Pinjaman Rekening Koran, yang mana dalam kredit ini debitur diberi fasilitas plafond pinjaman dan terserah dari debitur tersebut untuk menggunakan besarnya plafon yang diberikan kepadanya asal tidak melebihi batas maksimum plafon pinjaman yang diberikan kepada debitur tersebut, dan mengenai besarnya bunga pada kredit jenis ini dihitung perhari berdasarkan pemakaian palfon pinjaman yang debitur pakai maupun selurh plafon pinjaman yang diberikan kepada debitur.
- g) Kredit Karyawan, yaitu kredit yang diperuntukkan bagi karyawan BPR itu sendiri maupun karyawan instansi lain yang telah



bekerja sama dengan BPR, biasanya untuk kredit jenis ini dilakukan potong gaji dari karyawan tersebut.

A. Tindakan Kreditur terhadap Debitur Wanprestasi maupun terhadap Objek Jaminan Kebendaan dalam hal Debitur “Melarikan Diri”

A.1. Tindakan Kreditur terhadap Debitur Wanprestasi

Perlu diketahui, bahwa bagi bank/kreditur yang terpenting dalam pelunasan kredit adalah kemampuan membayar (*Repayment Capacity*), yaitu kemampuan dari debitur/nasabah/peminjam untuk membayar kembali kreditnya dari hasil usaha atau uang kas (*cash flow*), istilah atas tindakan ini dinamakan *First Way Out* (Jalan Keluar Pertama). Sedangkan, barang jaminan yang dijaminan oleh debitur merupakan *Second Way Out* (Jalan Keluar Kedua), artinya bahwa eksekusi barang jaminan akan dilakukan terhadap debitur wanprestasi apabila benar-benar cara-cara penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan lagi sehingga perlu adanya penyelesaian kredit, yakni eksekusi jaminan.

Pertimbangan utama dari bank dalam melakukan pemberian kredit pada debiturnya (*6 (six) C's of Credit*) adalah:⁷⁴

- a. *Character*;
- b. *Capacity*;
- c. *Cash Flow*;
- d. *Capital*;
- e. *Condition of economic*;

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Bpk. Wisnu Murti Wibowo (Direktur Utama BPR Mandiri Adiyatra), tanggal 28 Desember 2006.

f. *Collateral*.

Yang dimaksud dengan *Character* adalah kepribadian, moral dan kejujuran calon Debitur, yang selalu harus diteliti seksama mungkin.

Yang dimaksud dengan *Capacity* adalah kemampuan calon debitur dalam mengelola usahanya serta kemampuan dalam menggunakan kredit yang bakal diterimanya.

Yang dimaksud dengan *Cash Flow* (arus kas) adalah kemampuan Debitur (peminjam) untuk membayar kembali kreditnya dari hasil usaha atau uang kas.

Yang dimaksud dengan *Capital* adalah modal yang dimiliki debitur pada waktu permohonan kredit diajukan dan keadaan perusahaan/usaha yang dikelolanya.

Yang dimaksud dengan *Condition of economic* adalah keadaan ekonomi pada umumnya, baik ekonomi nasional maupun internasional dan keadaan ekonomi calon debitur sebagai faktor ekstensial saja.

Yang dimaksud dengan *Collateral* adalah agunan atau jaminan berupa benda atau orang yang dapat diberikan oleh calon debitur.

Sedangkan, penyebab utama dari Debitur wanprestasi, menurut bank adalah karena adanya Penurunan Usaha debitur. Hal ini oleh bank dapat dikatakan sebagai penyebab terbesar dari debitur wanprestasi, selain dari karakter dari debitur itu sendiri yang buruk, yang mana sebenarnya ia mempunyai kemampuan untuk membayar tetapi tidak mempunyai kemauan untuk melunasi kreditnya, sehingga hal ini dapat menyebabkan tidak kembalinya kredit/piutang yang diberikan oleh kreditur. Hal inipun

sebenarnya tidak perlu terjadi jika *Account Officer* dari bank tersebut telah mengetahui Karakter calon debitur sebelum kredit dari debitur tersebut disetujui, sehingga tindakan ini dapat dikatakan sebagai upaya preventif dari kreditur untuk timbulnya debitur wanprestasi atau kredit bermasalah.⁷⁵

Selain itu, yang dapat mejadi penyebab antara lain suaminya meninggal, barang jaminan yang berupa benda bergerak hilang atau dialihkan pada pihak lain atau juga dapat berupa kesalahan analisa kredit yang diberikan kepada debitur, misalnya debitur yang dalam permohonan kreditnya mengajukan dengan jenis kredit konsumsi, namun kenyataannya uang kredit tersebut digunakan untuk investasi, yang secara perhitungan jika kredit tersebut dengan jenis kredit konsumsi akan membutuhkan waktu lebih pendek dalam pelunasannya jika dibandingkan dengan kredit investasi.⁷⁶

Sebelum melangkah pada tindakan kreditur terhadap debitur wanprestasi yang nantinya akan menyebabkan kredit bermasalah bagi bank, harus perlu dipahami terlebih dahulu mengenai penggolongan atau penstratifikasian mengenai kolektibilitas kredit yang ada pada bank dalam menentukan tindakannya untuk penanganan debitur wanprestasi, yaitu apabila:⁷⁷

⁷⁵ Hasil Wawancara dengan Bpk. Prayudo Eri Yandono (Direktur Utama BPR Artha Kanjuruhan), tanggal 5 Desember 2006.

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Bpk. Wisnu Murti Wibowo (Direktur Utama BPR Mandiri Adiyatra), tanggal 28 Desember 2006.

⁷⁷ Op.Cit

Tabel 1
Penetapan Kolektibilitas Kredit oleh Bank

No	Kolektibilitas Kredit	Penjelasan
1.	Kredit lancar	kredit yang belum/tidak dibayar sampai jangka waktu 3 (tiga) bulan
2.	Kredit kurang lancar	kredit yang belum/tidak dibayar dalam jangka waktu 3 (tiga) sampai 6 (enam) bulan
3.	Kredit diragukan	kredit yang tidak dibayar sampai jangka waktu 18 (delapan belas) bulan
4.	Kredit macet	kredit yang tidak dibayar sampai jangka waktu 21 (dua puluh satu) bulan

Sumber : Data Primer, diolah, 2006

Berdasarkan penetapan bank tersebut dapat dikatakan bahwa jika kredit tersebut lancar, kurang lancar dan diragukan maka termasuk dalam konteks wanprestasi yang tidak tepat waktu (terlambat), sedangkan untuk penggolongan kredit yang digolongkan sebagai kredit macet maka dapat dikatakan sebagai suatu wanprestasi dimana tidak memenuhi prestasi (tidak melakukan apa yang menjadi kewajibannya).

Dari penggolongan kolektibilitas kredit tersebut ternyata kreditur mempunyai tindakan-tindakan tersendiri sesuai dengan penggolongan kolektibilitas kredit tersebut, yaitu :⁷⁸

⁷⁸ Ibid

Tabel 2
Tindakan bank terhadap debitur bermasalah
berdasarkan kolektibilitas kredit

No	Kolektibilitas Kredit	Penjelasan
1	Kredit Kurang Lancar	tindakan dari kreditur/bank adalah melakukan 3R (<i>rescheduling, restructuring, reconditioning</i>). Ketiga cara tersebut diharapkan debitur dapat kembali lancar untuk melunasi kreditnya.
2	Kredit Diragukan	tindakan yang dilakukan oleh kreditur/bank adalah Penagihan secara intensif agar melunasi/mengangsur pinjaman dan bila debitur belum juga melunasi/mengangsur tunggakan pinjamannya maka kreditur melakukan tindakan memberikan Surat Panggilan, Surat Peringatan 1, 2 dan terakhir bila debitur belum juga mengangsur pinjamannya serta penagihan barang jaminan yang dijadikan jaminan oleh debitur.
3	Kredit Macet	tindakan yang dilakukan Kreditur adalah untuk alternatif pertama adalah melalui penjualan dibawah tangan sedangkan alternatif keduanya adalah upaya hukum Pengadilan Negeri atau ke KP2LN/PUPN, terutama menyangkut barang tidak bergerak yang dijadikan jaminan oleh debitur kepada kreditur.

Sumber : Data Primer, diolah, 2006

Tindakan kreditur dalam penanganan kredit macet ada 2 (dua) alternatif, yaitu melalui Penjualan dibawah tangan (langsung) dan Penjualan melalui KP2LN/PUPN. Alternatif yang banyak di pakai oleh kreditur adalah alternatif

pertama, yaitu penjualan dibawah tangan. Tindakan ini dianggap lebih cepat, efisien dan murah dibanding melalui Pengadilan Negeri atau KP2LN/PUPN. Dalam penjualan dibawah tangan ini harus ada kesepakatan antara pihak debitur dan kreditur, bahwa upaya yang dilakukan dalam melakukan penyelesaian kredit adalah penjualan dibawah tangan atas barang jaminan yang dijaminan debitur. Atas kesepakatan itu, kreditur dapat menjual secara dibawah tangan barang jaminan tersebut, namun apabila tidak tercapai kesepakatan antara debitur dan kreditur maka jalan yang ditempuh adalah eksekusi melalui pelelangan atas dasar putusan Pengadilan Negeri atau KP2LN/PUPN.

Berdasarkan Perjanjian Kredit yang ada pada bank, telah ditentukan bahwa yang termasuk kedalam peristiwa cidera janji/wanprestasi (Pasal 8), yakni :

- a) Debitur lalai melaksanakan kewajiban atau melanggar salah satu ketentuan yang termaktub Perjanjian ini, terutama (tetapi tidak terbatas) bilamana Debitur tidak atau lalai membayar lunas pada waktunya kepada bank pinjaman pokok dan/atau bunga, komisi, provisi dan lain-lain jumlah yang sudah jatuh tempo dan harus dibayar;
- b) Kekayaan Debitur atau barang-barang (baik yang bergerak atau tidak bergerak) yang menjadi jaminan untuk pembayaran kembali Fasilitas Kredit ini, sebagian atau seluruhnya, disita oleh instansi yang berwenang dan/oleh Pihak Ketiga Lainnya;
- c) Ternyata bahwa suatu pernyataan atau jaminan yang diberikan Debitur kepada bank dalam perjanjian ini dalam dokumen lainnya yang dibuat berdasarkan Perjanjian ini tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan;
- d) Debitur meninggal/dibubarkan/dilikwidasi;
- e) Debitur atau salah seorang/sebagian atau seluruh penjamin/Penanggung oleh Pengadilan dinyatakan berada dalam keadaan pailit atau diberikan penundaan membayar hutang-hutang (*Surseance Van betaling*);
- f) Debitur atau salah seorang/sebagian atau seluruh Penjamin/Penanggung mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk dinyatakan pailit atau untuk diberikan

penundaan membayar hutang-hutang (*Surseance van betaling*) atau bilamana orang/pihak lain mengajukan permohonan kepada Pengadilan agar Debitur dan/atau (para) penjamin/penanggung atau seorang/sebagian atau seluruh Penjamin/Penanggung dinyatakan dalam keadaan pailit;

- g) Barang-barang jaminan rusak atau musnah atau nilainya turun dan Debitur tidak bisa memberikan penggantian dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari sejak diterimanya pemberitahuan tertulis dari bank; Terjadi perubahan kondisi perekonomian atau peraturan perundang-undangan yang sedemikian rupa yang menurut pandangan bank sendiri dapat mengakibatkan Debitur dan/atau (para) Penjamin/Penanggung tidak akan dapat membayar hutangnya berdasarkan Perjanjian ini, atau Perjanjian Penanggung.

Maka Bank dengan pemberitahuan tertulis kepada Debitur dan/atau Penjamin/Penanggung berhak menyatakan semua jumlah pokok, bunga dan pembayaran-pembayaran lain yang wajib berdasarkan Perjanjian ini menjadi jatuh tempo dan harus dibayar sekaligus, tanpa bank perlu mengajukan permintaan lebih lanjut dan tanpa diperlukan putusan dari Pengadilan, yang semuanya secara tegas dikesampingkan oleh Debitur dan/atau (para) Penjamin/Penanggung”.

Dari Pasal tersebut, telah jelas bahwa batasan yang dimasud oleh bank dengan wanprestasi, sekaligus tindakan bank/kreditur bila debitur wanprestasi. Berdasarkan Pasal tersebut, tindakan Kreditur jika debitur wanprestasi adalah Kreditur dapat melakukan apa saja terkait dengan pengembalian kredit oleh debitur dengan Pemberitahuan tertulis kepada debitur, namun tanpa harus melalui persetujuan dengan debitur atau penjaminnya.

Tabel 3
Jumlah Nasabah dengan Kolektibilitas Kredit
Tahun 2005-2006

Kolektibilitas Kredit	BPR Artha Kanjuruhan	%	BPR Mandiri Adiyatra	%
Lancar	1.343 nasabah	94,44	2.346 nasabah	95,72
Kurang Lancar	54 nasabah	3,80	79 nasabah	3,22
Diragukan	24 nasabah	1,69	18 nasabah	0,73
Macet	1 nasabah	0,07	8 nasabah	0,33
Jumlah	1.422 nasabah	100	2.451 nasabah	100

Sumber : data primer, diolah, 2006

Penjelasan :

Dari hasil penelitian, didapati bahwa BPR AK, mempunyai 1.422 nasabah dari tahun 2005-2006 dengan spesifikasi 1.343 nasabah lancar, 54 nasabah kurang lancar, 24 nasabah diragukan dan 1 nasabah macet. Sedangkan pada BPR MA terdapat 2.451 nasabah dari tahun 2005-2006, dengan spesifikasi 2.346 nasabah lancar, 79 nasabah kurang lancar, 18 nasabah diragukan dan 8 nasabah macet.

Tabel 4
Nasabah dengan Kolektibilitas Kredit Bermasalah
Tahun 2005-2006

Kolektibilitas Kredit	BPR Artha Kanjuruhan	%	BPR Mandiri Adiyatra	%
Kurang Lancar	54 nasabah	68,35	79 nasabah	75,24
Diragukan	24 nasabah	30,38	18 nasabah	17,14
Macet	1 nasabah	1,27	8 nasabah	7,62
Jumlah	79 nasabah	100	105 nasabah	100

Sumber : Data Primer, diolah, 2006

Penjelasan :

Nasabah BPR AK dengan Kolektibilitas kredit bermasalah ada 79 nasabah , dengan spesifikasi 54 nasabah kurang lancar, 24 nasabah diragukan dan 1 nasabah macet. Sedangkan pada BPR MA ada 105 nasabah bermasalah, dengan spesifikasi 79 nasabah kurang lancar, 18 nasabah diragukan dan 8 nasabah macet.

