

**PERTIMBANGAN YURIDIS BANK DALAM MENENTUKAN CARA  
PENANGANAN KREDIT BERMASALAH DENGAN AGUNAN  
HAK TANGGUNGAN (Studi di Bank Danamon Cabang  
Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk)**

**SKRIPSI**

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

Oleh:

**RYU AVIN YUWANTONO  
NIM. 125010101111097**



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2016**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Pertimbangan Yuridis Bank dalam menentukan cara Penanganan Kredit Bermasalah Dengan Agunan Hak Tanggungan (Studi Di Bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk)

### Identitas Penulis

a. Nama : Ryu Avin Yuwantono  
b. NIM : 125010101111097

Konsentrasi : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Jangka Waktu Penelitian : 4 bulan

Disetujui pada tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Siti Hamidah, SH.,MM  
NIP. 196606221990022001

Dr.Reka Dewantara,SH.MH  
NIP. 198305022008121003

Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr.Budi Santoso,S.H.,LLM.  
NIP. 197206222005011002

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan hanya kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan Rahmat, Hidayah dan Karunia yang tiada henti hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi sampai akhir. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada sang Revolusioner sejati dan sekaligus Murabbi yang terbaik sepanjang masa, yang selalu mengingat umatnya dan semoga kita termasuk umat beliau yang mendapat syafaatnya di hari akhir kelak, Rasullullah Muhammad SAW.

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, yang memberikan doa, semangat, motivasi, dan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung. Terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Dr. Rachmad Syafa'at, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., LL.M. Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
3. Ibu Siti Hamidah, S.H., MM. selaku Dosen Pembimbing Utama atas waktu, tenaga, pikiran, bimbingan dan motivasi serta kesabarannya yang luar biasa untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Reka Dewantara, S.H., MH. selaku Dosen Pembimbing Pendamping, yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini
5. Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberikan pelajaran yang berharga bagi penulis selama masa studi penulis.
6. Sri Asih, Ibunda penulis yang selalu menjadi inspirasi dalam hidup penulis. Sosok ibu yang selalu dan terus menerus mendukung penulis dengan doa-doa terbaiknya, dukungan moral dan materilnya hingga penulis dapat mencapai tahap penyelesaian skripsi ini.
7. Deddy Yuwanton, Ayahanda penulis yang selalu membukakan penulis jalan untuk dapat menempuh pendidikan hingga jenjang ini dan yang selalu menjadi motivasi besar bagi penulis untuk terus belajar termasuk dalam menyelesaikan tugas akhir strata-1 ini. Serta dukungan moral dan materilnya yang luar biasa hingga penulis dapat mencapai tahap penyelesaian skripsi ini.
8. Kelvin Rachmatio Yuwanton, Alexandro Aprilia Yuwanton, Laura Decia Yuwanton. Adik-adik yang selalu mendukung dan menjadi penyemangat penulis sampai saat ini.
9. Resthu Pambudhi, Nur hadiyati, Emir Athira, Anny Safitri, Yuni Habsari, Indri Sukmawati Djangko, Maziyah Cahyaning Shiyam, Ria Hasanah, Ghani Cokro, Fahrul Abrori, Firman Maulana, Yunizar Wahyu, M.Fikri

Alan, saudara/i angkatan 2012 yang selalu menjadi bagian dari cerita akademik dan kehidupan kampus penulis selama masa studi.

10. Keluarga yang menemani perjuangan di FH:

Senior: Mba Dinda, Ka Hendy, Mba Rifky, Ka Fatih, Mba Fatma, Ka Rachmad, Ka Bagus, Ka Zaki, Mba Ana, Ka Nur Sarifudin, Ka Asrul Ibrahim, Ka Tahegga, Ka Fadrian Kwartady, Mba Prisca, Mba Mira, Ka Miraj Yusuf, Ka Ganjar, Ka Bahrul Ulum, Ka Sunan Maulana, Ka Agung Honesta, Ka Rachmat Habibie, Ka Irfan Maulana, Mba Zihan, Ka Haris.

Adik-adik: Djairan, Gina Sabrina, Hasbi Assiddiq, Sabbihal Husni, Sofyan Adi, Aziz Sulisty, Sofiatul, Shofiyatur, Arina, Wahid, Chandra, Annas, Luqman, Faiz, Ismi, Nanda, Widodo, Yora, Zakiya, Resti, Tyas, dll.

11. BLC FH UB yang menemani penulis menempuh konsentrasi Hukum Perdata Bisnis sejak sama-sama di bangku kelas untuk menempuh Mata Kuliah Konsentrasi hingga saat-saat konsultasi dan menyusun tugas akhir.

12. Squad FH UB, KAMMI FH UB, Kontrakan GS-ASTRA yang mewarnai aktivitas sehari-hari penulis selama menempuh studi di Kota Malang.

13. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Skripsi ini masih sangat jauh dari kesempurnaan. Masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan sedikit sumbangsih pemikiran terhadap kemajuan ilmu pengetahuan terutama di bidang Hukum Pidana dan Penegakan Hukum. Semoga apa yang kita lakukan senantiasa hanya untuk mengharap ridho Allah SWT.

Malang, Juli 2016

Penulis



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR BAGAN.....	xiii
RINGKASAN.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
A. Pertimbangan Yuridis.....	15
B. Tinjauan Umum Mengenai Bank.....	15
1. Pengertian Hukum Perbankan.....	15
2. Jenis-Jenis Bank.....	16
3. Asas Perbankan.....	18
4. Fungsi Perbankan.....	19
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan.....	20
1. Hukum Jaminan.....	20
2. Jaminan Hak Tanggungan.....	23
D. Tinjauan Umum Kredit Bermasalah.....	29
1. Pengertian Kredit Bermasalah.....	29
2. Penyebab Timbulnya Kredit Bermasalah.....	30
3. Kualitas Kredit.....	32
4. Penyelesaian Kredit Bermasalah.....	34
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>41</b>
A. Jenis Penelitian.....	41

B.	Pendekatan Penelitian .....	41
C.	Lokasi Penelitian .....	42
D.	Jenis dan Sumber Data .....	42
E.	Teknik Pengumpulan Data .....	45
	1. Data Primer .....	45
	2. Data Sekunder .....	45
F.	Populasi dan Sampel .....	46
	1. Populasi .....	46
	2. Sampel .....	47
G.	Analisis Data .....	47
H.	Definisi Operasional .....	48
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>49</b>
A.	Gambaran Umum .....	49
	1. Sejarah Bank Danamon .....	49
	2. Visi, Misi, Dan Nilai-nilai .....	52
	3. Struktur Organisasi .....	53
	4. Pelaksanaan Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk .....	56
	a. Proses Permohonan Kredit di bank Danamon .....	56
	b. Jenis Klausula Perjanjian Pokok Kredit antara bank Danamon dengan nasabah Nanik .....	64
	c. Pengikatan Jaminan .....	69
B.	Pertimbangan Yuridis bank dalam menentukan penanganan kredit bermasalah di bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk dengan Agunan Hak Tanggungan .....	73
	1. Kasus Kredit Bermasalah di bank Danamon .....	73
	2. Pelaksanaan Penanganan Kredit Bermasalah di Bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk .....	75
	a. Penyelamatan Kredit .....	75
	b. Penyelesaian Kredit .....	82
C.	Kendala yang dihadapi Bank dalam menentukan Pilihan Penanganan Kredit Bermasalah di Bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk dengan Agunan Hak Tanggungan .....	89
	1. Kendala tidak dilaksanakan penurunan tingkat suku bunga dan	

perpanjangan jangka waktu kredit pada nasabah. ....	89
2. Kendala bank Danamon dalam menentukan pilihan penanganan kredit bermasalah .....	92
a. Tidak ada kesempatan menjual sendiri .....	92
b. Penjualan Lelang dengan harga rendah .....	94
3. Upaya untuk mengatasi kendala dalam menentukan pilihan terhadap nasabah atas penanganan Kredit Bermasalah di bank Danamon cabang pasar Berbek Kabupaten Nganjuk. ....	97
 BAB V PENUTUP .....	99
A. Kesimpulan.....	99
B. Saran.....	100