Tindakan yang biasa ditempuh oleh oleh kreditur/bank dalam melakukan tindakan terhadap debitur wanprestasi/kredit bermasalah, antara lain dengan dua macam solusi, yaitu :⁷⁹

- a. *Bargaining* (tawar-menawar)
- b. *Sue Litigation* (berperkar)

Jika melalui solusi *Bargaining*, maka ditempuh antara lain lewat: Penataan kembali struktur pendanaan dan organisasi bisnis debitur (*restructuring*), Penjadwalan kembali pembayaran (*rescheduling*), Perubahan sebagian atau keseluruhan syarat kredit (*reconditioning*), seperti yang telah dijelaskan pada tindakan kreditur berdasarkan kolektibilitas kredit, cara ini biasanya disebut sebagai istilah Penyelamatan Kredit.

Sedangkan jika tindakan melalui *sue-litigation* adalah dengan melalui berperkar secara arbitrase atau melalui penyelesaian pengadilan perdata, terkait dengan upaya menggunakan *sue-litigation* adalah terkait dengan jaminan kredit yang dimiliki oleh debitur, bisa juga tanpa melalui Pengadilan tetapi melalui KP2LN/PUPN biasanya untuk bank-bank milik pemerintah, baik pusat atau daerah.

⁷⁹ Sihabudin, et.al., *Laporan Penelitian* (tidak dipublikasikan) *Penanganan Kredit Bermasalah Oleh Bank terhadap Debitur Wanprestasi*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2006, hal.102

Dasar hukum penyerahan penyelesaian kasus kredit macet bank pemerintah kepada PUPN dan BUPLN adalah Undang-Undang No. 49 Prp tahun 1960, Keputusan Presiden No. 11 tahun 1976 dan Keputusan Presiden No. 21 tahun 1991. Menurut Undang-Undang dan Keputusan Presiden tersebut, penyelesaian piutang negara diselesaikan melalui kedua lembaga tersebut.

PUPN adalah panitia antar departemen yang bertugas mengurus penyelesaian piutang negara yang pengurusannya telah diserahkan oleh instansi pemerintah atau oleh badan (yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara) kepada mereka. Secara kelembagaan, PUPN terdiri dari PUPN Pusat dan PUPN Cabang.

BUPLN adalah badan pemerintah yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan. Tugas utamanya adalah mengurus penyelesaian piutang negara dan menyelenggarakan pelelangan harta jaminan, baik yang berasal dari hasil keputusan PUPN maupun yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan Perundang-undangan yang berlaku.

Tindakan yang ditempuh melalui *sue-litigation* adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in kracht van gewisjde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan yaitu: a) Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama, b) Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding dan c) Mahkamah Agung.

Pertama-tama perlu diketahui, kapan eksekusi jaminan kredit dilaksanakan/diperlukan. Eksekusi jaminan kredit dilaksanakan hanya apabila debitur tidak mampu untuk membayar kembali kewajibannya (hutang) kepada kreditur dan setelah proses penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan. Sedangkan sifat Perjanjian Jaminan merupakan suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Jika, Perjanjian Pokoknya hapus, maka Perjanjian Jaminannya mengikuti pula.

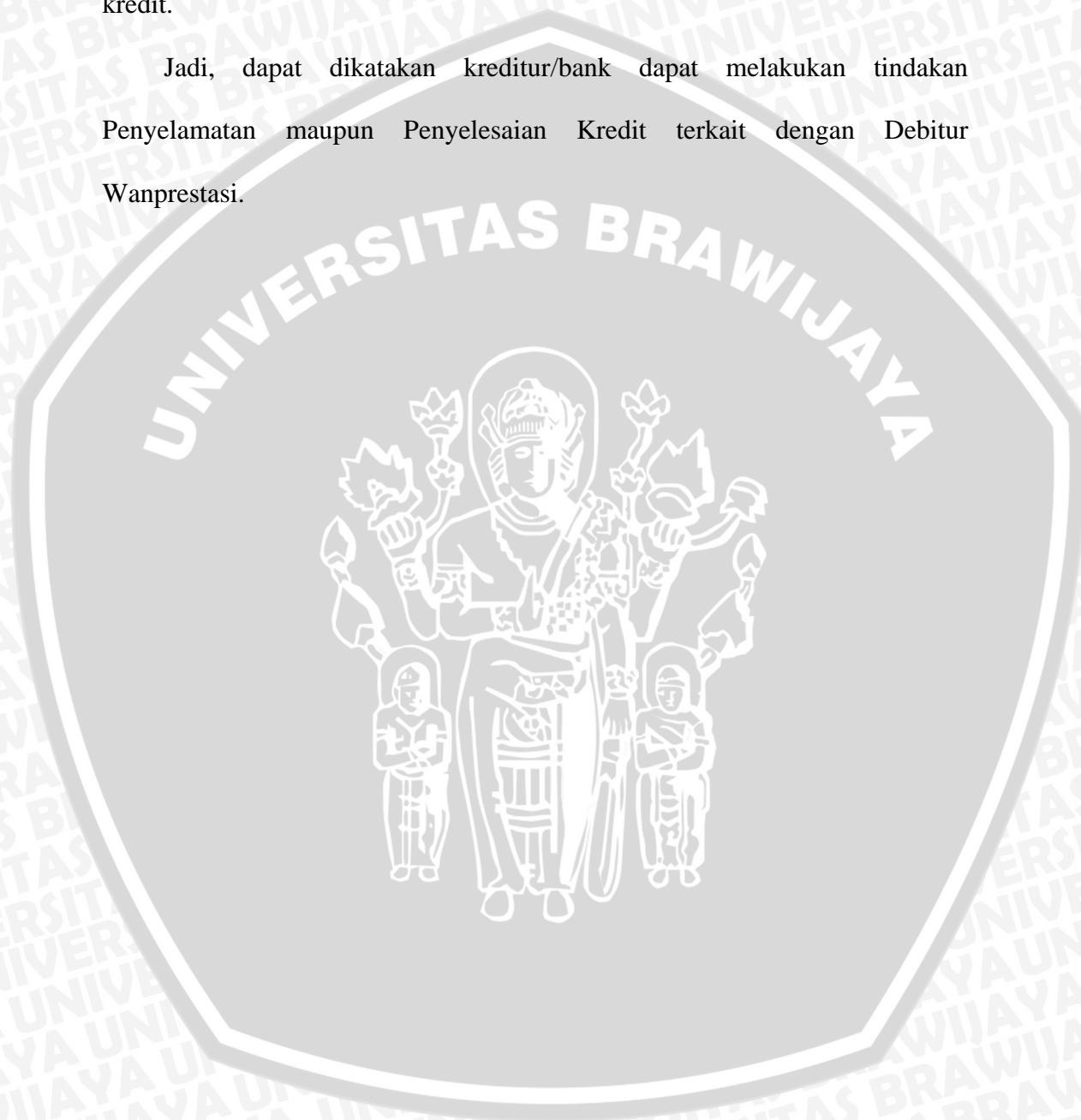
Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan sebaik-baiknya atau dengan kata lain debitur telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-ongkos lainnya maka perjanjian jaminan tersebut dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi. Tetapi bila debitur lalai menunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditur/bank telah menegur debitur agar supaya selekasnya menunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri maka teguran demikian disebut *sommatie* atau somasi.

Kalau debitur telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur, debitur tetap tidak mau membayar pinjamannya, maka mulailah kreditur/bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.

Bank/kreditur menyatakan bahwa tindakan terhadap debitur wanprestasi melalui *sue litigation* bukan pilihan yang ideal, akan tetapi diupayakan melalui pendekatan *bargaining* (tawar-menawar) dengan debitur yang wanprestasi. Bank/kreditur juga mengungkapkan bahwa penyelesaian melalui *sue-litigation*

memakan waktu dan biaya yang tidak dapat diperkirakan (*unpredictable*), namun tidak menutup kemungkinan tindakan *sue-litigation* ini dilakukan sebagai jalan akhir, cara ini biasanya disebut dengan istilah penyelesaian kredit.

Jadi, dapat dikatakan kreditur/bank dapat melakukan tindakan Penyelamatan maupun Penyelesaian Kredit terkait dengan Debitur Wanprestasi.



Tabel 5
Nasabah yang telah diambil tindakan oleh Kreditur
dalam rangka Penyelamatan Kredit

No	Tindakan Kreditur	BPR AK		BPR MA		Keterangan
		N = 79		N =105		
		n = 16		n = 21		
		Nasabah	Prosentase	Nasabah	Prosentase	
1	Pendekatan dengan Debitur	2	100	10	55,56	Pada BPR AK dari 2 nasabah tersebut 1 nasabah telah melakukan pelunasan kredit, sedangkan yang lainnya menunggu kolektibilitas macet
2	<i>Rescheduling</i>	-	0	2	11,11	Dilakukan untuk debitur yang usahanya msh berjalan
3	<i>Reconditioning</i>	-	0	3	16,66	idem
4	<i>Restructuring</i>	-	0	1	5,56	idem
5	Penggunaan Asuransi Kredit	-	0	2	11,11	Dilakukan untuk kredit bernominal kecil
	Jumlah	2	100	18	100	

Sumber : Data Primer, diolah, 2006

a) Tindakan Penyelamatan Kredit

Tindakan Penyelamatan Kredit dapat ditempuh oleh kreditur, antara lain dengan menggunakan cara :

1. Pendekatan dengan Debitur

Kredit bermasalah menuntut upaya penanganan yang serius dan cepat. Kalau tidak, resiko kasus itu berkembang menjadi lebih parah lagi cukup besar. Oleh karenanya, bank tidak boleh bertindak lamban dalam menyusun rencana, strategi dan organisasi upaya penyelamatan. Demikian pula setelah rencana, strategi dan organisasi itu siap, mereka harus segera melakukan kontak resmi dengan debitur. Hingga kasus kredit bermasalah itu dapat diselesaikan, kontak bank dengan debitur tadi akan terdiri dari banyak pertemuan, negosiasi dan korespondensi yang panjang, kadang-kadang memakan waktu berbulan-bulan bahkan (dalam kasus kredit besar) dapat memakan waktu tahunan. Dari sekian banyak rangkaian pertemuan itu, pertemuan pertama dengan debitur mempunyai pengaruh yang besar terhadap kelancaran kredit selanjutnya. Oleh karena itu, pertemuan tadi harus dipersiapkan secara professional.

Salah satu hal penting yang harus diperhatikan bank dalam pertemuan pertama adalah dengan tegas, tetapi bijaksana mereka memberi tahu debitur bahwa mereka sedang menghadapi problem yang serius dengan bank. Selanjutnya, bank harus menyatakan bilamana debitur bersedia bekerja sama baik dengan bank, ada kemungkinan bank dapat membantu menemukan upaya penyelamatan.⁸⁰

Hal-hal lain yang perlu diperhatikan bank sebelum dan sesudah pertemuan pertama dengan debitur adalah :⁸¹

⁸⁰ Ibid, hal. 103

⁸¹ Ibid

- a. Persiapan yang matang, termasuk susunan acara pertemuan dan hal-hal pokok yang akan dibicarakan selama pertemuan.
- b. Dalam pertemuan, paling sedikit bank diwakili oleh dua orang petugas, salah seorang diantaranya adalah *account officer* yang menangani kredit yang dibicarakan. Tujuan menunjuk minimal dua petugas bank untuk menghadiri pertemuan pertama adalah untuk menjaga objektivitas penilaian dari reaksi, sikap dan kemauan debitur. Di samping itu juga untuk menghindari reaksi emosional yang mungkin timbul dari pihak petugas bank.
- c. Selama pertemuan, petugas bank harus bersikap ramah, tetapi tegas. Sedapat mungkin mereka berusaha menjauhi sikap bermusuhan, menyalahkan, atau mencurigai. Apabila suasana pertemuan memanas dan sukar dikendalikan, petugas bank harus segera mengakhiri pertemuan dan mengusulkan untuk mengadakan pertemuan lain dua atau tiga hari berikutnya. Hal itu diperlukan agar tindakan selanjutnya tidak terhambat oleh sikap permusuhan.
- d. Hendaknya debitur diberi kesempatan cukup untuk mengutarakan fakta dan pendapat tentang masalah yang sedang dihadapi sesuai dengan keyakinan mereka. Hendaknya debitur juga diminta mengajukan saran tentang cara pemecahan kasus yang sedang dibicarakan.
- e. Selama pertemuan diusahakan agar debitur dapat mengumpulkan bahan masukan yang diberikan untuk menangani upaya

penyelamatan kredit sebanyak mungkin. Bilamana debitur menyatakan belum siap menyerahkan data-data yang diperlukan, mereka harus diberi waktu yang cukup untuk menyiapkannya. Walaupun demikian hendaknya diusahakan agar debitur menyetujui satu waktu batas penyerahan data tadi.

f. Selama pertemuan, petugas bank harus mengutarakan secara tegas mengenai apa saja yang diinginkan bank untuk dilakukan debitur guna memperlancar proses upaya penyelamatan kredit dan kapan batas waktu penyelesaian tiap hal yang akan dilakukan itu.

g. Segera setelah pertemuan berakhir, petugas bank mengirimkan surat resmi kepada debitur. Surat tersebut menegaskan kembali berbagai macam hal yang telah dibicarakan dan/atau disetujui bersama selama pertemuan.

Bagaimana susunan acara, bahan yang akan dibicarakan, dan corak pertemuan-pertemuan berikutnya akan ditentukan oleh perkembangan upaya yang dapat dicapai. Walaupun demikian, perlu diingatkan kepada petugas bank bahwa segera setelah setiap pertemuan penting antara kedua belah pihak telah usai, mereka harus mengirimkan surat resmi kepada debitur untuk menegaskan hasil pertemuan itu.

Apabila kondisi Debitur dalam keadaan bersedia membayar, tidak punya kesempatan membayar, tidak mampu membayar, maka penarikan kembali terhadap kredit yang ada di Debitur, akan menyulitkan dan sama sekali tidak menguntungkan bagi Bank atau Kreditur. Ketidakmampuan itu,

secara implisit adalah kesalahan Bank oleh karena tidak memelihara hubungan dengan cara *monitoring* (pengawasan) dan pembinaan terhadap Debitur. Kesalahan ini secara teknis harus ditebus oleh pihak Bank agar menguntungkan Bank dengan cara memberi peluang bagi Debitur dalam bentuk perpanjangan waktu (*rescheduling*) atau penataan kembali persyaratan kredit dengan jalan memperbarui perjanjian kredit (*reconditioning*). Cara lain adalah dengan reorganisasi dan rekapitulasi kredit yang telah terangsur dan yang belum terlunasi. Hal demikian memang membutuhkan waktu yang agak lama, tetapi cukup memberi peluang bagi nasabah/kreditur untuk bernafas lega karena mendapat peluang melunasinya tanpa mengorbankan modalnya.

2. Penjadwalan Kembali Pelunasan Kredit (*rescheduling*)

Dengan penjadwalan kembali pelunasan kredit, bank memberi kelonggaran kepada debitur untuk membayar utangnya yang telah jatuh tempo, dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo tersebut. Apabila pelunasan kredit dilakukan secara mengangsur, dapat juga bank menyusun jadwal baru angsuran kredit yang dapat meringankan kewajiban debitur untuk melaksanakannya. Jumlah pembayaran kembali tiap angsuran dapat disesuaikan dengan perkembangan likuiditas keuangan (*cash ending balance*) debitur tiap akhir tahapan masa proyeksi tahapan masa proyeksi arus kas, misalnya tiap akhir bulan atau kuartal.

Dengan demikian, diharapkan debitur mampu melunasi kredit tanpa harus mengorbankan kelancaran operasi bisnis debitur.

Upaya penyelamatan dengan jalan penjadwalan kembali pelunasan kredit terutama dilakukan apabila debitur tidak dapat melunasi

pembayaran kredit atau angsuran kredit yang telah jatuh tempo, namun dari hasil evaluasi mereka mengetahui bahwa prospek kondisi debitur dimasa depan tidak mengkhawatirkan. Dengan perkataan lain, likuiditas keuangan yang dipergunakan untuk menghitung angka-angka tersebut.⁸²

3. Penataan Kembali Persyaratan Kredit (*reconditioning*)

Tujuan utama penataan kembali persyaratan kredit adalah memperkuat posisi tawar menawar bank dengan debitur.

Dalam rangka penataan kembali persyaratan kredit itu, isi perjanjian kredit ini biasanya dilakukan seiring dengan upaya penjadwalan kembali pelunasan kredit. Agar tidak terjadi cacat hukum dalam perjanjian kredit yang diperbaharui, dalam melakukan penataan kembali persyaratan kredit seyogyanya bagian hukum bank meminta bantuan dari penasehat hukum atau pengacara yang telah berpengalaman menangani kredit bermasalah. Pada dewasa ini, di Indonesia telah banyak pengacara yang dapat bertindak sebagai penasehat bank dalam menangani kredit bermasalah.

Dalam setiap perjanjian kredit terdapat ketentuan khusus yang mewajibkan debitur melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, demi kepentingan kreditur dan keamanan kredit yang telah mereka terima. Salah satu contoh melakukan sesuatu adalah kewajiban debitur menyerahkan laporan keuangan mereka secara periodik. sedangkan contoh dari tidak melakukan sesuatu adalah debitur tidak diperkenankan menerima kredit dari bank atau lembaga keuangan lain tanpa persetujuan

⁸² Ibid, hal. 106

tertulis dari bank kreditur lama. Dalam penataan kembali semua ketentuan khusus yang tercantum dalam perjanjian kredit lama. Apabila kemudian ditemukan hal-hal tertentu dalam ketentuan khusus tadi yang perlu diperbaiki guna memperkuat posisi tawar menawar bank, hendaknya diusahakan agar debitur menyetujui perbaikan ketentuan khusus tersebut.⁸³

4. Restructuring

Memperbaiki struktur pendanaan (rekapitulasi) dan organisasi bisnis debitur, kadang-kadang bank dapat membantu debitur memperbaiki kondisi dan likuiditas keuangan mereka. Dengan demikian diharapkan sedikit demi sedikit memperbaiki kondisi dan likuiditas keuangan mereka. Dengan demikian diharapkan sedikit demi sedikit mampu melunasi kredit dan bunga yang tertunggak.

Upaya penyelamatan kredit bermasalah dengan jalan *restructuring* memakan waktu yang lama dan kesabaran dari pihak kreditur. Memperbaiki kondisi keuangan perusahaan debitur yang menurun tidak dapat diselesaikan dalam waktu satu atau dua minggu. Selama proses penanganan *restructuring* tadi, bank wajib secara dekat dan memonitor secara terus-menerus hasil yang dicapai.

Dapat pula dilakukan tindakan dari kreditur, yakni dengan penurunan suku bunga kredit, hal ini diharapkan dengan turunnya suku bunga debitur yang wanprestasi tersebut dapat membayar kembali hutang/kreditnya.

⁸³ Ibid, hal. 107

Cara lain, yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah Pengurangan Tunggakan Pokok dan Bunga Kredit, hal ini dimaksudkan agar dengan pengurangan tunggakan tersebut bank/kreditur tidak menjadi terlalu dirugikan dan dikondisikan dengan kondisi debitur wanprestasi sehingga dapat melunasi atau membayar kreditnya kembali.

Baik upaya *rescheduling*, *reconditioning*, maupun *restructuring*, barangkali adalah upaya umum yang dilakukan oleh Bank bagi para kreditur pengusaha. Tetapi ada pula cara yang lebih cemerlang untuk mengikat nasabah tanpa menyusahkan nasabah, ialah dengan cara *recapitalizing*, yaitu memberi lagi modal dengan plafond tertentu bergantung kepada nilai harapan nasabah. Misalnya, seorang nasabah pedagang ikan di pasar yang nilai omsetnya 500 ribu rupiah perhari, mempunyai kredit ke bank 20 juta rupiah dan tak terangsor karena usahanya sedang menurun. Pedagang nasabah ini, tidak mampu membayar, tidak mempunyai kesempatan membayar (karena jatuh tempo telah habis), tetapi memiliki niatan membayar kredit/hutang. Pedagang nasabah demikian perlu diteliti apakah prospek usahanya menjanjikan dan pengelolaannya memadai secara manajerial. Jika usahanya menjanjikan dan pengelolaan usaha dagang ikan itu bagus, maka pedagang nasabah demikian perlu diikat dengan suatu perjanjian baru yang merupakan rekapitalisasi bagi pedagang ikan tersebut dengan plafond tertentu untuk dipinjam secara bertahap berdasarkan kebutuhan dagang nasabah.⁸⁴

⁸⁴ Ibid, hal 108

5. Penggunaan Asuransi Kredit

Dalam hal kreditur/bank melakukan perjanjian dengan Perusahaan Asuransi dan klaim atas Perjanjian Asuransi diperjanjikan tertentu, maka bank dapat melakukan klaim atas tidak terpenuhinya kredit oleh debitur wanprestasi. Sehingga hutang yang seharusnya dibayar oleh debitur akan menjadi lunas dengan adanya klaim dari bank atas tidak terbayarnya kredit, yang nantinya akan dilunasi oleh Perusahaan Asuransi. Dalam hal debitur wanprestasi dengan kondisi meninggal dunia, dapat pula dijadikan dasar perjanjian Asuransi sehingga bila debitur tersebut meninggal dunia Hutang/kredit yang biasa saja oleh bank dimintakan kepada ahli waris debitur, tidak perlu lagi karena telah ada Asuransi yang menutupi pembayaran hutang debitur meninggal tersebut. Uang asuransi tersebut biasanya oleh bank dipotong pada besarnya plafond kredit yang diajukan dan dasar dari asuransi ini juga ada dalam perjanjian kredit yang telah ditanda tangani oleh debitur (Pasal 11). Jadi, dapat disimpulkan disini bahwa asuransi dapat menanggung kredit yang diberikan kepada debitur bila hal tersebut diperjanjikan antara kreditur dan perusahaan asuransi, bentuk dari asuransi kredit dapat berupa Asuransi Jiwa dan Asuransi Sejumlah Uang (kerugian).⁸⁵

⁸⁵ Hasil wawancara dengan Bpk. Wisnu Murti Wibowo (Direktur Utama BPR Mandiri Adiyatra), tanggal 28 Desember 2006.

b) Tindakan Penyelesaian Kredit

Dalam melakukan tindakan penyelesaian kredit ini, kreditur mempunyai 2 (dua) pilihan penyelesaian, yaitu Penjualan Barang Jaminan secara dibawah tangan dan melalui Eksekusi Lelang di Pengadilan Negeri atau PUPN/KP2LN.

Tindakan yang dilakukan Kreditur/bank dalam melakukan penyelesaian kredit terhadap debitur wanprestasi pada Eksekusi pada eksekusi lelang, antara lain menggunakan cara :

- a. Mengumpulkan Semua Dokumen Legal Debitur;
- b. Perhitungkan Seluruh Kewajiban Debitur baik total pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya penagihan serta biaya lainnya;
- c. Mengirimkan Surat Panggilan, Surat Peringatan 1, 2 dan terakhir;
- d. Mengirimkan somasi untuk mengetahui sejauhmana perhatian debitur terhadap kewajibannya;
- e. Mendaftarkan pada Pengadilan Negeri atau PUPN/KP2LN setempat/sesuai domisili hukum yang telah ditentukan dalam perjanjian.
 - ad. a. Dokumen Legal Debitur meliputi Surat Permohonan Kredit, Identitas Debitur (KTP, SIM, Paspor), Kartu Keluarga, Akta Nikah, Perjanjian Kredit, Surat Kuasa, Surat Kuasa Menjual, Surat Pernyataan Kepemilikan, Surat Kuasa Pendebetan Rekening untuk Biaya dan Angsuran Bulanan Kredit, BPKB/STNK, Perjanjian Penyerahan Hak Milik secara Fidusia, Sertifikat

Fidusia, Surat Pernyataan Kesanggupan Pengosongan Isi Rumah/Bangunan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), Sertifikat Hak Tanggungan, Buku Tanah (Sertifikat).

ad.b. Dalam hal penghitungan ini ada pertimbangan dari kreditur, jika bank/kreditur dengan perhitungan itu dihubungkan dengan nilai jaminan, maka akan didapat bila perhitungan tersebut lebih besar daripada nilai jaminan yang ada yang dapat dilakukan adalah bukannya penyelesaian kredit tapi lebih kepada penyelamatan kredit, namun jika nilai jaminan lebih besar daripada perhitungan hutang debitur maka tindakan yang dilakukan adalah penyelesaian kredit.

ad.c. Fungsi dari surat Panggilan ini adalah ingin memberitahukan kepada debitur supaya ia dapat menyelesaikan pinjamannya, sedangkan fungsi dari surat peringatan 1, 2 dan terakhir adalah terkait dengan bila Kasus tersebut diajukan pada Pengadilan/PUPN, yang mana dengan hal ini berarti bank telah melakukan kewajibannya untuk memanggil dan memperingatkan debitur sebanyak 3 (tiga) kali untuk melunasi hutangnya, namun oleh debitur tidak dihiraukan, maka bank dapat

mengajukan penyelesaian hutang tersebut melalui jalur hukum.

ad.d. Perihal somasi ini, Bank Indonesia dengan SEBI No.3/189/UPPB/PbB tanggal 11 juni 1970 telah mengingatkan kepada semua bank di Indonesia agar menggunakan lembaga ini dalam menangani masalah debiturnya yang menunjukkan tanda-tanda kemacetan, dengan jalan pada tahap awal menggunakan somasi tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUH Perdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat diminta dimuka hakim, apabila gugatan tersebut didahului dengan suatu penagihan tertulis. Penagihan tertulis ini akan disampaikan oleh juru sita pengadilan Negeri kepada debitur yang bersangkutan.

ad.e. Apabila debitur lalai melunasi hutangnya dan berkeberatan pula untuk dieksekusi jaminannya, maka bagi bank/kreditur tidak ada jalan lain kecuali mengusahkan eksekusi jaminan melalui suatu gugatan terhadap debitur untuk memperoleh putusan pengadilan negeri sebagai dasar untuk eksekusi jaminan tersebut. Proses perkara di Pengadilan Negeri memerlukan waktu yang cukup panjang dan biaya

yang tidak sedikit sebelum diperoleh putusan yang bisa dieksekusi.

A.2. Tindakan Kreditur terhadap obyek Jaminan Kebendaan Debitur

Wanprestasi

Jaminan kredit adalah sumber dana kedua (*Second Way Out*) untuk melunasi kredit atau hutang/pinjaman. Pada *Second Way Out* ini dapat dikatakan sebagai tahap Penyelesaian Kredit. Apabila debitur tidak mampu menyediakan dana untuk membayar bunga dan/atau melunasi kredit dari hasil usahanya, sehingga kredit yang diberikan menjadi kredit macet, maka kreditur dapat menjual barang jaminan yang telah disepakati.

Jaminan umumnya diperlukan pada pemberian kredit yang cukup besar. Pada periode ini (tahun 2005-2006) bagi kredit kecil yang kurang dari 2 (dua) juta umumnya tanpa jaminan, dan hal ini adalah produk BPR yang diperuntukkan para pedagang. Biasanya para pedagang ini sudah dibiasakan setiap hari menabung di BPR tersebut, sehingga tabungan yang mereka lakukan ini dianggap sebagai jaminan.

Tabel 6
Nasabah yang dilakukan tindakan oleh kreditur

No	Tindakan Kreditur	BPR AK		BPR MA		Keterangan
		N = 79		N =105		
		n = 16		n = 21		
		Nasabah	Prosentase	Nasabah	Prosentase	
1	Penjualan dibawah tangan	1	100	6	66,67	BPR. Artha Kanjuruhan belum pernah melakukan eksekusi melalui pelelangan karena operasional bank masih baru dan bank menghindari penjualan melalui lelang.
2	Eksekusi melalui pelelangan	-	0	3	33,33	
	Jumlah	1	100	9	100	

Sumber : Data Primer, diolah, 2006

Penjelasan :

Dari 16 jumlah nasabah BPR AK yang diambil sebagai sampel, ternyata ada 1 (satu) nasabah yang telah dilakukan eksekusi secara penjualan dibawah tangan.

Sedangkna, pada BPR MA dari 21 populasi nasabah yang diambil ada 6 (enam) nasabah telah dilakukan tindakan secara penjualan dibawah tangan dan 3 (tiga) orang melalui eksekusi pelelangan.

Tabel 7
Nasabah yang jaminannya dieksekusi melalui lelang
oleh bank berdasarkan jenis jaminannya

No	Jenis Jaminan	BPR Artha Kanjuruhan N =79 n =16		BPR Mandiri Adiyatra N = 105 n = 21		Keterangan
		Nasabah	Prosentase	Nasabah	Prosentase	
1	Fidusia	-	-	2	66,67	Dalam proses
2	Hak Tanggungan	-	-	1	33,33	
	Jumlah	0	0 %	3	100	

Sumber : Data Primer, diolah, 2006

Penjelasan :

BPR AK belum pernah melakukan eksekusi melalui lelang. Sedangkan pada BPR MA ada 2 nasabah yang telah di elang barang jaminan yang berupa jaminan fidusia dan ada 1 nasabah yang dilelang melalui Hak Tanggungan.