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

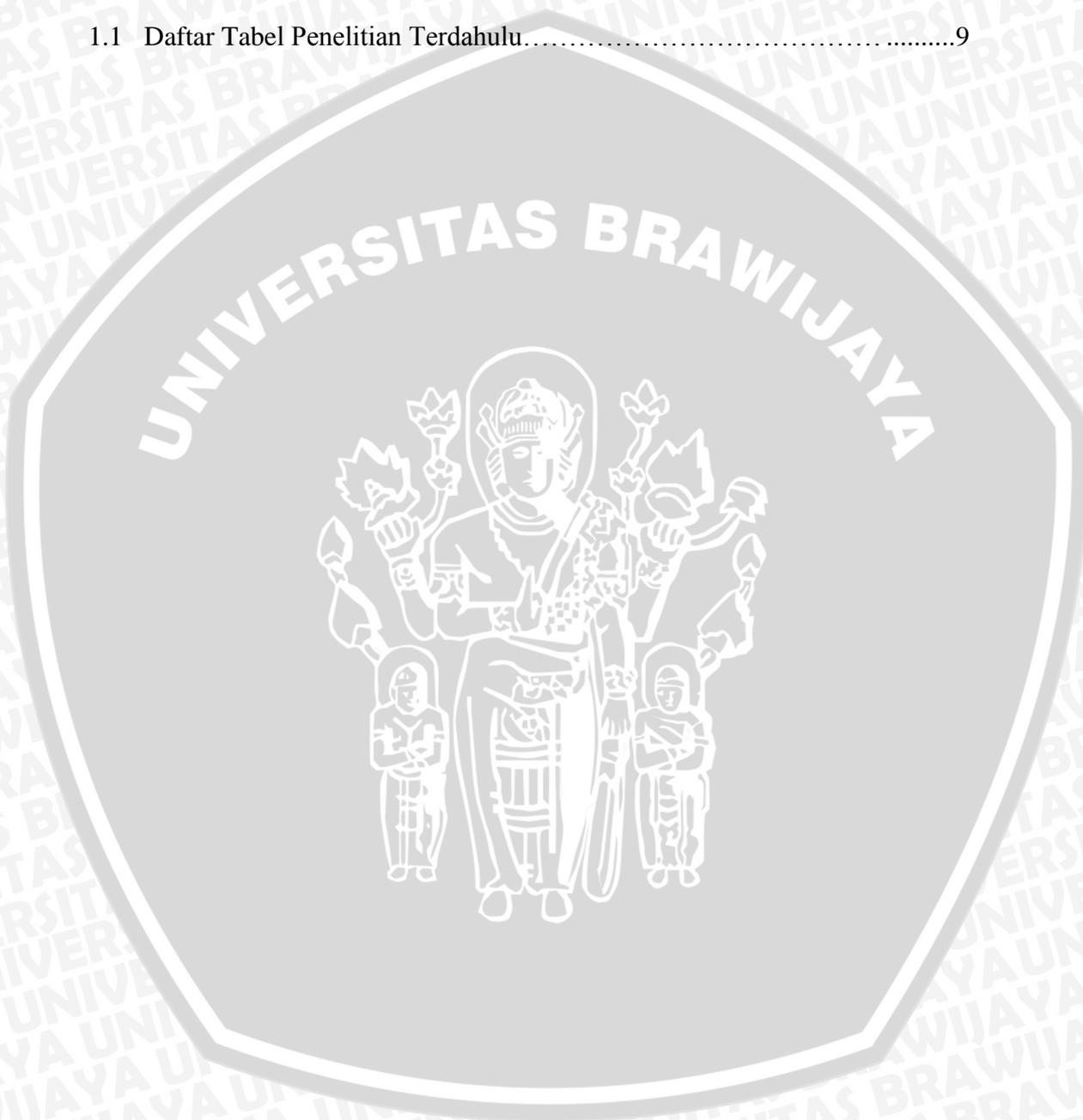


# DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel

1.1 Daftar Tabel Penelitian Terdahulu.....9



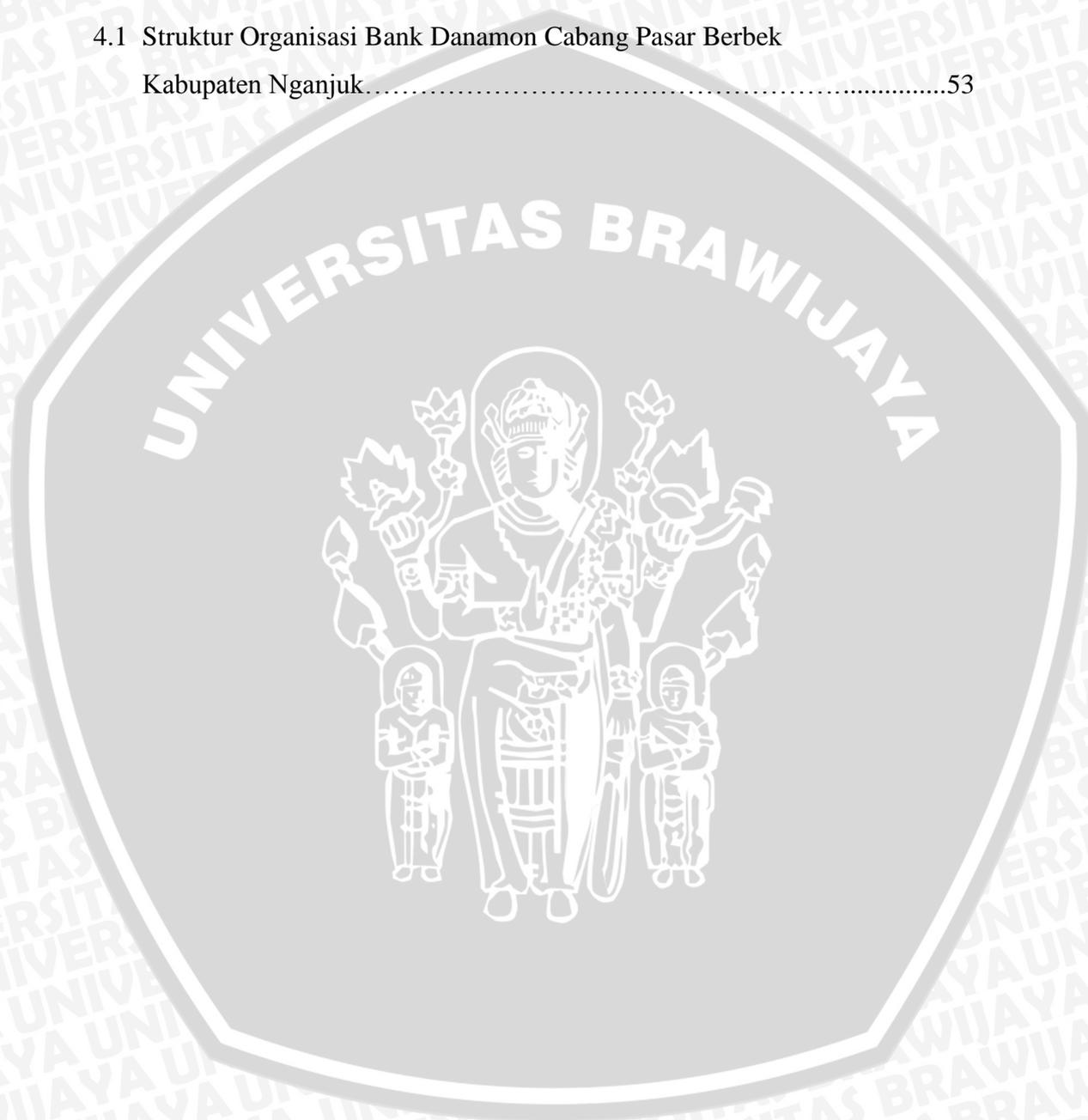
## DAFTAR BAGAN

Halaman

Bagan

4.1 Struktur Organisasi Bank Danamon Cabang Pasar Berbek

Kabupaten Nganjuk.....53



## RINGKASAN

RYU AVIN YUWANTONO, Hukum Ekonomi dan Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang, Juli 2016, PERLINDUNGAN HUKUM BAGI NASABAH DALAM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DENGAN AGUNAN HAK TANGGUNGAN (Studi di Bank Danamon cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk), Siti Hamidah, S.H.,M.M., Dr. Reka Dewantara, S.H.M.H.

Pada skripsi ini dilatar belakangi oleh adanya penyelesaian kredit bermasalah oleh bank Danamon terhadap nasabah yang mengalami kredit bermasalah. Penyelesaian kredit bermasalah tersebut terbagi menjadi 2 (dua) yaitu penanganan kredit bermasalah dan penyelesaian kredit yang sudah sampai pada tahap macet. Penanganan kredit bermasalah berupa penyelamatan kredit tidak diberikan kepada nasabah yang mengalami kredit bermasalah di tahun pertama kredit. Pada tahap penyelesaian kredit macet, tidak terdapat cara *win win solution* atas (eksekusi jaminan melalui penjualan dibawah tangan). Nasabah sebagai pemilik jaminan telah merasa dirugikan karena eksekusi lelang yang dilakukan oleh bank Danamon terjual rendah dari harga pasaran secara umum, yaitu sebesar Rp.96.050.000,-.

Permasalahan yang diangkat adalah faktor-faktor yang menjadi kendala pelaksanaan perlindungan hukum terhadap nasabah debitur atas penanganan kredit bermasalah di Bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten Nganjuk, dan upaya yang dilakukan bank untuk mengatasi kendala dalam perlindungan hukum terhadap nasabah atas penyelesaian kredit bermasalah di bank Danamon.

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Lokasi penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah di bank Danamon Simpan Pinjam cabang pasar Berbek Kabupaten Nganjuk, dengan teknik *purposive sample* yang akan digunakan adalah Bagian Kredit Bank Danamon Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk dan nasabah yang mengalami kredit macet yang didalam skripsi ini di inisialkan Nanik. Data Primer dan sekunder yang diperoleh akan dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif.

Dari hasil penelitian dengan metode tersebut penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa faktor-faktor yang menjadi kendala pelaksanaan perlindungan hukum terhadap nasabah debitur atas penanganan kredit bermasalah di bank Danamon adalah tidak adanya itikad baik nasabah dalam menjalin komunikasi dengan baik kepada bank untuk menyelesaikan permasalahan kredit secara *win win Solution*, sehingga bank Danamon mengalami kesulitan dalam memberikan pemberitahuan bahwa terdapat perlindungan dengan cara penjualan jaminan secara dibawah tangan. Upaya yang dilakukan bank untuk mengatasi kendala dalam perlindungan hukum terhadap nasabah atas penyelesaian kredit bermasalah di bank Danamon adalah menghentikan fasilitas kredit sesuai perjanjian dan meng eksekusi jaminan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## SUMMARY

RYU AVIN YUWANTONO, Economic and business Law, Faculty of Law, University of Brawijaya Malang, July 2016, LEGAL PROTECTION FOR CUSTOMERS IN THE RESOLUTION OF NON PERFORMING LOAN WITH THE COLLATERAL OF LAND MORTGAGE (STUDIES IN Danamon BANK THE BRANCH OF BERBEK MARKET DISTRICT NGANJUK) Siti Hamidah, S.H.,M.M., Dr. Reka Dewantara, S.H.M.H.