Di dalam kasus kredit bermasalah, peranan barang jaminan bagi kreditur agar memperoleh pelunasan atau pembayaran piutangnya sangatlah penting, bahkan seringkali lebih penting daripada laba dan alokasi dana penyusutan, sebab kasus tersebut kadang-kadang atau seringkali laba yang diterima tidak memadai, bahkan dapat terjadi usaha bisnis debitur mengalami kerugian. Analisis kredit yang perlu dilakukan terhadap barang jaminan adalah:⁸⁶

- 1) Keabsahan kepemilikan barang yang dijaminakan;
- 2) Taksasi nilai barang yang dijaminakan;
- 3) Status barang yang dijaminakan.

ad 1). Keabsahan kepemilikan barang yang dijaminakan

⁸⁶ Op.Cit, hal. 97-100

Barang yang dijaminkan kepada bank harus dimiliki oleh debitur secara sah. Apabila barang yang dijaminkan tersebut milik orang lain, maka pemilik barang tersebut harus memberi kuasa mutlak kepada debitur untuk dan atas namanya menjaminkan barang tadi kepada bank. Barang jaminan yang tidak dimiliki secara sah oleh debitur akan menimbulkan kesulitan bagi bank untuk mengeksekusinya, apabila nantinya kredit yang diterima debitur berkembang menjadi kredit macet. Keabsahan kepemilikan barang dapat dijamin oleh dokumen pemilikan yang resmi, asli, dan sah.

Guna memperkecil timbulnya kesulitan mengeksekusi barang debitur yang dijaminkan pada saat debitur tidak bersedia atau tidak mampu mengembalikan kredit, *legal officer* harus meneliti keabsahan dan keasliannya. Apabila bank yang bersangkutan tidak mempunyai pegawai yang biasanya menangani kegiatan itu, mereka dapat meminta bantuan notaris pejabat akta tanah atau orang lain yang telah biasa menanganinya.

ad. 2) Taksasi Nilai Barang yang dijaminkan

Andaikata kredit yang diterima debitur macet dan bank terpaksa mengeksekusi barang yang dijaminkan, nilai jual barang itu minimal harus sama dengan jumlah saldo kredit dan bunga yang tertunggak.

Apabila nilai jual barang jaminan lebih kecil dari saldo tunggakan kredit dan bunga, bank akan merugi. Hal itu disebabkan karena pada kebanyakan kredit bermasalah, sulit sekali bagi bank untuk memaksa debitur melunasi saldo utang mereka yang belum tertutup oleh hasil penjualan barang yang dijamin.

Guna menghindari kesulitan diatas, selama proses analisis kredit *account officer* atau dengan bantuan perusahaan penilai (*apprisal*) harus melakukan taksasi nilai barang yang akan dijamin.

Piutang dagang adalah salah satu jenis harta perusahaan yang sering dijadikan jaminan kredit. Taksasi jumlah nilai saldo piutang dilakukan secara bertahap, dimulai dengan jalan mengevaluasi nilai saldo piutang dagang. Tahap berikutnya adalah meredusir jumlah saldo, sehingga diperoleh taksasi nilai yang mendekati nilai sebenarnya.

Jenis Barang lain yang seringkali dijadikan jaminan kredit adalah persediaan bahan dan barang jadi. Pada saat eksekusi jaminan, tidak semua jenis persediaan dapat dijual secara cepat tanpa menurunkan harganya secara besar-besaran.

Untuk mendapatkan taksasi nilai persediaan yang mendekati kenyataan, hendaknya barang persediaan yang diperkirakan tidak mudah dicairkan dikurangi nilainya.

Harta tetap perusahaan adalah jenis barang lain yang seringkali juga dijadikan jaminan kredit, oleh karenanya wajib ditaksasi nilai sebenarnya. Untuk melakukan taksasi nilai harta tetap *account officer* harus meneliti barang tersebut ditempat atau lokasinya.

Tujuan akhir kegiatan taksasi nilai jaminan adalah mendapatkan jumlah *net collateral margin*, yaitu selisih antara jumlah nilai jaminan sesudah diadakan pengurangan nilai, dengan jumlah saldo kredit lama (bilamana ada) dan kredit baru yang akan diberikan. Dengan demikian, pada akhir penelitian di lapangan *account officer* wajib menghitung jumlah *net collateral margin*. Apabila jumlah *net collateral margin* kecil atau negatif, bank calon debitur baru hendaknya meminta calon debitur mengajukan jaminan tambahan.

ad. 3) Status barang yang dijaminkan

Status barang yang dijaminkan menentukan kemudahan bank mengeksekusi barang tersebut.

Seperti telah diuraikan dimuka⁸⁷, barang jaminan yang dimiliki oleh orang lain akan menimbulkan kesulitan bagi

⁸⁷ Pada halaman 146

bank untuk mengambil alihnya. Keadaan lain yang dapat menimbulkan kesulitan bagi bank mengambil alih barang jaminan adalah apabila barang tersebut juga dijamin pada kreditur lain. Untuk mencegah munculnya kasus kreditur lain yang menyatakan mereka juga menguasai barang yang dijamin debitur, pada saat analisis kredit hendaknya *account officer* mempelajari naskah perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur lama, termasuk ikatan jaminan barang kreditur.

Dokumen perikatan, yang harus disiapkan oleh bank sebelum melakukan eksekusi jaminan (lelang) atau secara penjualan dibawah tangan, antara lain :

1. Surat permohonan kredit.
2. Surat Perjanjian Kredit / Perjanjian Kredit.
3. Akta otentik / Akta Notariel bila ada.
4. Surat yang berharga dan surat berharga yang diagunkan.
5. File-file kartu pinjaman.
6. Surat surat tegoran/somasi (untuk eksekusi lelang).
7. Dokumen dokumen slip setoran.
8. Dokumen persetujuan manajemen

a. Tindakan Kreditur Terhadap Jaminan Fidusia Milik Debitur Wanprestasi

Bank secara umum telah diketahui, bahwa termasuk kedalam kreditur *preferent*, bila dikondisikan dengan syarat-syarat tertentu. Terkait dengan jaminan debitur yang berupa jaminan barang bergerak yang oleh bank seharusnya didaftarkan Jaminan Fidusia pada Kantor Pendaftaran Fidusia sejak penandatanganan Kredit namun tidak dilakukan, dengan pertimbangan bahwa biaya pendaftaran fidusia terlalu mahal dan akan membebani debitur, sehingga tindakan dari debitur adalah tidak (untuk sementara) mendaftarkan barang jaminan tersebut, namun tindakan yang dilakukan bank adalah tetap untuk menyimpan bukti kepemilikan dari barang jaminan fidusia yang dijamin, dikatakan sementara karena bila debitur sudah menunjukkan gejala-gejala wanprestasi maka kreditur bertindak untuk segera mendaftarkannya pada Kantor Pendaftaran Fidusia agar kedudukan bank yang sebelumnya kreditur konkuren menjadi kreditur preferen kembali.

Bank sebagai pihak pemberi kredit, tentu telah mempersiapkan segala hal terkait bila debitur wanprestasi khususnya dengan jaminan fidusia. Tindakan-tindakan yang dilakukan bank terkait bila jaminan debitur tersebut adalah berupa jaminan fidusia terutama bila tidak didaftarkan adalah dengan pembuatan perjanjian-perjanjian *accessoir* dari perjanjian kredit, antara lain Penyerahan Hak Milik Secara Fiducia, Surat Pernyataan

Pinjam Pakai, Surat Kuasa Khusus, Surat Kuasa Untuk Menjual, Surat Pernyataan Kepemilikan, Tanda Terima Barang Jaminan. Fungsi dari surat-surat tersebut adalah terkait dengan barang jaminan debitur jika debitur wanprestasi.

Dalam Pasal 9 Perjanjian Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia, dinyatakan mengenai kelalaian debitur, yaitu :

“Dalam hal debitur lalai menurut perjanjian kredit atau tidak membayar surat (Surat) Aksep yang telah dikeluarkan, maka barang-barang harus segera dikuasai oleh bank untuk dijual kepada pihak ketiga, namun demikian bank dengan ini dikuasakan dengan mutlak tanpa permintaan pembayaran atau pemberitahuan maksudnya, untuk menjual atau dengan cara lain melepaskan barang-barang tersebut. Penjualan demikian atau realisasi lainnya dapat dilakukan pada saat waktu dan tempat, dimuka umum atau dibawah tangan, dengan atau tanpa iklan atau pemberitahuan mengenai waktu dan tempat, dimuka umum atau dibawah tangan, dengan harga yang dianggap baik oleh bank. Penguasaan tersebut tidak dapat dicabut oleh siapapun juga dan/atau dengan alasan apapun, termasuk sebab-sebab yang disebut dalam Pasal 1813 KUH Perdata dan akan mengikat bagi penerima hak, ahli waris dan pengganti debitur.

Pembeli barang-barang dan/atau tambahan-tambahan atau pengganti-penggantinya menurut keadaan akan memegang barang-barang itu bebas sama sekali dari tuntutan atau hak apapun atau hak tuntutan kembali oleh debitur yang dengan ini membatalkan dan melepaskan segala hak tersebut. Bank akan mengambil untuk diri sendiri dari hasilnya dan membayar sisa hasilnya kepada debitur, tetapi tanpa kewajiban bagi bank untuk membayar bunga atasnya”.

Dalam Pasal 29 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, diingkari oleh perjanjian Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia itu sendiri, yaitu dalam Pasal 9 Akad Penyerahan Hak milik secara fidusia tersebut dapat diketahui, bahwa bila debitur lalai (wanprestasi) sebagaimana

dicantumkan dalam Perjanjian Kredit, maka bank atas dasar Perjanjian Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia tersebut dapat melakukan penjualan atau cara lain guna melepaskan barang jaminan tersebut dari debitur baik dimuka umum maupun secara dibawah tangan, dalam Pasal tersebut juga ternyata bahwa adanya upaya dari pihak bank untuk menetapkan harga jual dari objek fidusia bila debitur wanprestasi sesuai dengan penetapannya sendiri, tindakan ini dilakukan oleh bank guna segera mendapat pelunasan dari hutang debitur tersebut.

Peneliti berpendapat bahwa yang berlaku adalah Pasal 9 Akad Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia, dengan dasar bahwa Akad tersebut adalah kesepakatan sebagaimana diperjanjikan oleh Bank dengan Debitur sehingga yang berlaku adalah ketentuan yang ada dalam Pasal 9 Akad Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia. Namun, untuk lebih legalnya suatu perjanjian lebih baik tidak bertentangan dengan Undang-Undang, jadi lebih baik untuk lebih memastikan pelaksanaan mudah eksekusinya terhadap objek jaminan fidusia oleh bank sebaiknya didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia, meskipun hal tersebut akan membebani debitur, namun jika terjadi kredit bermasalah bank akan melaksanakan eksekusinya dengan mudah karena menurut Undang-Undang Jaminan Fidusia bank tersebut adalah kreditur *preferent*.

Meskipun ada tindakan dari bank yang pada awal ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut belum memasang jaminan fidusia secara riil, namun jika debitur memiliki tanda-tanda akan wanprestasi maka kreditur langsung mendaftarkannya pada kantor pendaftaran fidusia sehingga yang sebelumnya kreditur adalah kreditur konkuren maka dengan adanya pendaftaran tersebut akan menempatkan posisi kreditur menjadi kreditur preferent.

Untuk Jaminan Fidusia ini agak mudah eksekusinya dibanding dengan Jaminan Hak Tanggungan, karena Jaminan Fidusia berupa benda bergerak yang mudah dipindah tangankan sehingga mudah eksekusinya.

b. Tindakan Kreditur terhadap Jaminan Hak Tanggungan Debitur Wanprestasi

Mengenai Pemasangan Hak Tanggungan secara riil, bank mempunyai pertimbangan sendiri, dengan kata lain bahwa tidak semua pinjaman/kredit yang menggunakan barang jaminan tanah dan bangunan (Sertifikat Tanah Hak Milik) selalu dipasang hak tanggungan secara riil yang seharusnya dilakukan setelah penandatanganan Perjanjian Kredit beserta Perjanjian Accesoirnya. Adapun pertimbangan dari bank untuk memasang hak tanggungan secara riil adalah besarnya pinjaman/kredit, yaitu :⁸⁸

⁸⁸ Hasil wawancara dengan Bpk. Prayudo Eri Yandono (Direktur Utama BPR Artha Kanjuruhan), tanggal 5 Desember 2006.

1. Pinjaman diatas 50 juta rupiah menggunakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT);
2. Pinjaman dibawah 50 juta rupiah menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dengan syarat bahwa jangka waktu pemasangan SKMHT oleh bank adalah tidak hanya sampai jangka waktu kredit dari debitur tersebut, namun yang bank lakukan adalah memasang SKMHT tersebut (dengan akta notariil) sampai pada lunasnya pinjaman (kredit) yang menjadi kewajiban dari debitur tersebut sehingga bila debitur menunjukan tanda-tanda wanprestasi maka bank tidak perlu melakukan perpanjangan SKMHT yang telah habis jangka waktunya sesuai dengan jangka waktu kredit dari debitur itu sendiri namun dengan adanya APHT ini kedudukan dari bank belum kuat sehingga harus dipasang atau ditingkatkan menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), yang kemudian ditingkatkan lagi menjadi Sertifikat Hak Tanggungan, yang mengandung irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dengan adanya irah-irah ini berarti mempunyai kekuatan eksekutorial meskipun pelaksanaannya masih membutuhkan putusan PUPN atau Pengadilan Negeri diaman objek jaminan tersebut berada.⁸⁹

⁸⁹ Hasil wawancara dengan Bpk Wisnu Murti Wibowo (Direktur Utama BPR Mandiri Adiyatra), tanggal 28 Desember 2006.

Dari pertimbangan bank dalam pemasangan Hak Tanggungan secara riil, ternyata oleh bank tidak semua pinjaman yang dibawah 50 juta rupiah dipasang SKMHT, misalnya dengan pinjaman/kredit 10 juta rupiah dengan jaminan Sertifikat Tanah Hak Milik, maka bank dengan pertimbangan efisiensi membuat Perjanjian lain dalam bentuk Surat Kuasa Menjual dan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengosongan Isi Rumah/ Bangunan.

Menurut Pasal 20 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), eksekusi hak tanggungan dilakukan berdasarkan: 1) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat 2 UUHT.