In this thesis while such by the settlement loan defaults by Danamon bank over client experienced loan defaults. The completion of loan defaults is divided into 2 (two) phase that is handling loan defaults and settlement of credit has to disturbance phase. Loan defaults handle as credit rescue has not given to customers are experiencing loan of default on first year credit. There was settlement non-performing loan phase, doesn't exist method to win win solution for (execution secured guarantee through disposal underhand method). As the owner of security customers are loss for the auction carried out by Danamon bank has sold with lower prices on general market price, that is Rp.96.050.000,-.

The problem that raised is factors have become obstacles in the legal protection to customers for handling loan defaults in the bank Danamon branch of Berbek market district Nganjuk, and efforts have been conducted bank to overcome obstacles in legal protection to customer resolution on loan defaults in the Danamon bank.

The research used empirical legal research with the juridical sociological approach. The location of this research was in Danamon bank Simpan Pinjam the branch Berbek market district Nganjuk, with purposive sample technique will be used Danamon bank Berbek market district Nganjuk division and customers who experience loan defaults which in this thesis used Nanik initials. Primary and secondary data have been obtained will be analyzed with a methods of descriptive qualitative.

From the result of research with this method author can the answer to existing problem that factors inhibitor implementation of the legal protection to customers over handling of loan defaults in a Danamon bank is does not good faith from customer in communicate with bank to finish the problem of loans on win win solution, so that Danamon bank was experience difficulty gave a notice indeed be found protection with sell the collateral in underhand. Efforts have been conducted the bank to reducing obstacles in legal protection customers over the completion of loan defaults in the Danamon bank to disable of facility credit according an agreement and execute of collateral in accordance with the regulations.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Di beberapa negara maju seperti Amerika Serikat, Inggris, Prancis, Jerman, Jepang, dan Kanada, sumber dana eksternal bagi perusahaan-perusahaan non-keuangan, sebagian besar berasal dari pinjaman (*loans*), dan pinjaman terbesar berasal dari pinjaman bank<sup>1</sup> Hal ini menunjukkan pentingnya peranan perbankan dalam mendukung kinerja bisnis didalam dunia perekonomian.

Berkaitan dengan fungsi Bank di Indonesia sebagai lembaga intermediasi dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”<sup>2</sup>

Oleh sebab itu, dua fungsi bank di Indonesia adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit. Fungsi sebagaimana tersebut diatas disebut sebagai fungsi *intermediary* antara masyarakat yang kelebihan dana dan masyarakat yang

---

<sup>1</sup> Kutut Silvanita Mangani, **Bank & Lembaga Keuangan Lain**, Erlangga, Jakarta, 2009, hlm.13

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

memerlukan dana.<sup>3</sup> Fungsi Bank sebagai lembaga intermediasi khususnya dalam penyaluran kredit mempunyai peranan penting bagi pergerakan roda perekonomian secara keseluruhan dan memfasilitasi pertumbuhan ekonomi. Dimana pada level ekonomi makro bank merupakan alat dalam menetapkan kebijakan moneter sedangkan pada level mikro ekonomi bank merupakan sumber utama pembiayaan bagi para pengusaha maupun individu.<sup>4</sup>

Bentuk Pembiayaan oleh bank konvensional yang diminati oleh masyarakat adalah dalam bentuk kredit. Pemberian kredit dari bank sebagai kreditor kepada nasabah (debitor) harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko yang diakibatkan dalam kegiatan perkreditan terutama bagi pihak bank peran jaminan merupakan faktor terpenting dalam pemberian kredit. Jaminan dalam arti ini adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah (debitor) untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Demi memperoleh suatu keyakinan dan asas-asas perkreditan yang sehat, sebelum memberikan kredit sudah menjadi keharusan bagi bank melakukan penilaian secara mendalam melalui prinsip 5 C. Prinsip 5 C terdiri dari berbagai unsur yang meliputi<sup>5</sup>:

1. Penilaian watak/kepribadian (*character*)
2. Penilaian kemampuan (*capacity*)
3. Penilaian terhadap modal (*capital*)
4. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)

---

<sup>3</sup> Try Widiyono, **Agunan Kredit dalam financial engineering**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009, hlm 1

<sup>4</sup> <http://BI.go.id>, diakses pada tanggal 15 Januari 2016

<sup>5</sup> Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta 2010, hlm. 273

5. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitor (*condition of economy*)

Jaminan yang baik adalah jaminan yang memiliki pengikatan secara *juridis perfect*<sup>6</sup> dan memiliki nilai jual yang cukup tinggi, sehingga apabila terjadi wanprestasi oleh nasabah (debitor) maka pihak bank(kreditor) dapat menutup kredit secara final melalui penjualan lelang. Hak tanggungan merupakan jenis jaminan yang masuk dalam kategori jaminan yang baik. Ketentuan hukum pada pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan pinjaman telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sebagaimana tertuang pada pasal 1 pada Bab I tentang Ketentuan Umum<sup>7</sup>.

Selain bentuk antisipasi jaminan, bank (kreditor) melakukan analisis terkait nasabah (debitor) baik mulai dari survey pada awal permohonan yang mengacu pada prinsip-prinsip pemberian kredit hingga perkembangan kemampuan nasabah (debitor) dalam menyelesaikan kredit. Dalam hal ini, bank (kreditor) yang bertindak sebagai pemberi kredit adalah bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk.

<sup>6</sup>*Juridist Perfect* adalah memiliki kekuatan hukum sempurna. Yan Pramadya Puspa, **Kamus Hukum**, Jakarta, Medio 1997.

<sup>7</sup>“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;”

Berkaitan dengan prinsip pemberian kredit, pada dasarnya pemberian kredit oleh bank (kreditur) kepada nasabah (debitor) berpedoman kepada 2 prinsip, yaitu<sup>8</sup>:

- a. Prinsip Kepercayaan, yaitu Bank memiliki sebuah kepercayaan bahwasanya kredit yang telah diberikan dapat bermanfaat bagi nasabah debitor sesuai dengan peruntukannya dan hal yang utamaselain itu, bank percaya bahwa nasabah debitor yang bersangkutan dapat melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu tertentu yang telah ditentukan.
- b. Prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*) yaitu prinsip yang diwujudkan dalam suatu bentuk penerapan secara konsisten yang berdasarkan pada itikad baik pada semua persyaratan maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku disaat pemberian kredit oleh pihak bank yang bersangkutan.

Pada prinsipnya ketika kredit sedang berjalan, kreditor secara rutin memantaupenggolongan pada kualitas kredit debitor. Penggolongan Kredit bank menurut ketentuan pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dibagi menjadi 5 kolektibilitas<sup>9</sup>, yaitu : lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, Diragukan, dan macet.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup>Chatamarrasjid dan Ais, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm 65

<sup>9</sup>*Kolektibilitas* adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga kredit oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan dalam surat-surat berharga atau penanaman lainnya. <http://www.mediabpr.com/>, diakses pada tanggal 29 Juni 2016.

<sup>10</sup>Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

Terhadap suatu keadaan kredit bermasalah yang dapat menimbulkan dampak tersebut diperlukan adanya suatu penanganan dengan secara cepat oleh semua pihak bank agar hal ini tidak berkelanjutan. Sehingga hal tersebut tidak menyebabkan kredit macet (*Non Performing Loan*) yang jika prosentasenya nanti akan terus meningkat dan naik akan dapat mempengaruhi suatu tingkat kesehatan pada suatu bank. Oleh karena itu pihak bank wajib menerapkan serta melaksanakan prinsip kehati-hatian yang terkait dengan pemberian kredit.

Terdapat gambaran kasus dalam hal pemberian kredit menggunakan jaminan Hak Tanggungan yakni antara Bank Danamon Cabang Pasar Berbek kabupaten Nganjuk sebagai kreditur dengan Nanik sebagai nasabah (debitur). Kredit yang telah diberikan sebesar Rp.105 juta, ditengah masa Pengembalian (*return*) berupa angsuran, nasabah mengalami kredit bermasalah dimana usaha milik nasabah sepi pelanggan. Hal ini berdampak pada angsuran yang tidak dapat disetorkan setiap bulannya pada bank. Surat Peringatan 1,2, dan 3 telah diberikan oleh Bank kepada nasabah tanpa diberikan penawaran penyelamatan kredit bermasalah. Pada saat terakhir diberikannya surat peringatan ke-3 nasabah masih juga tidak menyelesaikan tunggakan angsuran yang telah diperintahkan oleh bank sehingga hal ini masuk dalam kualifikasi kredit macet. Sehingga Bank dengan terpaksa melakukan eksekusi lelang jaminan hak Tanggungan yang telah dijaminan oleh nasabah kepada bank Danamon, namun dalam penjualan lelang tersebut telah merugikan Nasabah dikarenakan harga jualnya yang rendah. Perlu diketahui bahwa dalam proses penyelesaian kredit bermasalah tidak harus melakukan eksekusi lelang Jaminan, penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan dengan mekanisme pelunasan kredit sesuai

kemampuan Nasabah (debitur) yang terlebih dahulu atau dapat pula dengan cara nasabah diberikan kesempatan untuk menjual sendiri jaminan miliknya dengan jangka waktu tertentu. Fasilitas penyelamatan kredit bermasalah dapat berupa *restructuring*, *reconditioning*, dan *rescheduling*. Ketiga istilah tersebut saat ini telah dikualifikasikan menjadi satu istilah yaitu Restrukturisasi kredit, hal ini telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 serta perubahannya dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2006 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/6/PBI/2007, menyatakan :

“Bahwa bentuk penyelamatan kredit macet yang sekarang ada adalah restrukturisasi, istilah *restructuring* (penataan kembali) sekarang ini sudah tidak dipakai lagi, sementara bentuk *rescheduling* (penjadwalan kembali) dan *reconditioning* (persyaratan kembali) sudah tidak ada lagi.”

Pada saat ini dalam restrukturisasi itu bisa terdapat *rescheduling* (penjadwalan kembali) dan *reconditioning* (persyaratan kembali). Sebagaimana telah diatur dalam pasal 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum yaitu :<sup>11</sup>

“Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. penurunan suku bunga Kredit;
- b. perpanjangan jangka waktu Kredit;
- c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;
- e. penambahan fasilitas Kredit; dan/atau
- f. konversi Kredit menjadi penyertaan modal sementara.”

<sup>11</sup>Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum

Namun implementasi penyelamatan kredit bermasalah pada nasabahtetap berdasarkan kepada kebijakan manajemen Bank (kreditur) masing-masing dan bukan merupakan kewajiban. Hal ini menjadi menarik ketika fasilitas penyelamatan kredit bermasalah berupa restrukturisasi kredit tidak diberikan kepada nasabah yang memang membutuhkannya. Model penyelesaian secara *win win Sollution* dalam memberikan kesempatan pada nasabah untuk menjual sendiri jaminan miliknya agar diperoleh harga tinggi tidak dilampaui oleh bank. Hal ini terbukti bank lebih memilih cara penyelesaian secara cepat melalui penjualan lelang yang dimana berpotensi terjual dengan harga yang sangat rendah, sehingga hal ini dapat mengakibatkan kerugian pada nasabah. Faktor-faktor apa saja yang terdapat dibalik tidak adanya penyelesaian secara *win win sollution* antara bank dengan nasabah. Kebijakan khusus apa yang diberikan oleh bank Danamon untuk memberikan perlindungan pada nasabah yang mengalami kasus kredit macet di tahun pertama untuk meminimalisir kerugian diantara kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah. Seperti contoh lainnya yaitu kebijakan untuk melakukan penjualan sendiri asset jaminan nasabah sesuai kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah melalui jangka waktu tertentu, sebagaimana telah diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan Bab V pasal 20 ayat (2) yang menyatakan:<sup>12</sup>

“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.”

Secara *de jure* peraturan untuk menjual sendiri memang telah diatur ketika hal tersebut diatur pula di dalam perjanjian kredit, namun secara *de facto* ternyata

---

<sup>12</sup> Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

tidak terdapat di dalam perjanjian kredit antara bank Danamon dengan nasabah. Peraturan ini tidak mewajibkan bank untuk melaksanakan, namun langkah ini merupakan hal penting bagi nasabah agar dapat menemukan pembeli yang akan membeli jaminannya dengan harapan harga yang cukup tinggi. Selain itu, ketika dilakukan penjualan lelang, harga jual tidak boleh terlalu rendah yang akhirnya dapat merugikan nasabah. Apabila hal ini terbukti maka lelang dapat batal demi hukum. Hal ini telah diatur berdasarkan Putusan MA RI No. 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 yang pada pokoknya :<sup>13</sup>

“Bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia bersifat tidak mengikat bank, namun berdasarkan asas kewajaran dan itikad baik, seharusnya bank juga memperhatikan pemasangan harga dalam penjualan jaminan melalui lelang, agar kedepannya tidak didapati harga yang rendah hingga mengakibatkan nasabah mengalami kerugian.

Maka berdasarkan permasalahan tersebut diatas, penting dikaji tentang Pertimbangan Yuridis Bank dalam menentukan cara Penanganan Kredit Bermasalah. Berikut merupakan data penunjang penelitian terdahulu:

---

<sup>13</sup>Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999

**Tabel 1.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No.	Nama Penelitian	Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Keterangan
1.	Susanti berasal dari Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta	2014	Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi di BRI Cabang Temanggung Unit Kandangan)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana upaya perlindungan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan oleh BRI cabang Temanggung Unit Kandangan?</li> <li>2. Bagaimana mekanisme penyelesaian kredit macet di BRI Cabang Temanggung Unit Kandangan?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokasi penelitian berada pada bank BRI Cabang Temanggung Unit Kandangan.</li> <li>2. Perlindungan hukum bertumpu pada kreditur yaitu bank.</li> </ol>
2.	Zuhro Puspitasari berasal dari Fakultas Hukum Universitas Brawijaya	2014	Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Kredit Perbankan dari Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Baku (Tinjauan Yuridis Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi nasabah kredit perbankan dari penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian baku menurut undang-undang nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen?</li> </ol>	Perlindungan Hukum terhadap Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Baku yang ditinjau dari segi Perlindungan Konsumen

No.	Nama Penelitian	Tahun Penelitian	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Keterangan
				2. Bagaimana analisis hukum tentang penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian baku berdasar dengan syarat kesepakatan dalam Pasal 1320 Kitab undang-undang hukum perdata?	
3.	Theresia Lintang Kusuma Hapsari berasal dari Universitas Atma Jaya Yogyakarta Fakultas Hukum	2014	Penyelesaian Kredit Macet dengan Surat Kuasa Jual Bawah Tangan terkait Objek Jaminan Pada Perjanjian Kredit Usaha Mikro di PT. Bank Mandiri (PERSERO) TBK, Unit Mikro Mandiri Bumiayu	1. Bagaimanakah upaya bank dalam menyelesaikan kredit macet dengan surat kuasa jual bawah tangan terkait objek jaminan pada perjanjian kredit usaha mikro di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Unit Mikro Mandiri Bumiayu?	Eksekusi Jaminan dengan dasar Surat Kuasa Jual Bawah Tangan yang dilakukan oleh bank sebagai Kreditur.

Sumber: Data Sekunder, diolah, 2016

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dapat dirumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi faktor pertimbangan yuridis bank dalam menentukan Kredit Bermasalah di Bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk?
2. Apa kendala yang dihadapi bank dalam menentukan pilihan penanganan kredit bermasalah di bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk?

## **C. Tujuan Penelitian**

Mengacu pada rumusan masalah sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis factor yang menjadi pertimbangan yuridis bank dalam menentukan penanganan kredit bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan di bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten Nganjuk.
2. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis kendala yang dihadapi bank dalam menentukan pilihan penanganan kredit bermasalah yang terjadi di bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten Nganjuk.

## **D. Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang berkaitan dengan penelitian ini.

1. Manfaat Teoritis

Sebagai referensi dan bahan perbandingan yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dibidang hukum perbankan dan eksekusi dibawah tangan undang-undang Hak Tanggungan.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Perancang Kebijakan

Sebagai sumbangan pemikiran dalam menentukan kebijakan tentang penyelesaian kredit bermasalah di dalam dunia perbankan untuk melindungi pihak bank maupun nasabah debitur.

### b. Bagi bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk.

Sebagai bahan masukan dalam rangka meningkatkan kinerja pelayanan yang efektif dan efisien terkait dengan pelaksanaan penanganan kredit bermasalah dengan jaminan hak Tanggungan, untuk meminimalisir kerugian diantara kedua belah pihak baik bank maupun nasabah.

### c. Bagi Masyarakat sebagai Nasabah

Sebagai bahan pembelajaran untuk menjadi nasabah debitur yang mau berperan aktif bersama bank dalam menyelesaikan kreditnya, agar dapat meminimalisir kerugian diantara kedua belah pihak, yaitu pihak bank maupun pihak nasabah debitur.

## E. Sistematika Penulisan

### BAB I : PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

## **BAB II : KAJIAN PUSTAKA**

Berisi teori-teori ilmiah terkait dengan masalah dalam penelitian, yang meliputi tinjauan umum tentang pertimbangan yuridis, tinjauan umum tentang usaha perbankan, tinjauan umum tentang penyelesaian kredit bermasalah, tinjauan umum tentang jaminan Hak Tanggungan.