Sedangkan Pasal 6, menyatakan Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dengan demikian UUHT menyediakan 2 (dua) cara eksekusi hak tanggungan, yaitu:

Pertama, adalah yang diatur dalam Pasal 6 UUHT yang dikenal dengan sebutan eksekusi yang disederhanakan. Apabila debitur

wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Kalau ada lebih dari seorang kreditur pemegang hak tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang hak tanggungan pertama. Penjualan obyek hak tanggungan wajib dilakukan melakukan pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang. Dalam melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitur, diperlukan janji debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT. Janji itu wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kedua, dengan menggunakan acara parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg. Dalam Pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT peraturan mengenai hipotik yang ada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang hipotik, ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya

tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu. Dalam masa peralihan ini, UUHT juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjualan obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan Pasal 20 ayat 2 UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan. Jika dengan cara demikian itu, akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak. Ketentuan hipotik tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak boleh dilakukan penjualan di bawah tangan atas obyek hak hipotik, sehingga timbul keraguan dalam masyarakat. Timbul kekhawatiran jual beli di bawah tangan atas obyek hipotik itu merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu, dengan dicantumkannya ketentuan yang ada dalam Pasal 20 ayat 2 UUHT ini tidak ada keraguan lagi. Untuk itu bank sebagai upaya preventif dan agar tanpa berbelit-belit menjual barang yang dijadikan Jaminan Hak Tanggungan tersebut, maka bank membuat Surat Kuasa Menjual dan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengosongan Isi Rumah/Bangunan disinilah salah satu maksud dibuatnya kedua

surat tersebut jika tidak dipasang Hak Tanggungan secara riil maksud lain adalah agar Kreditur tidak perlu susah-susah untuk mengeksekusi lewat lelang, tetapi dengan adanya kedua surat tersebut kreditur dapat langsung menjual jaminan Hak Tanggungan secara dibawah tangan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT tersebut.

Adapun isi dari Surat Kuasa Menjual adalah mengkuasakan Penjualan Harta yang dijaminakan debitur bila debitur wanprestasi, meliputi :

1. Identitas Pemberi kuasa;
2. Identitas Penerima Kuasa;
3. Spesifikasi barang yang dikuasakan;
4. Klausula mengenai :

“kepada orang atau pihak yang ditunjuk sendiri oleh bank tersebut dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang tepat menurut pertimbangan dari bank sendiri, menerima uang harga penjualannya dan memberikan kwitansinya untuk itu, selanjutnya menyerahkan apa yang dijual tersebut kepada pihak pembelinya atau pihak yang memperoleh hak satu dan lain dengan ketentuan bahwa uang harga/ganti rugi dari apa yang dijual tersebut setelah terlebih dahulu dikurangi dengan segala biaya pelaksanaan penjualan akan diperhitungkan bank dengan segala apa yang terhutang oleh Penerima Kredit terhadap bank, baik hutang pokok, bunga, provisi, dan biaya-biaya lainnya yang terhutang berdasarkan Perjanjian Kredit, sedangkan sisanya kalau ada akan diserahkan kembali kepada Pemberi Kuasa/Penerima Kredit, akan tetapi kalau ada kekurangan, maka kekurangan tersebut tetap menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Penerima Kredit”

“Kuasa ini merupakan kuasa tetap yang tidak dapat dicabut kembali selama apa yang terhutang oleh Penerima Kredit terhadap bank tersebut belum dibayar lunas seluruhnya”

“Untuk keperluan semua yang diuraikan diatas, bank berhak menghadap dihadapan pejabat-pejabat yang

berwenang, memberikan keterangan, membuat atau suruh membuat serta menandatangani semua surat-surat dan akta-akta yang diperlukan, membayar semua biaya-biaya yang terhutang dan meminta kwitansi untuk itu dan selanjutnya melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu dan berguna untuk pelaksanaan apa yang dikuasakan tidak ada satupun yang dikecualikan”

Sedangkan untuk klausula yang ada pada Surat Pernyataan Kesanggupan Pengosongan Isi Rumah/Bangunan, antara lain menyatakan bahwa :

“Apabila debitur tidak melakukan pembayaran kewajibannya seperti yang tertuang di dalam perjanjian kredit dan apabila bank menghendaki berkaitan dengan tunggakan kewajiban debitur tersebut, maka dengan ini debitur menyatakan bersedia dan sanggup menyerahkan serta mengosongkan rumah dan bangunan tersebut tanpa kecuali termasuk siapapun yang melkukan pemakaian atau pengerjaan atas tanah dan bangunan yang debitur jaminkan dengan cara baik-baik tanpa diperlukan surat dari Juru Sita maupun Pengadilan, atas penyerahan tersebut bank dibebaskan dari segala tuntutan dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun juga”

Dari ketentuan kedua Surat tersebut, telah jelas bahwa kreditur dapat bertindak tanpa harus menunggu Juru Sita atau Putusan Pengadilan agar dapat mengeksekusi Jaminan Hak Tanggungan tersebut.

Proses permohonan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan pada prinsipnya adalah sama. Urutan dari tindakan yang dilakukan oleh bank/kreditur adalah sebagai berikut :

1. Kreditur/bank mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan negeri yang berwenang.

2. Dalam waktu beberapa hari/minggu setelah diajukan permohonan tersebut maka diadakan sidang pengadilan yang dihadiri oleh pemohon (kreditur) dan termohon (debitur).

Dalam sidang tersebut oleh hakim disampaikan teguran (*aanmaning*) kepada termohon, bahwa dalam waktu 8 (delapan) hari yang bersangkutan harus melaksanakan pembayaran lunas pinjaman beserta bunga, ongkos-ongkos dan sebagainya, dan apabila tidak maka diadakan eksekusi atas jaminan kreditnya.

3. Apabila dalam 8 (delapan) hari tersebut termohon/debitur tetap membandel, maka pemohon/kreditur melanjutkan usahanya dengan melanjutkan permohonan sita eksekusi.
4. Setelah menerima ketetapan sita eksekusi, maka juru sita Pengadilan Negeri mengadakan sita eksekusi atau barang-barang tidak bergerak yang menjadi jaminan tersebut.
5. Pemohon/kreditur menerima berita acara eksekusi dari juru sita Pengadilan Negeri.
6. Kemudian pemohon/kreditur mengajukan permohonan untuk melelang barang-barang jaminan tersebut dan menerima penetapan lelang.
7. Berdasarkan ketetapan lelang tersebut Pengadilan Negeri menghubungi kantor lelang negara untuk melaksanakan lelang. Setelah ditetapkan harinya kemudian diadakan "pengumuman lelang" dalam surat kabar paling sedikit 2 (dua) kali dengan



antara waktu 2 (dua) minggu yang biasanya diurus panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

8. Dalam pelaksanaan lelang tersebut biasanya ditetapkan oleh pengadilan berdasarkan informasi dari pihak kelurahan (misalnya menyangkut harga tanah) dan kantor pajak. Pengadilan dapat menentukan harga lelang minimal dalam pelaksanaan harga lelang tersebut.

Apabila harga lelang minimal tersebut tidak tercapai, maka lelang dibatalkan untuk dilaksanakan pada kesempatan berikutnya. Untuk lelang berikutnya tersebut, dikenakan biaya iklan, ongkos lelang dan lain sebagainya.

Dengan gambaran pelaksanaan eksekusi atas jaminan kredit secara ringkas, yang dalam praktik banyak hal-hal yang merupakan penghalang kelancaran pelaksanaan eksekusi misalnya adanya bantahan pihak ketiga, adanya intervensi dalam perkara lain dan lain sebagainya. Dengan adanya gambaran tersebut diharapkan menjadi pedoman bagi para pejabat yang berkecimpung di bidang kredit agar lebih berhati-hati dalam menyeleksi debiturnya. Karena, debitur yang bermental buruk cenderung untuk mengulur-ulur waktu dan bersedia melakukan apapun juga dengan tujuan menghindari tanggung jawab atas pinjamannya.

Adapun garis besar prosedur penyelesaian kredit macet bank pemerintah dengan perantaraan PUPN/BUPLN adalah

sebagai berikut :⁹⁰ Sebelum menyerahkan penyelesaian kredit bermasalah mereka kepada PUPN/BUPLN, bank yang bersangkutan harus melakukan penelitian untuk menetapkan secara pasti jumlah kredit dan bunga yang dibayar oleh debitur. Disamping itu, mereka harus juga menetapkan jenis, jumlah taksasi harga, lokasi dan kondisi fisik harta yang dijaminan, serta harta kekayaan milik debitur. Seluruh dokumen resmi bukti kepemilikan harta jaminan dan dokumen resmi bukti kepemilikan harta jaminan harus diserahkan kepada PUPN. Dalam kaitannya dengan kredit bermasalah (macet) apabila bank tidak dapat menyerahkan dokumen pembuktian kredit macet secara lengkap. Dengan dialihkannya hak tagih kepada PUPN, maka PUPN akan merundingkan penyelesaian kredit bermasalah tersebut kepada debitur. Apabila dalam proses perundingan tersebut terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak tentang jumlah utang yang harus dibayar, segera dibuat surat pernyataan bersama yang antara lain memuat jumlah utang serta kewajiban debitur untuk melunasinya. Surat pernyataan bersama yang ditanda tangani oleh debitur dan Ketua PUPN tadi merupakan landasan hukum awal yang penting peranannya bagi PUPN guna menyelesaikan kasus utang piutang negara tersebut. Pernyataan bersama itu mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan hakim dalam

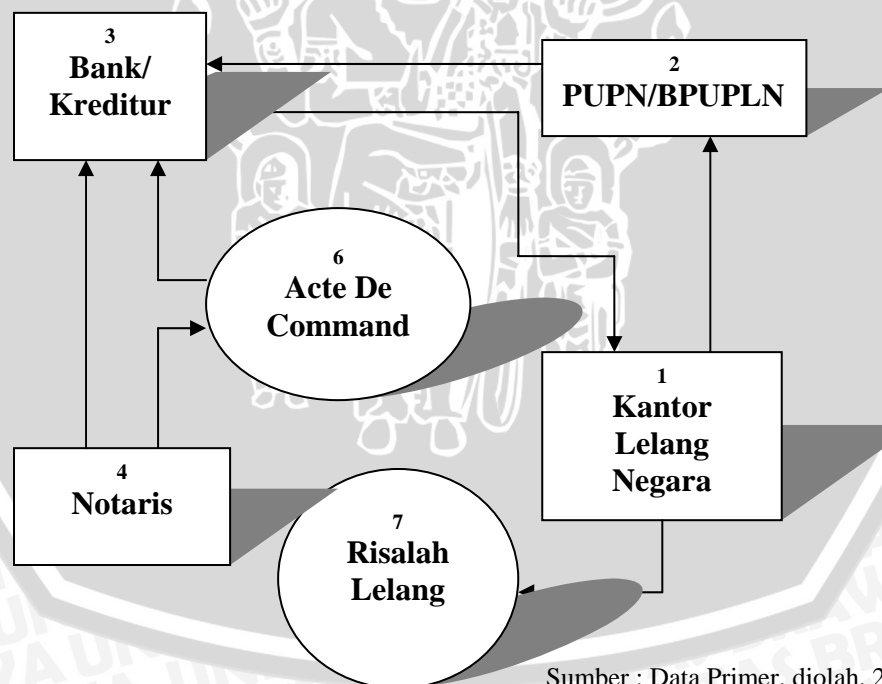
⁹⁰ Sihabudin, et.al., *Laporan Penelitian* (tidak dipublikasikan) *Penanganan Kredit Bermasalah Oleh Bank terhadap Debitur Wanprestasi*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2006, hal. 115.

perkara perdata, serta telah berkekuatan pasti sehingga tidak dapat lagi dibanding atau dikasasi.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 huruf k Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, bank kreditur dimungkinkan untuk membeli barang jaminan melalui penjualan lelang. Namun, pembelian tadi sifatnya hanya sementara, dengan maksud untuk dialihkan kepada pihak ketiga atau nantinya segera dijual kembali.

Adapun Prosedur pembelian barang jaminan melalui lelang oleh bank pemerintah, yaitu :

Bagan Alir 1
Prosedur pembelian barang jaminan melalui lelang
oleh bank pemerintah



Sumber : Data Primer, diolah, 2006

Penjelasan :

Setelah Kantor Lelang Negara melakukan pengumuman lelang barang lelang melalui media massa, PUPN/BUPLN menawarkan penjualan lelang tersebut kepada bank. Direksi bank memutuskan untuk mengikuti lelang; kemudian bank tadi meminta Notaris untuk membuatkan akta keputusan mengikuti pembelian barang jaminan melalui lelang (Akta tersebut lazim disebut *Acte de Command*).

Tindakan lain yang dilakukan kreditur adalah setelah Sertifikat Hak Tanggungan keluar bank menawarkan kepada debitur untuk menyelesaikan melalui jalan eksekusi atau dengan penjualan dibawah tangan, jika debitur memilih penjualan dibawah tangan maka tindakan yang dilakukan bank adalah meminta debitur untuk melakukan penyerahan secara sukarela kepada bank untuk dilakukan penjualan secara dibawah tangan terhadap objek jaminan debitur dengan harapan hasil dari penjualan itu untuk pelunasan hutangnya pada kreditur.

Dengan penyerahan tersebut diikuti dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, setelah itu dilakukan surat Kuasa menjual yang masing-masing tersebut dibuat dalam bentuk akta (tertulis). Dalam pengikatan jual beli yang berperan adalah Direksi bank membeli barang yang dijaminan debitur tersebut, sehingga dengan adanya ketiga akta tersebut maka membuat posisi bank menjadi aman untuk menjual barang jaminan tersebut kepada pihak ketiga/pihak lain.

c. Tindakan Kreditur terhadap barang jaminan debitur berupa penjualan dibawah tangan, baik fidusia maupun hak tanggungan

Pada saat melakukan penjualan dibawah tangan, kreditur harus berhati-hati terutama dalam hal terjadinya kesepakatan antara debitur dan kreditur. Sehingga, untuk melakukan penjualan dibawah tangan bank akan aman tanpa adanya keberatan (eksepsi) dari pihak debitur nantinya bila barang jaminan debitur tersebut dijual dibawah tangan.

Tindakan dari bank untuk menghindari eksepsi tersebut adalah bank meminta kepada debitur untuk melakukan penyerahan. Dalam arti bahwa, debitur harus menyatakan secara tertulis bahwa ia telah menyerah dan tidak sanggup untuk melunasi kreditnya, dan menyerahkan secara sukarela jaminannya yang ada di bank untuk dilakukan penjualan di bawah tangan dengan harapan bahwa uang hasil penjualan itu akan digunakan untuk pelunasan kredit.