## **BAB III : METODE PENELITIAN**

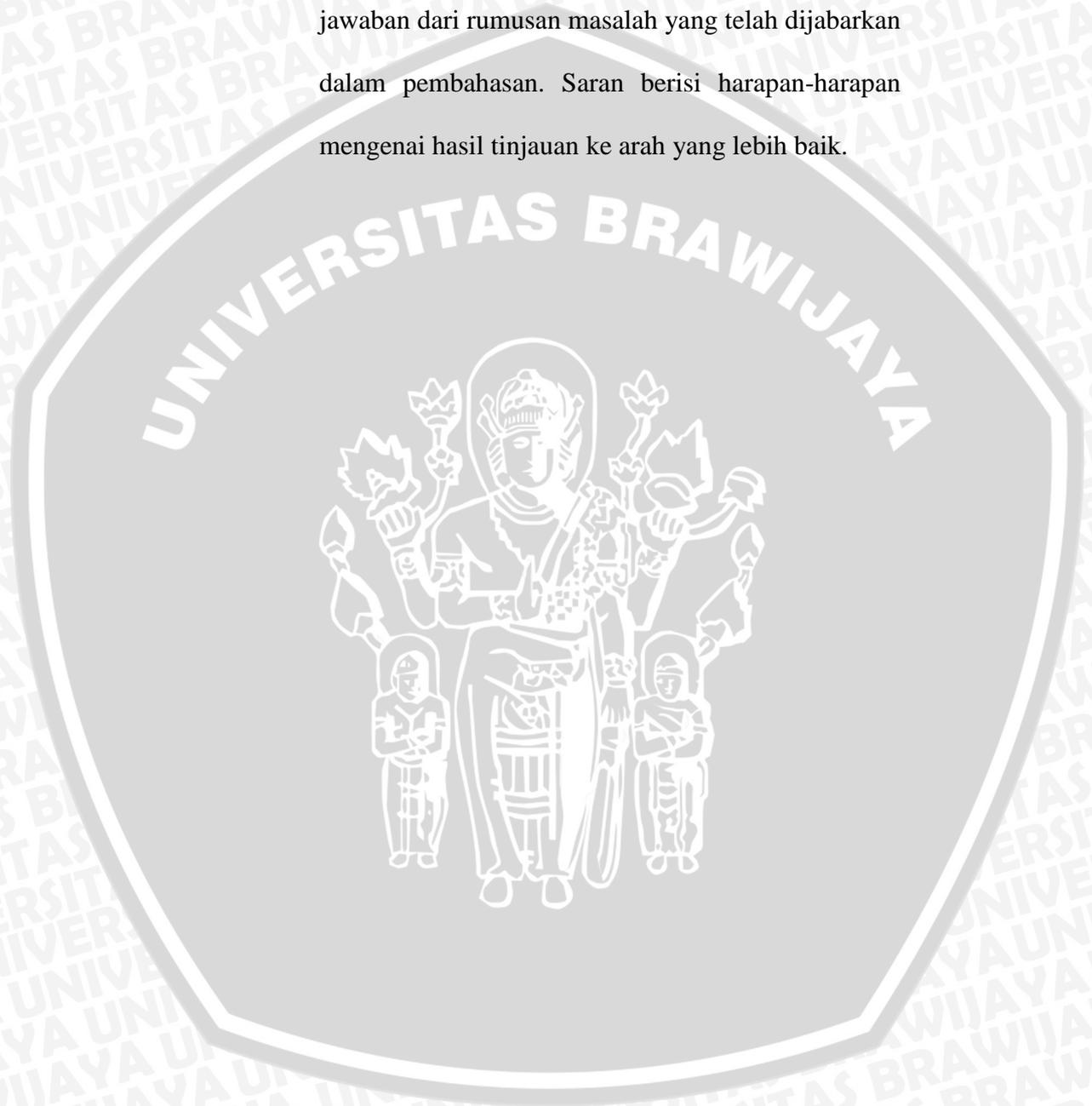
Berisi tentang pelaksanaan penelitian, mulai dari alasan pemilihan lokasi, metode penelitian, jenis penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, dan metode analisa data.

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

Berisi tentang menganalisis pertimbangan yuridis bank dalam menentukan cara penanganan kredit bermasalah dengan menggunakan jaminan hak Tanggungan di Bank Danamon cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk.

**BAB V : PENUTUP**

Berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian. Kesimpulan merupakan ringkasan jawaban dari rumusan masalah yang telah dijabarkan dalam pembahasan. Saran berisi harapan-harapan mengenai hasil tinjauan ke arah yang lebih baik.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Pertimbangan Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pertimbangan adalah pendapat mengenai baik dan buruk.<sup>14</sup> Sedangkan Hukum adalah undang-undang atau peraturan untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.<sup>15</sup> Jadi pertimbangan hukum dapat diartikan sebagai suatu pendapat hukum yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan mengenai dampak baik dan buruk suatu putusan. Hal ini berkaitan dengan pertimbangan bank dalam menentukan cara penanganan kredit bermasalah.

#### B. Tinjauan Umum Mengenai Bank

##### 1. Pengertian Hukum Perbankan

Peraturan hukum yang telah mengatur tentang dunia perbankan atau yang sering disebut dengan hukum perbankan (*Banking Law*).<sup>16</sup>

“Merupakan seperangkat kaidah hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, doktrin dan lain-lain sumber hukum yang mengatur masalah-masalah perbankan sebagai lembaga dan aspek kegiatannya sehari-hari, rambu-rambu yang harus dipenuhi oleh suatu bank, perilaku petugas-petugasnya, hak, kewajiban, tugas dan tanggung jawab para pihak yang tersangkut dengan bisnis perbankan, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh bank, eksistensi perbankan dan lain-lain yang berkenaan dengan dunia perbankan tersebut.”<sup>17</sup>

<sup>14</sup> Tim Redaksi, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm.1193.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm 410.

<sup>16</sup> Munir Fuady, **Hukum Perbankan Modern “Berdasarkan Undang-undang Tahun 1998”**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999 hlm 14.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 14.

Menurut penulis, peraturan hukum perbankan tak sepenuhnya harus dipenuhi oleh suatu bank dalam pelaksanaan kegiatan sehari-harinya dalam bertugas. Salah satu contoh adalah peraturan yang tidak mewajibkan bank dalam memberikan penyelamatan kredit kepada semua nasabah yang mengalami kredit bermasalah.

## 2. Jenis-Jenis Bank

Dalam praktik perbankan di Indonesia pada saat ini terdapat 2 (dua) jenis perbankan yang diatur dalam Undang-undang Perbankan. Sesuai dengan :

Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, menurut jenisnya bank terdiri dari:<sup>18</sup>

- 1) Bank umum;
- 2) Bank Perkreditan Rakyat.

Apabila ditinjau lebih lanjut dari dalam segi kemampuan melayani masyarakat, bank umum dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam kedudukan atau status suatu bank. Kedudukan atau status tersebut menunjukkan adanya ukuran kemampuan suatu bank dalam melayani masyarakat baik ditinjau dari segi jumlah besaran produk, modal maupun kualitas pelayanannya. Oleh sebab itu untuk mendapatkan status tersebut diperlukan adanya penilaian-penilaian melalui kriteria tertentu. Status bank yang dimaksud diatas adalah sebagai berikut:<sup>19</sup>

- a) Bank Devisa

---

<sup>18</sup> Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

<sup>19</sup> Muhamad Djumhana, **Hukum Perbankan di Indonesia**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung , 2006, hlm 37

Bank yang dapat melakukan transaksi ke luar negeri (internasional) yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, hal ini misalnya transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, pembukaan dan pembayaran *Letter of credit* (L/C) serta transaksi-transaksi lainnya. Persyaratan untuk dapat menjadi bank devisa yaitu ditentukan oleh Bank Indonesia.

b) Bank Non Devisa

Bank yang belum memiliki izin untuk melaksanakan suatu transaksi sebagaimana yang dilaksanakan oleh bank devisa. Jadi bank non devisa merupakan kebalikan dari bank devisa dimana transaksi yang dilakukan masih dalam batas-batas negara.

Selain dari pembagian tersebut diatas, dalam melaksanakan kegiatan usahanya, perbankan di Indonesia juga mengenal sistem ganda (*Dual Banking System*), yaitu:

1. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional<sup>20</sup>

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank berdasarkan prinsip konvensional menggunakan 2 (dua) metode yaitu sebagai berikut:

- a. Menetapkan suku bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan giro, tabungan maupun deposito. Demikian halnya

---

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm.38

harga untuk produk pinjaman kredit juga ditentukan oleh tingkat suku bunga tertentu.

- b. Untuk jasa-jasa bank sebagaimana lainnya, pihak perbankan yang berada di luar negeri telah menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau prosentase tertentu.

## 2. Bank berdasarkan Prinsip Syariah

Bank berdasarkan prinsip syariah belum lama berkembang di Indonesia. dalam penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank berdasarkan prinsip konvensional. Menurut pasal 1 angka 13 Undang-undang nomor 10 tahun 1998, Prinsip Syariah adalah:<sup>21</sup>

“Aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan /atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (Mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musharakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina).”

Pada penelitian ini bank yang diteliti adalah bank yang menggunakan prinsip konvensional, lebih tepatnya adalah bank Danamon simpan pinjam cabang pasar berbek kabupaten nganjuk..

## 3. Asas Perbankan

Asas Perbankan Indonesia dapat diketahui dalam Undang-Undang Perbankan pada Pasal 2 yang menyatakan bahwa:

---

<sup>21</sup> Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

“Perbankan Indonesia didalam melakukan usahanya, berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”.

Demokrasi ekonomi yang dimaksudkan pada pasal 2 undang-undang perbankan merupakan demokrasi ekonomi yang berlandaskan Undang-undang Dasar 1945. Mengenai prinsip Kehati-hatian bank sebagaimana telah disebutkan didalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan, tidak ada penjelasan secara resmi terkait itu, namun dapat kita kemukakan bahwa bank dan orang-orang yang terlibat didalamnya, terutama didalam proses membuat kebijaksanaan dan menjalankan suatu kegiatan usahanya wajib melaksanakan tugas dan wewenang masing-masing secara cermat, teliti, dan profesional sehingga dapat memperoleh kepercayaan yang besar dari masyarakat. Selain itu bank didalam menjalankan usahanya tidak lupa juga harus selalu mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku secara konsisten dengan didasari dan didukung oleh itikad baik.