Dengan adanya penyerahan tersebut, diikuti dengan perjanjian pengikatan jual beli. Setelah itu, baru dilakukan Surat Kuasa Menjual. Jadi, untuk dapat melakukan Penjualan di bawah tangan secara aman, bank harus menyediakan 3 (tiga) akta, yaitu :

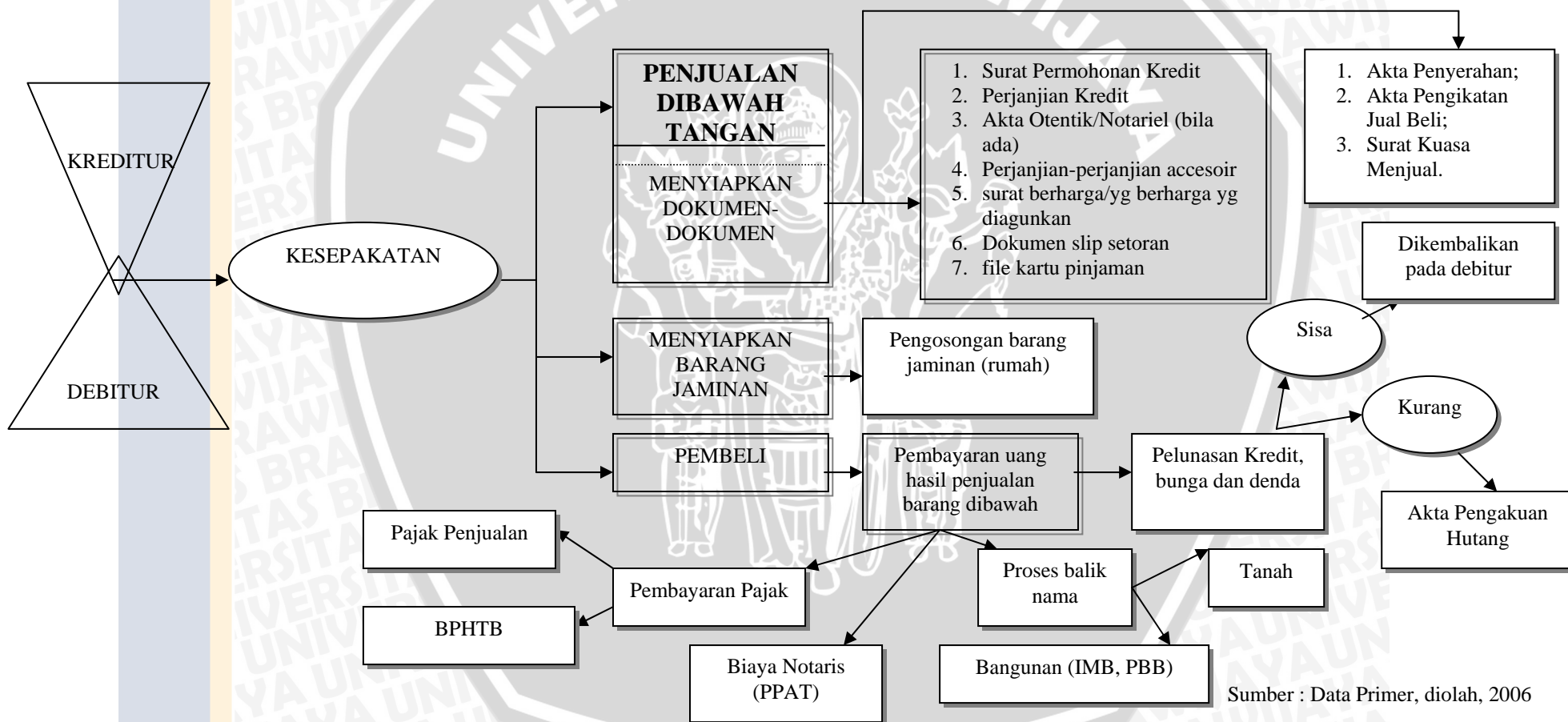
1. Akta Penyerahan;
2. Akta Pengikatan Jual beli;
3. Surat Kuasa Menjual.

Akta Pengikatan Jual Beli diperlukan agar, Direksi dari bank tersebut dapat membeli barang jaminan dari pemilik barang jaminan tersebut, beserta Surat Kuasa Menjual. Sehingga tanpa hadirnya debitur, dengan dasar surat kuasa tersebut bank dapat melakukan penjualan barang jaminan tersebut pada pihak lain.⁹¹

Kasus yang ada pada BPR adalah Debitur menjaminkan Tempat Jualan (rombong) Soto, namun dengan pertimbangan bank jaminan rombongan tersebut tidak didaftarkan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia, disinilah fungsi dari surat-surat seperti Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia, Surat Kuasa Menjual, Surat Pernyataan Pinjam Pakai, Surat Kuasa Khusus, Tanda Terima Barang Jaminan. Seperti halnya diketahui, bahwa rombongan tersebut tidak mempunyai surat-surat resmi tanda bukti kepemilikan, tidak seperti kendaraan bermotor untuk itu bank melalui *Legal Officernya* membuat suatu Surat Pernyataan, yang disebut Surat Pernyataan Kepemilikan. Sehingga bank dengan alat-bukti tersebut dapat melakukan tindakan penjualan di bawah tangan terhadap rombongan soto tersebut tanpa mengalami kesulitan.

⁹¹ Hasil wawancara dengan Bpk Wisnu Murti Wibowo (Direktur Utama BPR Mandiri Adiyatra), tanggal 28 Desember 2006.

BAGAN ALIR 2
PROSES PENJUALAN DIBAWAH TANGAN
 (Hak Tanggungan maupun Fidusia)



Sumber : Data Primer, diolah, 2006

Penjelasan :

Dalam melakukan Proses penjualan dibawah tangan antara kreditur dan debitur harus ada kesepakatan terlebih dahulu. Kesepakatan itu menegaskan, bahwa barang yang dijamin akan dijual secara dibawah tangan. Kesepakatan tersebut, meliputi kesepakatan dalam menyiapkan dokumen-dokumen, dokumen-dokumen tersebut meliputi surat permohonan kredit, perjanjian kredit, akta otentik (bila ada), perjanjian-perjanjian tambahan, surat berharga/surat yang berharga yang diagunkan, dokumen slip setoran, file kartu pinjaman, disamping itu kreditur harus pula menyiapkan dokumen yang berupa Akta Penyerahan, akta pengikatan jual beli, dan surat kuasa menjual. Selain kesepakatan dalam menyiapkan dokumen-dokumen perjanjian, yaitu kesepakatan dalam menyiapkan barang jaminan, yaitu berupa pengosongan barang jaminan (rumah). Selain itu juga kesepakatan dalam terhadap pembeli, kesepakatan ini menyangkut harga yang akan dibayarkan atas objek jaminan. Setelah terjadi kesepakatan harga, maka pembeli melakukan pembayaran terhadap barang jaminan. Pembayaran tersebut digunakan untuk pelunasan kredit, bunga beserta dendanya, jika pembayaran itu sisa maka dikembalikan pada debitur, namun jika kurang debitur harus membuat akta pengakuan hutang. Selain untuk pelunasan kredit pembayaran atas barang jaminan tersebut digunakan untuk membayar Pajak, biaya notaris dan proses balik nama atau royas.

A.1. Tindakan Kreditur terhadap Debitur Wanprestasi yang “Melarikan Diri” dan terhadap Jaminan Kebendaanya

Tabel 8
Kasus Debitur “Melarikan Diri”
Dan Tindakan Kreditur

No	Bank (Kreditur)	Debitur yg melarikan diri	Tindakan Kreditur	Keterangan
1	BPR Artha Kanjuruhan Pemkab Malang N = 79 n = 16	2 debitur	a. Pendekatan dengan keluarga debitur yang “melarikan diri”; b. Pendekatan dengan keluarga debitur yang “melarikan diri” dengan cara membuat Perjanjian kredit; c. Eksekusi terhadap barang jaminan.	Dari 2 (dua) debitur tersebut, 1 (satu) debitur telah dieksekusi jaminannya, sedangkan yang lain masih menunggu kolektibilitas kreditnya dinyatakan macet
2	BPR Mandiri Adiyatra N = 105 n = 21	2 debitur	a. Pendekatan dengan keluarga debitur yang “melarikan diri”; b. Pendekatan dengan keluarga debitur yang “melarikan diri” dengan cara membuat Perjanjian kredit; c. Penggunaan asuransi kredit; d. Eksekusi terhadap barang jaminan.	Pendekatan dengan keluarga debitur, merupakan tindakan yang dianggap paling ideal, meskipun keluarga debitur sebagai pengangsur atau sebagai debitur baru. Jika cara tersebut tidak bisa dilakukan baru memakai asuransi kredit, atau eksekusi barang jaminan
	Jumlah	4 debitur		

Sumber : Data Primer, diolah, 2006

Kasus yang banyak yang terjadi adalah debitur melarikan diri sebelum angsuran kredit lunas, kasus yang terjadi adalah :

“Si A yang membutuhkan modal untuk kelangsungan usahanya, namun ia tidak mempunyai barang yang dapat dijaminkan kepada bank bila ia nanti meminjam kebutuhan modal tersebut kepada bank. Lalu, ia berusaha untuk meminjam uang pada Si B saudaranya, namun Si B tersebut tidak mempunyai uang tetapi ia mempunyai sebidang tanah yang dapat dijadikan jaminan kepada bank bila Si A membutuhkan modal, lalu dari inisiatif Si A menyuruh B untuk kredit kepada bank dengan janji bahwa Si A akan mengangsur kepada B setiap bulannya, lalu B menyetujui dengan memberikan jaminan tanah yang bersertifikat yang dimilikinya (B jadi debitur bank), namun karena itikad buruk dari Si A, setelah kredit tersebut cair Si A menghilang. Yang menjadi masalah, adalah Si A bukan debitur dari bank namun ia yang memakai uang hasil kredit dari bank, maka yang harus membayar lunas kepada bank adalah B, namun karena B juga kesulitan keuangan untuk membayar kredit tersebut kepada bank maka B juga melarikan diri”.

Mengenai tindakan yang dilakukan kreditur dalam hal debitur yang “melarikan diri” antara lain :

1. Pendekatan dengan keluarga Debitur yang “melarikan diri”

Tindakan ini dilakukan oleh kreditur dengan maksud bahwa dengan adanya pendekatan dengan keluarga debitur wanprestasi “yang melarikan diri”, dapat dicapai suatu kesepakatan bahwa nantinya keluarga dari Si debitur wanprestasi “yang melarikan diri” tersebutlah yang akan membayar pinjaman/sisa pinjaman dari debitur wanprestasi “yang melarikan diri”.

Dengan dilakukannya tindakan ini diharapkan dari kreditur kolektibilitas kredit yang awalnya kurang lancar/diragukan/macet dapat kembali lancar dan menerima angsuran dari keluarga debitur wanprestasi “yang melarikan diri” tersebut. Dengan diselesaikannya pinjaman/kredit debitur wanprestasi “yang melarikan diri” tersebut secara otomatis pula barang yang dijadikan

jaminan kepada kreditur akan dikembalikan melalui keluarga debitur tersebut.

2. Pendekatan dengan keluarga debitur yang “melarikan diri” dengan cara membuat perjanjian kredit

Tindakan yang kedua ini dari segi legalitas akan melindungi pihak bank dikarenakan adanya perjanjian kredit diantara mereka.

Tindakan ini dilakukan bank dengan membuka kredit baru bagi keluarga debitur wanprestasi “yang melarikan diri” tersebut yang senilai dengan kredit debitur wanprestasi “yang melarikan diri”, sehingga nantinya bila kredit yang baru tersebut telah cair, maka digunakan untuk menutup/melunasi semua hutang/kredit debitur wanprestasi “yang melarikan diri” tersebut, sehingga nantinya penagihan oleh bank pada debitur baru tersebut, yakni keluarga debitur wanprestasi “yang melarikan diri” tersebut. Hubungan kreditur dengan debitur yang baru ini membuat kembali lancar kredit.

Secara teori hukum perdata, tindakan yang dilakukan oleh kreditur ini termasuk kedalam novasi. Novasi adalah perjanjian, dengan mana suatu perikatan dihapuskan dan sekaligus diadakan (dilahirkan) perikatan baru, yang menggantikan perikatan yang lama (yang hapus).

Beberapa unsur yang tampak disana adalah :⁹²

- a) Ada perjanjian yang sengaja diadakan;
- b) Untuk menghapus suatu perikatan;
- c) Mengadakan (melahirkan) perikatan baru, menggantikan yang lama.

Dari jenis-jenis novasi yang ada, tindakan yang dilakukan kreditur tersebut adalah termasuk kedalam jenis Novasi Subjektif Pasif. Pasal 1413 sub 2 KUH Perdata mengatakan tentang: “apabila seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berhutang lama, yang si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.” Disini yang diganti adalah “Orang Berhutang”, yaitu debitur, orang yang dalam suatu perikatan mempunyai kewajiban prestasi terhadap kreditur atau orang (Subjek) yang berada pada segi pasiva daripada perikatan.⁹³

Pasal 1416 KUH Perdata mengatakan, bahwa : “Pembaharuan hutang dengan penunjukan seorang berhutang baru untuk mengganti yang lama, dapat dijalankan tanpa bantuan orang yang berhutang yang pertama.” Pasal 1416 KUH Perdata diatur tentang novasi subjektif pasif yang inisiatifnya datang dari kreditur, disini yang diatur tentang novasi subjektif pasif yang pelaksanaannya dilakukan tanpa kerjasamanya debitur lama. Untuk

⁹² J. Satrio, *Hukum Perikatan tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Citra Aditya Bakti : Bandung, 1996. hal. 2.

⁹³ *Ibid*, hal. 33.

novasi subjektif pasif yang dilakukan tanpa melibatkan debitur lama, doktrin memberikan istilah *Expromissio*.

Novasi seperti ini bisa terlaksana dengan melalui perjanjian dua pihak, yaitu antara debitur baru dan kreditur, kalau kita ingat Pasal 1382 ayat 2 KUH Perdata, yang menetapkan, bahwa pada dasarnya perikatan dapat dilunasi oleh siapa saja, kecuali kalau tindakan itu seperti tindakan pada perikatan untuk melakukan sesuatu bertentangan dengan kepentingan kreditur.⁹⁴

Terhadap barang yang diadikan jaminan oleh debitur lama akan menjadi hapus pula, dikarenakan perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir*. Jadi, jika debiturnya diganti melalui perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok, maka perjanjian *accessoir*nya menjadi hapus. Hal ini membawa akibat debitur yang baru harus menyediakan jaminan baru guna menjamin pelunasan kreditnya.

3. Penggunaan Asuransi Kredit

Penggunaan asuransi kredit ini dimaksudkan agar terjadi pelunasan hutang debitur yang “melarikan diri”. Namun, sebelumnya bank dan perusahaan asuransi harus membuat perjanjian klaim apa saja yang ditanggung perusahaan asuransi. Dalam mengatasi debitur wanprestasi “yang melarikan diri” ini tindakan yang harus dilakukan bank terkait dengan asuransi adalah membuat klaim dengan dasar jika nanti ada debitur yang melarikan

⁹⁴ Ibid, hal. 34-35.

diri sebelum kredit lunas, akan ditanggung oleh perusahaan asuransi. Mengenai premi yang harus dibayarkan kepada perusahaan asuransi menjadi tanggungan debitur. Namun, untuk tindakan seperti ini biasanya pihak perusahaan asuransi hanya mau menanggung jumlah kredit yang diberikan maksimal 3 juta rupiah. Sehingga, untuk kredit-kredit berjumlah besar biasanya perusahaan asuransi tidak mau menanggungnya.