#### **4. Fungsi Perbankan**

Fungsi Perbankan sebagaimana telah diatur didalam Pasal 3 Undang-Undang Perbankan, yang menyatakan bahwa:

“Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat”.

Ketentuan peraturan ini menggambarkan bahwa fungsi suatu bank sebagai perantara antarapihak yang memiliki kelebihan dana

(*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*).<sup>22</sup>

### C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Hak Tanggungan

#### 1. Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *Zekerheidscrechten*.<sup>23</sup> Di dalam kamus hukum istilah jaminan dalam bahasa Belanda adalah *Zekerheid*.<sup>24</sup> Menurut J. Satrio hukum jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor.<sup>25</sup> Terdapat beberapa unsur-unsur yang terkandung di dalam perumusan hukum jaminan, yaitu sebagai berikut:<sup>26</sup>

- a. Serangkaian ketentuan hukum, baik yang bersumberkan kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan hukum jaminan yang tertulis adalah ketentuan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan, termasuk yurisprudensi, baik itu berupa peraturan yang *original* (asli) maupun peraturan *derivatif* (turunan). Adapun ketentuan hukum jaminan yang tidak tertulis adalah ketentuan hukum yang timbul dan terpelihara dalam praktik penyelenggaraan pembebanan utang dengan suatu jaminan.

<sup>22</sup> Patawari, 2009, **Bahan hukum Perbankan**, <http://patawari.wordpress.com/>, diakses tanggal 12 Januari 2016

<sup>23</sup> Rachmadi Usman, **Hukum Jaminan Keperdataan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.1

<sup>24</sup> Yan Pramdy Puspita, **Kamus Hukum bahasa Belanda Indonesia Inggris**, Aneka Ilmu, Semarang, 1977, Hlm. 938

<sup>25</sup> Rachmadi Usman, *Loc. Cit.*

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 2-3

- b. Ketentuan hukum jaminan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor). Pemberi jaminan, lazimnya dinamakan debitur, yaitu pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang – piutang tertentu, yang menyerahkan suatu kebendaan tertentu sebagai (benda) jaminan kepada penerima jaminan (kreditor). Dalam hal ini yang dapat menjadi pemberi jaminan (kreditor). Dalam hal ini yang dapat menjadi pemberi jaminan bisa orang perseorangan atau badan hukum yang mendapatkan fasilitas utang (kredit) tertentu atau pemilik benda yang menjadi objek jaminan utang tertentu, adapun penerima jaminan, lazimnya dinamakan kreditor, yaitu pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, yang menerima penyerahan suatu kebendaan tertentu sebagai (benda) jaminan dari pemberi jaminan (debitur). Dalam hal ini yang dapat menjadi penerima jaminan bisa orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai piutang yang pelunasannya dijamin dengan suatu benda tertentu sebagai jaminan.
- c. Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditor. Karena utang yang dijamin itu berupa uang, maka jaminan di sini sedapat mungkin harus dapat dinilai dengan uang. Jaminan di sini bisa jaminan kebendaan maupun jaminan perseorangan.
- d. Pemberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan (tanggungan) bagi pelunasan utang tertentu, artinya pembebanan kebendaan jaminan dilakukan dengan

maksud untuk mendapat utang, pinjaman atau kredit, yang diberikan oleh seseorang atau badan hukum kepada seseorang atau badan hukum berdasarkan kepercayaan, yang dipergunakan sebagai modal atau investasi usaha. Dengan kata lain pembebanan kebendaan jaminan dimaksudkan untuk menjamin pengamanan pelunasan utang tertentu terhadap kreditor bila debitur mengalami wanprestasi, misalnya jaminan hak tanggungan.

Jaminan juga memiliki kegunaan dalam urusan utang-piutang. Kegunaan jaminan tersebut adalah, sebagai berikut :<sup>27</sup>

1. Memberikan suatu hak dan kekuasaan kepada pihak bank untuk mendapat pelunasan dari hasil penjualan barang jaminan tersebut, bilamana nasabah telah cidera janji, yaitu disaat dimana nasabah debitur tidak membayar kembali utangnya kepada pihak bank pada waktu yang telah ditentukan didalam suatu perjanjian.
2. Menjamin nasabah debitur untuk dapat berperan serta dalam kepentingan transaksi membiayai usahanya, sehingga suatu kemungkinan untuk meninggalkan usahanya dengan merugikan diri sendiri, dapat dicegah atau diperkecil terjadinya.
3. Memberikan *support* kepada nasabah debitur untuk dapat memenuhi perjanjian kredit antara nasabah debitur dengan bank. Khususnya hal ini mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yangtelah disetujui kedua belah pihak, hal tersebut bertujuanagar

---

<sup>27</sup> Thomas Suyatno, **Dasar-Dasar Perkreditan**, cetakan keempat, Gramedia pustaka , jakarta, 2007, hal. 88

nasabah debitur tidak akan kehilangan kekayaan yang dijaminan kepada pihak bank.

## 2. Jaminan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit dalam perbankan sebagaimana telah diatur dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah. Di dalam pasal 1 angka 1 undang-undang hak tanggungan menyatakan bahwa:<sup>28</sup>

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Objek hukum Hak Tanggungan meliputi hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 Undang-undang hak tanggungan tersebut dijelaskan bahwa:<sup>29</sup>

“Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan
- e) Hak Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu

<sup>28</sup> Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

<sup>29</sup> Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.”

Pada prinsipnya, objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utas yang dijamin pelunasannya.<sup>30</sup> Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah Hak Tanggungan berupa Hak Milik sebagai jaminan.

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak Tanggungan ada 2(dua) pihak yang mengikatkan diri, yaitu Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subjek hukum hak Tanggungan itu sendiri yang ada di dalam pasal 8 dan pasal 9, yaitu sebagai berikut:<sup>31</sup>

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

<sup>30</sup> Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.52-53

<sup>31</sup> Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

Hak Tanggungan memiliki asas – asas hukum sebagai jaminan. Sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang, hak tanggungan memiliki 4(empat) asas, yaitu sebagai berikut:<sup>32</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan bendayang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Di dalam undang-undang hak tanggungan yang mengatur tentang kedudukan kreditor yang diutamakan daripada kreditor-kreditor tertentu adalah pasal 1 ayat (1) undang-undang hak tanggungan, yang antara lain menyebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Penjabaran lebih lanjut tentang kedudukan diutamakan tidak dijumpai dalam penjelasan pasal 1 undang-undang hak tanggungan, melainkan dijumpai dalam penjelasan umum angka 4 alinea 2 undang-undang hak tanggungan, yang menyatakan:<sup>33</sup>

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-

<sup>32</sup> Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Op Cit, hlm.55

<sup>33</sup> Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.”

2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*Droit de Suite*)<sup>34</sup>. Artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbeban hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat. Asas *droit de suite* nampak jelas terdapat di dalam pasal 7 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa:<sup>35</sup>

“Sifat Hak Tanggungan itu tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada(*droit de suite*).

3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani hak tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam akta pemberian hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, di mana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Dianutnya asas spesialisitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 8 dan pasal 11 ayat (1) huruf e Undang-undang hak tanggungan.<sup>36</sup> Karena pasal 8 Undang – Undang Hak Tanggungan

---

<sup>34</sup> Herowati Poesoko, **Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan**, Aswaja Pressindo, Jember, 2012, hlm.71

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 72

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 75-76

menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan (pasal 8 ayat (1) undang-undang hak tanggungan) dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran hak Tanggungan dilakukan (pasal 8 ayat (2) undang-undang Hak Tanggungan), ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila obyek hak tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Selanjutnya pula karena pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam akta pemberian hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek hak Tanggungan, tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila obyek hak tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya.

Asas publisitas artinya hal pembebanan hak tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan. Hal ini ditentukan di dalam pasal 13 undang-undang hak tanggungan, menurut pasal tersebut pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (penjelasan pasal 13 ayat (1) undang-undang hak tanggungan).

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan

pasti. Hak tanggungan sebagai jaminan mempunyai sifat hak kebendaan sebagaimana diatur dalam pasal 528 B.W. yang dimaksud dengan hak kebendaan (*Zakelijkrecht*), ialah hak mutlak atas sesuatu benda dimana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas sesuatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.<sup>37</sup>

Hak Tanggungan lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran, maka pembebanan hak Tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap pihak ketiga. Sebagaimana diatur pada pasal 13 ayat (1) undang-undang hak tanggungan, bahwa.<sup>38</sup>

“Terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.”

Dalam undang-undang hak tanggungan juga telah diatur berakhir dan hapusnya. Menurut pasal 18 ayat (1) undang-undang hak tanggungan dinyatakan bahwa Hak Tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut:<sup>39</sup>

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak Tanggungan;
- b) Dilepaskannya hak Tanggungan tersebut oleh pemegang hak Tanggungan;
- c) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm.68.

<sup>38</sup> Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

<sup>39</sup> Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah

## D. Tinjauan Umum Kredit Bermasalah

### 1. Pengertian Kredit Bermasalah

Pengertian Kredit Bermasalah (*Non Performing Loan*) menurut Mudrajat Kuncoro & Suhardjono yaitu keadaan dimana nasabah debitur sudah tidak memilikikesanggupan membayar sebagian atau seluruh kewajiban utangnya kepada bank sebagaimana yang sudah dijanjikannya. Kredit bermasalah berdasarkan Peraturan Bank Indonesia merupakan kredit yang masuk dalam golongan *kolektibilitas*<sup>40</sup> kurang lancar (KL), Diragukan (D), dan Macet (M). Penilaian suatu kredit ke dalam golongan *kolektibilitas* kredit didasarkan pada 2 (dua) kriteria, yaitu kriteria kuantitatif dan kriteria kualitatif. Kriteria *kolektibilitas* kuantitatif berdasarkan pada suatu keadaan pembayaran kredit oleh nasabah debitur yang dapat diketahui didalam catatan pembukuan suatu bank, yakni mencakup ketepatan pada pembayaran (*return*) pokok kredit, bunga maupun kewajiban lain yang telah diperjanjikan. Penilaian pada pembayaran (*return*) tersebut telah tercermin pada data historis dari masing-masing rekening pinjaman. Selanjutnya data historis tersebut dapat dibandingkan dengan suatu standar sistem penilaian golongan *kolektibilitas*, sehingga hal tersebut dapat ditentukan kriteria *kolektibilitas* secara kualitatif didasarkan pada prospek usaha milik nasabah debitur dan suatu kondisi keuangan usaha milik nasabah debitur. Disaat menentukan

---

<sup>40</sup> Kolektibilitas adalah *collectibility* yaitu keadaan pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga kredit oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan dalam surat-surat berharga atau penanaman lainnya; berdasarkan ketentuan Bank Indonesia, kolektibilitas dari suatu pinjaman dapat dikelompokan dalam lima kelompok, yaitu kredit lancar, dalam perhatian khusus (*special mention*), kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet, dalam Anonim, **Kolektibilitas**, www.mediabpr.com, diakses tanggal 12 Januari 2016

“*Judgement*” pada usaha nasabah debitur, hal yang dapat dinilai yaitu kemampuan dari nasabah debitur dalam membayar kembali pinjaman (return) dari hasil usaha yang dijalaninya (sebagai *first way out*) sesuai perjanjian antara bank dengan nasabah debitur.<sup>41</sup>

## 2. Penyebab Timbulnya Kredit Bermasalah

Ekonomi yang ada di suatu Negara, seharusnya sangat efisien dan sangat suportif diantara kegiatan-kegiatan sektor riil yang ada. Dewasa ini dapat kita katakan bahwa penyediaan berbagai jenis jasa keuangan di sektor (perbankan) merupakan sektor yang *strictly wellregulated*. Hal ini terjadi disebabkan sektor usaha perbankan menyangkut pada kepentingan jumlah orang yang relatif besar di suatu negara. Situasi yang terdapat di negara Indonesia adalah hal yang dapat dikatakan cukup memberi suatu gambaran, dimana sektor usaha perbankan merupakan sektor yang sangat diatur oleh peraturan perundang undangan yang berlaku.

Siswanto Sutojo mengatakan bahwa kredit bermasalah selain karena sebab-sebab dari pihak kreditur, dapat pula ditimbulkan karena oleh sebab-sebab yang terjadi pada pihak nasabah debitur, yaitu :<sup>42</sup>

- a. Menurunnya suatu kondisi usaha bisnis perusahaan yang disebabkan menurunnya bidang usaha dimana mereka beroperasi.

<sup>41</sup> MR Panjaya, **Kredit Bermasalah**, <http://sir.stikom.edu>, diakses tanggal 12 Januari 2016

<sup>42</sup> Siswanto Sutojo, **The Management of Commercial Bank**, cetakan kesatu, Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2007, hlm 171-172

- b. Adanya kesalahan dalam manajemen pengelolaan perusahaan, atau disebabkan oleh kurangnya suatu pengalaman kerja di dalam bidang usaha yang ditangani.
- c. Problem keluarga yaitu perceraian, kematian, sakit yang berkepanjangan, atau pemborosan dana oleh seseorang atau beberapa anggota dari keluarga nasabah debitur.
- d. Kegagalan nasabah debitur di dalam suatu bidang usaha atau perusahaan mereka yang lainnya.
- e. Watak buruk dari nasabah debitur dimana dari semula memang telah merencanakan sesuatu untuk tidak akan mengembalikan pinjaman kredit yang telah diterimanya pada bank.

Perlu diketahui bahwa sebagian besar timbulnya kredit bermasalah tidak muncul secara tiba-tiba pula. Hal tersebut disebabkan karena pada dasarnya suatu kasus kredit bermasalah adalah merupakan suatu proses dimana dapat diibaratkan seperti api di dalam sekam. Banyak sekali gejala-gejala yang tidak menguntungkan dapat menjurus kepada kasus kredit bermasalah, hal tersebut telah dapat bermunculan jauh sebelum kasus itu muncul di permukaan. Apabila suatu gejala kasus tersebut telah dapat dideteksi dengan tepat dan ditangani secara profesional secepat mungkin, maka masih ada harapan kredit bermasalah yang menimpa nasabah dapat dibantu. Namun tersebut justru sebaliknya, apabila api yang membara dalam sekam tersebut tidak dideteksi secepat mungkin atau dibiarkan, maka transaksi suatu kredit akan dapat berakhir dengan bencana yang buruk, terutama hal ini dapat menimpa pihak kreditur. Gejala-gejala yang

dapat muncul sebagaimana tanda akan terjadinya suatu kredit bermasalah yaitu :<sup>43</sup>

- a. Terjadi penyimpangan oleh berbagai ketentuan yang ada didalam perjanjian kredit,
- b. Terjadi suatu penurunan dari kondisi keuangan perusahaan,
- c. Terjadi frekuensi pergantian pimpinan dan tenaga inti dalam suatu perusahaan,
- d. Terjadi penyajian bahan masukan secara tidak tepat,
- e. Terjadi penurunan sikap kooperatif dari nasabah debitur,
- f. Terjadi penurunan suatu nilai jaminan yang telah disediakan,
- g. Terjadi suatu problem keuangan.

### 3. Kualitas Kredit

Penggolongan Kredit bank menurut ketentuan Pasal 12 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yaitu sebagai berikut:

- 1). Lancar (*pass*) yaitu apabila memenuhi kriteria :
  - a) pembayaran angsuran pokok dan/ atau bunga tepat; dan
  - b) memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
  - c) bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)
- 2). Dalam perhatian khusus (*special mention*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
  - a) terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
  - b) kadang-kadang terjadi cerukan; atau
  - c) mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d) jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau

<sup>43</sup>Siswanto Sutojo, *The Management of Commercial Bank*, *Ibid.*, hal 173



- e) didukung oleh pinjaman baru.
- 3). Kurang Lancar (*substandard*) yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a) terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
  - b) sering terjadi cerukan; atau
  - c) frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
  - d) terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
  - e) terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau dokumen yang lemah.
- 4). Diragukan (*doubtful*) yaitu apabila memenuhi kriteria :
- a) terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
  - b) terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
  - c) terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
  - d) terjadi kapitalisasi bunga; atau
  - e) dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- 5). Kredit Macet
- a) terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
  - b) kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Dapat diistilahkan bahwa Kredit dengan *kolektibilitas* lancar (*pass*) yakni masuk didalam kriteria *Performing Loan*, sedangkan kredit dengan *kolektibilitas* dalam perhatian khusus masuk didalam kriteria (*special mention*), kurang lancar masuk dalam istilah (*substandard*), diragukan masuk dalam istilah (*doubtful*), dan kredit macet dapat dikategorikan masuk dalam kriteria kedit bermasalah (*non-performing loan*).<sup>44</sup>

Meskipun suatu kredit masuk didalam kriteria lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, dan diragukan, hal tersebut tetap saja

---

<sup>44</sup> Rita Rosmalia, **PELAKSANAAN PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH (Studi Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Semarang Pattimura)**, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2009, hlm .57

apabila menurut penilaian keadaan usaha peminjam diperkirakan bahwatetap tidak mampu untuk melakukan pengembalian sebagian atau seluruh kewajiban, maka kredit tersebut harus dikategorikan dalam kualitas yang rendah atas dasar penilaian yang telah berpedoman pada indikator tambahan yang ditentukan oleh Peraturan Bank Indonesia.<sup>45</sup>

#### 4. Penyelesaian Kredit Bermasalah

Langkah pertama yang harus segera diambil setelah bank mendeteksi adanya gejala kredit bermasalah adalah menentukan seberapa besar masalah yang sedang dihadapi debitur. Hal itu diperlukan karena cara penanganan selanjutnya akan ditentukan oleh tingkat besar kecilnya suatu masalah tadi. Selain ditentukan oleh besar kecilnya masalah yang sedang dihadapi oleh nasabah debitur, cara lain yang dilakukan oleh bank dalam menangani kredit bermasalah juga dipengaruhi oleh:<sup>46</sup>

1. Jumlah keuangan nasabah debitur yang diharapkan mampu untuk dipergunakan dalam mengembalikan (*return*) kredit,
2. Jumlah besarnya kredit yang telah dipinjam nasabah debitur dari kreditur (bank) lainnya,
3. Status dan nilai objek suatu jaminan yang diikat secara *yuridis perfect*, maupun
4. Sikap atau karakter nasabah debitur dalam menghadapi pihak bank.