Mengenai barang yang dijadikan jaminan, bila tindakan kreditur menggunakan asuransi, maka akan kembali kepada pemilik barang jaminan tersebut (karena tidak selalu pemilik barang jaminan adalah debitur).

4. Eksekusi terhadap barang jaminan

a. Eksekusi terhadap jaminan barang bergerak dan fidusia

Untuk kasus yang pernah terjadi di BPR seperti yang telah disebutkan sebelumnya⁹⁵, rombongan soto yang tidak didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia, maka tindakan yang dilakukan oleh bank adalah berdasarkan Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia, Surat Kuasa Menjual, Surat Pernyataan Pinjam Pakai, Surat Kuasa Khusus, Tanda Terima Barang Jaminan.

⁹⁵ Pada Halaman 119.

Adapun tindakan penyitaan dan eksekusi yang pernah dilakukan bank terhadap pemilik rombongan soto yang melarikan diri adalah :⁹⁶

- a) Meminta ijin kepada ketua Rukun Tetangga/ Rukun Warga (RT/RW) dimana debitur tersebut tinggal untuk melakukan penyitaan;
- b) Atas ijin dari Ketua RT/RW tersebut, bank meminta bantuan kepada Polisi Pamong Praja (Sat Pol PP), untuk melakukan penyitaan.
- c) Bank dengan meminta tanda tangan Ketua RT/RW dan Kepala Sat Pol PP (Pamong Praja) membuat berita acara penyitaan terhadap rombongan soto tersebut.
- d) Bank melakukan eksekusi terhadap rombongan soto tersebut dengan cara menjualnya secara dibawah tangan.

Sedangkan tindakan bank terhadap barang jaminan yang sudah didaftarkan fidusia adalah langsung mengambil/menyita barang tersebut dan melakukan eksekusi. Dasar dari tindakan kreditur tersebut adalah Sertifikat Fidusia, Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia, Surat Kuasa Menjual, Surat Pernyataan Pinjam Pakai, Surat Kuasa Khusus, Tanda Terima Barang Jaminan yang membuat posisi/kedudukan kreditur menjadi aman dan legal untuk melakukan penyitaan dan eksekusi terhadap barang jaminan fidusia tersebut.

⁹⁶ Hasil Wawancara dengan Adi July Rismawan (Marketing BPR AK), pada tanggal 4 Desember 2006

b. Eksekusi terhadap Hak Tanggungan

Mengenai eksekusi terhadap hak tanggungan dalam hal debitur wanprestasi “yang melarikan diri” adalah sama jika debitur tersebut hanya melakukan tindakan wanprestasi tanpa “melarikan diri”, dimana bank dapat langsung melakukan eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR., dengan mengajukan Permohonan kepada Pengadilan Negeri dimana debitur berada bila bank tersebut adalah milik swasta atau kepada Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau Badan Urusan Piutang Lelang Negara (BUPLN) untuk bank pemerintah.

B. Hambatan dan Upaya Dari Kreditur dalam melakukan Tindakan Terhadap Debitur Wanprestasi dan “Melarikan Diri” maupun terhadap Jaminan Kebendaan yang dijaminan oleh Debitur

B.1. Hambatan dan Upaya Kreditur dalam melakukan tindakan terhadap Debitur Wanprestasi maupun terhadap Jaminan Kebendaan yang dijaminan Debitur

Walaupun secara hukum kreditur berhasil memenangkan sengketa, adakalanya masih muncul berbagai macam kesulitan untuk melaksanakan eksekusi dan penjualan lelang harta yang dijaminan. Hambatan terhadap pelaksanaan eksekusi harta jaminan tadi melalui dapat muncul, baik kasus kredit macet yang diselesaikan melalui Pengadilan Negeri maupun yang diselesaikan melalui PUPN/KP2LN.

Adapun hambatan pelaksanaan eksekusi dan penjualan lelang harta jaminan yang diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, antara lain, sebagai berikut :⁹⁷

- a. Pemilik harta jaminan mengajukan permintaan kepada Pengadilan Negeri untuk menunda pelelangan eksekusi Hak Tanggungan,
- b. Pengadilan Negeri meluluskan permintaan penundaan eksekusi,
- c. Terjadi Perlawanan dari pihak ketiga; barang yang dijaminkan dalam status sengketa atau ternyata menjadi milik orang lain,
- d. Salah satu pihak yang bersengketa mengajukan permintaan banding dan kasasi;
- e. Jumlah dan jenis debitor tidak diketahui;
- f. Barang yang dilelang tidak banyak peminatnya sehingga harta penawarannya sangat rendah atau dibawah nilai hipotek;
- g. Lokasi harta jaminan berada di luar kekuasaan Pengadilan Negeri tempat sengketa disidangkan;
- h. Bank ternyata harta pribadi debitor atau penjamin kredit karena sertifikat tanah atau tanah yang dijaminkan tidak jelas letak lokasinya; Proses pelaksanaan lelang terlalu lama;

⁹⁷ Sihabudin, et.al., *Laporan Penelitian* (tidak dipublikasikan) *Penanganan Kredit Bermasalah Oleh Bank terhadap Debitur Wanprestasi*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2006, hal. 115-116

- i. Debitur tidak beritikad baik dan berusaha menghambat proses pelaksanaan eksekusi dan penjualan lelang harta jaminan.

Hambatan pelaksanaan eksekusi dan penjualan lelang harta jaminan yang dilakukan melalui BUPLN, tidak jauh bedanya dengan hambatan pelaksanaan melalui Pengadilan Negeri. Hambatan tersebut, antara lain :⁹⁸

- a. Oleh karena BUPLN tidak mempunyai hak eksekusi yang sempurna (misalnya melakukan pengosongan rumah atau bangunan lain yang akan dilelang), kadang-kadang minat calon pembeli untuk mengikuti lelang kurang besar. Sebagai catatan, pengosongan obyek lelang hanya dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri,
- b. Barang yang dilelang sulit untuk dijual, sehingga sulit dicarikan peminat yang serius,
- c. Penetapan harga terendah barang yang dilelang disesuaikan dengan harga pasar. Oleh karena itu, sulit dijangkau oleh para pembeli lelang, yang umumnya mengharapkan harga yang lebih rendah,
- d. Lokasi barang jaminan tidak mudah ditemukan atau tidak diketahui dengan pasti (walau oleh petugas sekalipun),
- e. Jumlah nilai harta jaminan terlalu besar,

⁹⁸ Ibid, hal. 116-117

- f. Bukti kepemilikan dan pengikatan barang jaminan kurang sempurna,
- g. Barang yang dijaminakan ternyata menjadi milik orang lain,
- h. Pengurusan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) pada Badan Pertanahan Nasional belum selesai; padahal tanah yang dijaminakan belum dapat dilelang apabila SKPT tersebut belum diperoleh.

Dari hambatan tersebut, yaitu baik yang melalui Pengadilan Negeri (untuk bank-bank swasta) maupun melalui PUPN/KP2LN (untuk bank-bank milik negara), ternyata upaya untuk mengatasi hambatan tersebut oleh bank (masing-masing) diusahakan untuk tidak melalui kedua lembaga tersebut atau kedua lembaga tersebut sebagai jalan akhir. Artinya, bahwa proses *sue litigation* melalui kedua lembaga tersebut sangat dihindari oleh bank dikarenakan selain prosesnya terlalu berbelit-belit, memakan waktu lama dan memakan biaya yang cukup mahal, oleh karena itu bank lebih baik melakukan penjualan secara dibawah tangan. Namun, jika proses penjualan dibawah tangan tersebut mengalami jalan buntu, maka jalan akhir dari penyelesaian kredit bermasalah adalah melalui kedua lembaga tersebut, dengan catatan harus menerima semua proses yang akan menghambat eksekusi barang jaminan tersebut.

Hambatan lain yang dihadapi oleh bank dalam melakukan tindakan terhadap debitur wanprestasi maupun terhadap jaminan kebendaan yang dijaminakannya antara lain :

- a. Debitur tidak kooperatif, hal ini ditunjukkan dengan selalu menghindarnya debitur jika dilakukan penagihan, meskipun debitur telah mempunyai uang yang dapat dibayarkan untuk pelunasan kredit, namun debitur tidak mempunyai kemauan untuk melakukan pelunasan. Jika, ditemui hambatan yang seperti ini maka upaya dari debitur adalah melakukan pendekatan secara pribadi, yang mana dengan pendekatan tersebut bertujuan untuk mengajak debitur mengangsur kembali kreditnya sampai lunas.
- b. Upaya-upaya penyelamatan kredit (3R) dari kreditur mengalami hambatan yaitu secara *de facto* usaha debitur tidak ada lagi (debitur pailit) sehingga untuk dapat melakukan upaya rekapitalisasi dari bank sendiri tidak dapat dilakukan, meskipun debitur punya kemauan untuk melunasi kredit. Upaya yang biasanya dilakukan bank untuk menyelesaikan hambatan ini adalah eksekusi barang jaminan dengan konsekuensi bahwa nantinya debitur yang karakternya baik tadi yang ditunjukkan dengan adanya kemauan membayar kepada kreditur itu nanti tidak akan menjadi nasabah dari kreditur dikarenakan kecewa terhadap tindakan kreditur yang melakukan eksekusi terhadap barang jaminan debitur walaupun debitur bersedia mengangsur.
- c. Barang yang dijaminan oleh debitur adalah barang jaminan yang telah dijaminan pada kreditur lain, hal ini dapat terjadi bila tidak ada kehati-hatian dari pihak bank dalam melakukan pemeriksaan (*survey*) pada barang yang dijaminan oleh debitur sehingga tidak diketahui secara jelas mengenai status barang jaminan yang dijaminan oleh



debitur dan dapat dikatakan di sini, bahwa mengenai posisi kreditur sebagai kreditur preferen masih diragukan. Untuk hal seperti ini peneliti berpendapat harus adanya kehati-hatian dalam melakukan penilaian atau survey terhadap barang jaminan debitur, hal ini perlu agar para *account officer* atau bagian *appraisal* (penilai) dapat melakukan penilaian barang jaminan yang baik dan benar.

- d. Barang jaminan yang dijaminan debitur bukan miliknya (dan menjaminkan tanpa persetujuan pemiliknya), hal ini dapat terjadi bila *Account Officer* atau *Legal Officer* tidak menjalankan fungsinya sebagaimana mestinya. Artinya, bahwa tidak ada tindakan lebih lanjut mengenai barang yang dijaminan oleh debitur terutama dalam melihat atau menganalisa surat-surat bukti kepemilikan dari barang yang akan di jaminan tersebut. Upayanya harus lebih berhati-hati dan teliti dalam melakukan pemeriksaan terhadap barang jaminan.
- e. Barang jaminan yang dijaminan debitur adalah fiktif. Untuk hambatan yang seperti ini, upaya yang dilakukan kreditur mau tidak mau adalah pemberlakuan Pasal 1131 KUH Perdata, yakni Jaminan Umum.
- f. Kredit yang diberikan kepada debitur tidak digunakan secara langsung oleh debitur namun oleh orang lain. Banyak kasus kredit bermasalah yang terjadi adalah karena tidak digunakannya uang hasil pinjaman kepada bank tersebut oleh si debiturnya, yang nantinya akan menyebabkan kredit bermasalah. Sehingga, upaya dari kreditur untuk menyelesaikan hambatan ini adalah melalui upaya preventif, dimana

pada waktu pengajuan permohonan kredit, debitur harus dipastikan sebagai pihak yang benar-benar membutuhkan dana (bukan orang lain) sehingga untuk analisa kreditnya, bisa diketahui dari karakter debitur itu sendiri bukan karakter dari pihak ketiga tersebut yang belum diketahui karakternya oleh bank.

- g. Perbuatan asusila dari debitur, untuk menghalangi proses eksekusi jaminan. Perbuatan asusila yang pernah dialami bank adalah pada saat melakukan eksekusi debitur (ibu) bersama ketiga anak gadisnya telanjang, sehingga kreditur tidak bisa melakukan eksekusi jaminan. Dalam mengatasi hambatan ini upaya dari kreditur adalah meminta bantuan pada aparat, baik itu pada Polisi maupun Sat Pol PP (Pamong Praja).
- h. Penolakan dari debitur dan keluarga debitur pada saat dilakukan eksekusi yaitu dengan melakukan menyiram bensin disekitar rumah (barang eksekusi) dengan ancaman akan membakar rumah tersebut bila dilakukan eksekusi sehingga kreditur tidak dapat melakukan eksekusi pada saat itu. Upaya dari kreditur untuk mengatasi hambatan tersebut adalah merencanakan tindakan berikutnya dalam melakukan eksekusi tersebut sehingga debitur tidak melakukan hal-hal yang menghambat eksekusi.
- i. Membawa orang-orang (pihak ketiga), baik itu tetangga atau kerabat maupun pada orang-orang yang disewa oleh debitur untuk menghalangi kreditur melakukan eksekusi. Upaya yang dapat

dilakukan kreditur adalah melibatkan aparat penegak hukum untuk melakukan eksekusi jaminan tersebut.

- j. Sulitnya menyepakati keputusan penjualan dibawah tangan atas objek jaminan akibat adanya tarik ulur antara pihak bank dan debitur, tindakan ini dilakukan debitur dengan tujuan mempermainkan kreditur atau mengulur-ulur waktu dari waktu penjualan itu sehingga menghambat pelaksanaan eksekusi. Upaya dari dari debitur adalah dilihat karakter dari debitur tersebut sehingga bank harus bertindak tegas dalam melakukan tindakan pada karakter debitur yang berusaha mempermainkan atau mengulur-ulur waktu tersebut, namun jika karakter debitur tersebut bisa kooperatif bank bisa melakukan tawar-menawar dalam melakukan penjualan barang jaminan tersebut.
- k. Barang jaminan yang dijaminan debitur hilang atau musnah, sehingga kreditur tidak mempunyai jaminan akan pelunasan kredit dari debitur. Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan ini adalah membuat perjanjian kredit baru (dengan Jumlah sisa angsuran debitur) bersama perjanjian jaminan dengan jaminan yang lain (baru).

B.2. Hambatan dan Upaya Kreditur dalam melakukan tindakan terhadap Debitur yang “melarikan diri” maupun terhadap Jaminan Kebendaan yang dijaminan Debitur

“Melarikan diri” merupakan suatu fakta final, dimana hal tersebut dapat terjadi karena desakan bank/kreditur sehingga debitur tersebut “melarikan diri”. Gejala-gejala yang muncul diawali dari

itikad buruk dari debitur sebelum “melarikan diri”, ketika bank menghubungi, menemui, memanggil debitur. Gejala-gejala tersebut oleh *account officer*, harus ditangkap sebagai gejala-gejala awal calon debitur itu akan melakukan wanprestasi atau “melarikan diri”, gejala-gejala tersebut, antara lain :

- a. Tidak diberikannya keterangan secara benar terhadap kondisi debitur;
- b. Selalu menghindarnya debitur bila diminta kelengkapan permohonan kredit;
- c. Barang jaminan yang dijaminan oleh debitur bukan atas nama (milik) debitur atau tidak berada pada kota yang bersangkutan (diluar kota);
- d. Setelah mendapatkan keterangan dari tetangga atau bahkan saingan usaha dari debitur, dinyatakan bahwa debitur telah banyak mempunyai hutang.
- e. Usaha debitur setelah diteliti merupak usaha yang ilegal atau tidak memiliki ijin yang benar, sehingga dimungkinkan debitur “melarikan diri” setelah pencairan kredit dilakukan.

Gejala-gejala tersebut menunjukan bahwa, hambatan akan muncul bila debitur dengan kondisi tersebut disetujui permohonan kreditnya.

Gejala-gejala tersebut, dapat dikatakan menghambat kreditur dalam melakukan analisa berdasarkan prinsip 6 (*Six C's of Credit*).

Hambatan dan upaya yang dilakukan oleh kreditur dalam melakukan tindakan terhadap debitur yang “melarikan diri” antara lain :

- a. Keluarga debitur wanprestasi “yang melarikan diri” tidak kooperatif dalam melakukan tindakan seperti yang diharapkan oleh bank sehingga mau tidak mau kreditur harus melakukan eksekusi barang jaminan yang dijaminkan debitur.
- b. Barang jaminan yang dijaminkan debitur adalah barang warisan yang pada waktu penjaminannya ahli waris lain tidak menyetujui untuk dijadikan jaminan. Upaya yang dilakukan kreditur adalah meminta tanda tangan persetujuan untuk melakukan eksekusi jaminan harta warisan tersebut, sehingga meskipun debiturnya “melarikan diri”, bank dapat tetap melakukan eksekusi barang jaminan setelah adanya persetujuan dari ahli waris lain. Dalam hal ini, untuk selanjutnya bank harus bertindak ekstra hati-hati dalam melakukan pemeriksaan terhadap barang jaminan.
- c. Barang jaminan yang dijaminkan debitur dibawa lari bersamaan dengan “melarikan diri”nya debitur. Dalam kondisi ini kreditur/bank tidak mempunyai upaya lain karena dengan kondisi seperti ini tidak bisa mengharapkan untuk melakukan penyelamatan kredit maupun penyelesaian kredit melalui barang jaminan debitur, dapat dikatakan dengan kondisi ini bank mengalami kerugian. Upaya yang dilakukan bank dalam mengatasi kerugian tersebut adalah melalui Pembentukan Penyisihan Aktiva Produktif (PPAP). Pembentukan Penyisihan Aktiva

Produktif, merupakan perbandingan antara PPAP yang telah dibentuk terhadap PPAP yang wajib dibentuk oleh bank, kegunaan dari rasio ini adalah sebagai cadangan untuk menutup kerugian bank terhadap resiko dari aktiva produktif (kredit, penyertaan, surat berharga, tagihan kepada bank lain) yang ditanam oleh bank. Pembentukan PPAP sebesar persentase tertentu yang didasarkan pada penggolongan kualitas aktiva produktifnya, sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/148/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998, tentang Pembentukan Penyisihan Aktiva Produktif dan ditetapkan sekurang-kurangnya sebesar :

- a. 5 % dari aktiva produktif lancar;
- b. 15 % dari aktiva produktif kurang lancar setelah dikurangi nilai agunan;
- c. 50 % dari aktiva produktif yang digolongkan diragukan setelah dikurangi nilai agunan;
- d. 100 % dari aktiva produktif yang digolongkan macet setelah dikurangi agunan.

Rasio kecukupan PPAP merupakan perbandingan antara Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif yang dibentuk oleh Bank terhadap penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif yang wajib dibentuk oleh bank. Maksud dari dibentuknya Penyisihan Penghapusan ini adalah untuk menampung kemungkinan kerugian yang terjadi akibat adanya penurunan kualitas aktiva produktif misalnya BPR

mempunyai sejumlah kredit bermasalah dan akan dihapus bukukan (*write off*) sudah ada cadangan yang memadai untuk menghapus bukukan.

Yang terpenting, dalam mengatasi hambatan debitur yang “melarikan diri” adalah jangan bertindak gegabah, yang mana pihak kreditur harus meneliti segala kemungkinan munculnya kembali debitur “melarikan diri” dan melakukan tindakan-tindakan hukum yang tepat pada saat melakukan eksekusi barang jaminan, yang mana debitur akan keberatan bila dilakukan eksekusi terhadap barang jaminannya. Sehingga kreditur harus benar-benar dalam posisi aman secara legal dalam melakukan eksekusi. Disini kreditur harus mempunyai surat kuasa menjual dan akta-akta lain secara notariil yang akan memudahkan eksekusi barang jaminan, terutama dalam penjualan dibawah tangan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kreditur dalam melakukan tindakan terhadap debitur wanprestasi dapat melakukan 2 (dua) tindakan, yaitu :

- a. *Bargaining* (tawar-menawar), berupa cara-cara penyelamatan kredit yang dikenal dalam praktek perbankan, yaitu *Rescheduling*, *Restructuring* (rekapitalisasi/reorganisasi), *Reconditioning* (3R) dan cara-cara lain yang dikenal, yaitu pendekatan dengan debitur dan penggunaan asuransi kredit.
- b. *Sue Litigation* (berperkara)

Dari ke-2 (dua) tindakan tersebut, tindakan yang biasa dilakukan oleh kreditur adalah *Bargaining* (tawar menawar). Adapun tindakan kreditur terhadap objek jaminan, dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu (1) Penjualan di bawah tangan (langsung) atau (2) Eksekusi berdasarkan atas Hak Tanggungan atau Fidusia pada KP2LN untuk bank milik pemerintah dan Pengadilan Negeri (PN) untuk bank swasta.

2. Kreditur dalam melakukan tindakan terhadap debitur wanprestasi yang “melarikan diri”, antara lain dapat melakukan tindakan-tindakan pendekatan dengan pihak keluarga atau kerabat debitur, yang tujuannya adalah meminta kepada keluarga atau kerabat dari debitur untuk mengangsur atau melunasi hutang yang dimiliki oleh debitur wanprestasi yang “melarikan diri”, cara yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah membuat perjanjian kredit baru dengan keluarga atau kerabat debitur

(novasi subjektif pasif), dengan adanya perjanjian kredit baru dengan keluarga atau kerabat debitur tersebut, diharapkan oleh pihak kreditur tidak perlu lagi untuk mencari debitur wanprestasi yang “melarikan diri” tersebut karena keluarga atau kerabat debitur tersebut yang telah menjadi nasabah kredit dari kreditur, pada waktu pencairan kredit digunakan untuk melunasi kredit milik debitur wanprestasi yang “melarikan diri”, sehingga untuk kelanjutan pengangsuran atau pelunasannya menjadi tanggung jawab debitur baru sebagai pengganti debitur wanprestasi yang “melarikan diri” tersebut. Selain cara tersebut, dapat juga menggunakan Asuransi Kredit. Dalam asuransi kredit tersebut ada perjanjian antara kreditur dengan perusahaan asuransi, bahwa bila nanti debiturnya “melarikan diri” akan ditutup/dibayar oleh pihak asuransi (hanya untuk kredit-kredit dengan nominal kecil). Jika, tindakan-tindakan tersebut tidak dapat dilakukan oleh kreditur, maka tindakan terakhir adalah penyelesaian kredit, yaitu eksekusi jaminan debitur.

3. Hambatan-hambatan yang dialami oleh kreditur dalam melakukan tindakan terhadap debitur wanprestasi maupun yang “melarikan diri” dapat berupa hambatan dari debitur atau hambatan dari kreditur itu sendiri. Bentuk dari hambatan dari debitur adalah adanya tindakan yang tidak kooperatif ditunjukkan oleh debitur atau keluarga debitur (jika debitur itu “melarikan diri”), sehingga sulit untuk dilakukan upaya penyelamatan kredit (3R). Sedangkan, hambatan dari kreditur sendiri akibat kurang adanya kehati-hatian dalam melakukan survey terhadap kondisi debitur maupun terhadap status barang yang dijaminan debitur sehingga

menimbulkan hambatan dalam proses penyelesaian kredit. Mengenai upaya-upaya yang harus dilakukan oleh kreditur dalam menyelesaikan hambatan-hambatan tersebut, disesuaikan dengan kondisi obyektif di lapangan, yaitu pertimbangan tentang resiko (efek samping) yang akan timbul menjadi dasar tindakan kreditur untuk menyelesaikan hambatan tersebut. Apabila tidak ada lagi pilihan penyelesaian hambatan dengan resiko kecil, maka tindakan selanjutnya adalah eksekusi terhadap barang jaminan.

B. Saran

1. Pada tahap permohonan kredit, kreditur disarankan untuk meningkatkan prinsip kehati-hatian dalam menilai profil debitur, baik dalam melakukan survey dilapangan maupun menganalisis 6 (*Six*) *C's of Credit*.
2. Disarankan pada pihak kreditur dalam melakukan perjanjian kredit dengan debitur, mencantumkan klausul tentang kemungkinan debitur “melarikan diri”. Apabila debitur terbukti “melarikan diri”, hal itu tidak menyebabkan hambatan, kesulitan maupun kerugian bagi kreditur untuk melakukan cara-cara penyelesaian kredit maupun dalam penjualan barang jaminan secara dibawah tangan.
3. Pengambilan keputusan kreditur dalam melakukan tindakan *bargaining* (tawar-menawar) harus didasarkan pada prinsip kehati-hatian agar resiko yang lebih merugikan tidak dialami kreditur akibat tindakan pemberian kredit pada kredit yang baru/ke-2 (dua).
4. Perlunya suatu ketelitian dalam menilai dan melakukan survey terhadap barang jaminan yang dijaminan debitur.

5. Disarankan kepada pihak debitur dalam menyelesaikan hambatan dalam melakukan tindakan terhadap debitur wanprestasi dan “melarikan diri” agar melakukan tindakan-tindakan disesuaikan dengan kondisi debitur pada saat itu untuk menghindari resiko (efek samping) yang akan terjadi dikemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdulhay, Marhainis, 1983, *Hukum Perdata Materiil Jilid II*, Pradnya Paramita : Jakarta.
- Budiono, A. Rachmad dan Ahmad, H. Suryadin, 2000, *Fidusia menurut Undang-Undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia*, Malang : UM Press.
- Dendawijaya, Lukman, Maret 2001, *Manajemen Perbankan*, Ghalia Indonesia : Jakarta.
- Fuady, Munir, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer (Cetakan Kesatu)*, Citra Aditya Bakti : Bandung.
- , 2000, *Jaminan Fidusia*, Citra Aditya Bakti : Bandung.
- Gautama, Sudargo, Tanpa Tahun, *Komentar Atas UUHT : UU No. 4 tahun 1996*, Citra Aditya Bakti : Bandung.
- Gautama, Sudargo dan Soetiyarto, Ellyda T., 1996, *Komentar Peraturan-peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti : Bandung.
- Harahap, M. Yahya, 1986, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni : Bandung.
- Hasan, R. Djuhaendah, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi tanah dan benda lain yang melekat pada tanah dalam konsepsi penerapan asas pemisahan horizontal (Suatu konsep menyongsong lahirnya lembaga Hak Tanggungan)*, Citra Aditya Bakti : Bandung.
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Ditinjau Menurut Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998*, Prenada Media : Jakarta.
- Kosim, 1997, *Ekonomi Pembangunan*, Grafindo Media Pratama : Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1999, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty : Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 1980, *Hukum Perjanjian*, Alumni : Bandung.
- Muhammad, Djumhana, 2003, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti : Bandung.

Muljono, Euginia Liliawati, 2003, *Tinjauan Yuridis UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo.

Noorsyam, M., 2000, *Penjabaran Filsafat Pancasila dalam Filsafat Hukum (Sebagai Landasan Pembinaan Sistem Hukum Nasional)*, Malang: Laboratorium Pancasila.

Prodjodikoro, Wirjono, 1991, *Hukum Perdata tentang persetujuan tertentu*, Sumur : Bandung.

-----, 1981, *Asas-asas hukum perjanjian*, Sumur : Bandung.

Rahadjo, Satjipto, Tanpa Tahun, *Masalah Penegakan Hukum*, Sinar Baru bekerjasama dengan Badan Pembinaan Hukum Nasional : Bandung.

-----, 1996, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti : Bandung.

Satrio, J., 1993, *Hukum Jaminan hak-hak kebendaan*, Citra Aditya Bakti : Bandung.

-----, 1996, *Hukum Perikatan tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Citra Aditya Bakti : Bandung.

-----, 2002, *Hukum Jaminan, hak jaminan kebendaan, Hak tanggungan*, Citra Aditya Bakti : Bandung.

Setiawan, R., 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Citra : Bandung.

Sihabudin, et.al., 2006, *Laporan Penelitian (tidak dipublikasikan) Penanganan Kredit Bermasalah Oleh Bank terhadap Debitur Wanprestasi*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

Sjahdeni, Sutan Remy, Tanpa Tahun, *Hak Tanggungan : Asas-asas, ketentuan – ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Unair Press : Surabaya.

-----, 1993, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia*, Institute Bankir Indonesia.

Soekanto, Soerjono, 1983, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta : Bandung.

Soemitro, Ronny Hanitijo, 1983, *Metode Penelitian Hukum*, Graha Indonesia : Jakarta.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia : Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty : Yogyakarta.

Subekti, Tanpa Tahun, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Inter Masa : Jakarta

-----, 1986, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, Alumni : Bandung.

-----, 1985, *Hukum Perjanjian Internasional*, Jakarta.

Suhariningsih, November 2003, *Eksistensi Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia dalam Memenuhi Kebutuhan Hukum Jaminan di Indonesia (Kajian Pasal 11 s/d Pasal 15 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999)*, Jurnal Arena Hukum, No. 19 Tahun 6 : Malang.

Supramono, Gatot, 1996, *Perbankan dan Permasalahannya*, Djambatan : Jakarta.

Sutarno, Oktober 2005, *Aspek-aspek hukum perkreditan pada bank*, Alfabeta : Bandung.

Syahrani, Riduan, 1999, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti : Bandung.

Tje'aman, Edy Putra, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty : Yogyakarta.

Usman, Rachmadi, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama : Jakarta.

Widjaja, Handi dan Wirasasmita, Rivai, 1990, *Analisis Kredit*, Pionir Jaya : Surabaya.

Widyadarma, Ig. Ridwan, 1999, *Hukum Jaminan Fidusia Pedoman Praktis*, Undip : Yogyakarta.

Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Jo. Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.