<sup>45</sup> Muhamad Djumhana, **Hukum Perbankan di Indonesia**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm .472

<sup>46</sup> Siswanto Sutojo, **The Management of Commercial Bank**, cetakan kesatu, Damar mulia, Jakarta, 2007, hal. 178

Cara dalam penanganan kredit bermasalah menurut ahli, Siswanto Sutojo dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:<sup>47</sup>

a) Organisasi internal suatu bank.

Dimana membentuk team khusus merupakan pertimbangan yang sangat penting dalam penanganan suatu kredit bermasalah, berikut adalah pemaparannya :

1. Dapat menghemat waktu dalam penanganansuatu kredit bermasalah,
  2. Penangan yang dilakukan lebih bersifat obyektif,
  3. *Skill* maupun pengalaman sangat berperan penting didalam bidangnya, mulai dari jumlah besaran saldo suatu kredit yang tertunggak hinggasampai pada tingkat beratnya suatu permasalahan yang sedang dihadapi.
- b) Penanganan kredit bermasalah melalui proses non litigasi maupun secara litigasi.

Penanganan kredit bermasalah melalui proses litigasi atau pengadilan dilakukan apabila bank telah mendapat bukti berupa adanya unsur penipuan atau kesengajaan dari pihak nasabah debitur, atau dapat pulabilamana proses penyelesaian secara non litigasi tidak kunjung pula membuahkan hasil seperti yang telah diharapkan oleh bank. Penanganan penyelesaian kredit bermasalah secara non litigasi di luar pengadilan dilakukan oleh pihak bank bilamana mereka masih

<sup>47</sup> Siswanto Sutojo, *The Management of Commercial Bank*, *Ibid*, hal.181

memilikisuatu harapan bahwasanya dengan bimbingan dari pihak bank saja nasabah debitur dinilai masih mampu mengumpulkan sejumlah danayang ditujukan untuk melunasi kreditnya dan bunga tertunggak yang terhitung. Adapun mekanisme secara lazim yang dilakukan oleh pihak bank antara lain adalah:

1. Penjadwalan kembali pembayaran kredit (*rescheduling*) yaitu berupa perpanjangan jangka waktusuatu masa pembayaran kembali kredit dengan beberapa waktu tertentu sesuai kebijakan bdari bank. Bilamana dianggap perlubank dapat membuat perjanjian baru yang lebih ketat dengan syarat tentang perpanjangan masa pembayaran kembali tersebut, namun hal ini hanya dapat diberikan jika bank telah yakin bahwa suatu kondisi keuangan milik nasabah debitur diprediksi menjadi lebih baik dari masa pembayaran yang sebelumnya.
2. Peninjauan kembali isi dari suatu perjanjian kredit (*reconditioning*) baik secara sebagian maupun seluruhnya. Tujuan utama dari peninjauan kembali (*reconditioning*) isi dari suatu perjanjian kredit adalah memperkuat kedudukan dari pihak bank dalam ikatan perjanjian dengan nasabah debitur. Isi perjanjian kredit yang dapat dilakukan yakni sebagai berikut:
  - a. Perubahan pada jumlah angsuran kredit,
  - b. Perubahan jadwal pembayaran angsuran kredit dengan jangka waktu tertentu,

- c. *Affirmative covenants*, yang memuat tentang sebuah kesanggupan dari pihak pimpinan perusahaan dalam melakukan sesuatu hal khusus yang dianggap penting demi kepentingan kreditur yang dalam hal ini pihak bank. Hal lain yang seperti biasanya dapat dimasukkan kedalam *affirmative covenants* antara lain merupakan sebuah kesanggupan dari pihak perusahaan nasabah debitur untuk menyerahkan suatu daftar keuangan perusahaan yang dapat meyakinkan bank, jadwal yang sesuai dengan yang telah ditentukan, kewajiban dari perusahaan nasabah debitur untuk memelihara suatu tingkat likuiditas keuangan, lalu kesanggupan dari perusahaan nasabah debitur untuk melaporkan perubahan susunan pengurus atau personalia Dewan Komisaris dan atau Dewan Direksi beserta jajarannya.
- d. *Negative covenants*, yaitu berupa kesanggupan dari nasabah debitur untuk tidak melakukan suatu hal selama dalam masa perjanjian kredit berjalan, terkecuali apabila mengkonfirmasi dan telah mendapat persetujuan terlebih dahulu dari pihak bank.
- e. *Restrictive clauses*, merupakan kewajiban dari nasabah debitur selama masa dalam berlakunya perjanjian kredit, tidak melakukan suatu tindakan tertentu, hal ini hampir mirip dengan *negative covenants* perbedaannya terletak pada tingkat pembatasannya. Kesanggupan pihak nasabah debitur pada *negative covenants* bersifat mutlak, yaitu tidak boleh

melakukan sesuatu hal tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak bank. Sedangkan pada *restrictive clauses* nasabah debitur masih diperbolehkan melakukan suatu hal yang dilarang dalam *negative covenants* namun dalam batasan-batasan tertentu. Sebagai contohnya, nasabah debitur diperbolehkan dalam membagikan deviden maksimal berupa satu jumlah prosentase tertentu dari laba sesudah pajak yang ditentukan.

f. *Even of defaults*. Dimana yang dimaksud *Even of defaults* dalam hal ini yaitu suatu hal bilamana terjadi (syarat tertentu apabila tidak dipenuhi), yang menjadi penyebab nasabah debitur dinyatakan telah tidak memenuhi janji, sehingga hal ini secara otomatis dapat dinyatakan oleh bank bahwa perjanjian kredit telah batal. Akibat dari hal tersebut adalah nasabah debitur wajib secepatnya melakukan pembayaran kembali saldo kredit yang masih terhutang. Klausula tersebut dimunculkan bertujuan untuk melindungi bank dari bahaya terseretnya pada suatu persoalan kredit bermasalah secara berlarut-larut yang dapat merugikan.

### 3. Penataan kembali atau *reorganization and recapitalization*.

Hal ini merupakan upaya penataan kembali suatu struktur kepemilikan, organisasi, dan operasi bisnis perusahaan milik nasabah debitur secara professional yang diharapkan dapat menyetatkan operasi bisnis milik nasabah debitur. Dalam rangka proses penataan kembali operasi bisnis dan penguatan kondisi

keuangan perusahaan milik nasabah debitur, diperlukan adanya rekapitalisasi (penghitungan) berupa bentuk memasukkan modal saham baru atau dengan cara konversi saldo kredit berikut bunga tertunggak menjadi saham seperti fasilitas *restructuring*.

c) Penanganan kredit bermasalah melalui jalan penagihan.

Jalan penagihan dalam hal ini dapat ditempuh dengan cara dilakukan oleh pihak bank sendiri maupun melalui jasa pihak ketiga seperti *collector*. Dalam rangka melakukan penagihan, bank harus mengirimkan berupa surat tagihan resmi kepada nasabah debitur di mana didalamnya mencantumkan batas waktu terakhir pelunasan tunggakan kredit yang harus dibayarkan.

d) Penyelesaian kredit macet melalui KPKNL.

Apabila kredit bermasalah sudah masuk dalam penggolongan kredit macet, maka ditujukan untuk bank milik negara di Indonesia dapat menyerahkan penyelesaian kredit macet kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Saat ini tidak hanya terbatas pada bank BUMN saja melainkan bank swasta konvensional juga dapat menempuh jalan ini melalui KPKNL.

e) Penyelesaian kredit bermasalah dengan cara melalui jasa pengacara (Lawyer).

Mekanisme ini dapat ditempuh oleh bank, namun perlu diketahui bahwa penyelesaian melalui jasa pengacara akan dapat menguras biaya yang relatif mahal oleh sebab itu lebih baik sebelum

memutuskan menggunakan jasa pengacara, pihak bank terlebih dahulu harus membandingkan jumlah kredit tertunggak dengan besarnya biaya (*cost*) yang akan dikeluarkan untuk pengacara (*lawyer*).



### BAB III

#### METODE PENELITIAN

##### A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Penulis menggunakan tipe penelitian hukum empiris karena tipe ini akan menelaah atau mengkaji persoalan-persoalan mengenai pertimbangan yuridis bank dalam menentukan cara penanganan kredit bermasalah menggunakan jaminan hak Tanggungan, serta faktor yang menjadi kendala dalam menentukan pilihan penanganan kredit bermasalah menggunakan jaminan Hak Tanggungan berupa sertifikat hak milik. Melalui penelitian empiris ini, penulis dapat melakukan penelitian efektifitas hukum yang membahas pelaksanaan hukum dalam masyarakat secara nyata terhadap sinkronisasi antara instrumen hukum dengan keadaan masyarakat.<sup>48</sup>

##### B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ilmiah ini menggunakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pelaksanaan dari perangkat aturan normatif tentang penyelesaian kredit bermasalah hingga eksekusi pelunasan kredit. Penulis mengkaji dan mendeskripsikan tentang pertimbangan yuridis dalam menentukan penanganan kredit bermasalah menggunakan jaminan hak tanggungan pada bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk dan apa saja yang menjadi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan tersebut. Hal tersebut pada dasarnya telah menimbulkan permasalahan sebagai fenomena sosial, karena pada

---

<sup>48</sup> Zainuddin Ali, **Metode Penelitian hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.31.

kenyataannya masih banyak nasabah debitur yang tidak mengetahui prosedur penanganan kredit bermasalah.

### C. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian yang dilakukan oleh peneliti yaitu Bank Danamon Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk. Alasan penulis melakukan penelitian di perusahaan ini adalah karena di bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk diberikan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, terjadi kredit macet, dan pelaksanaan perlindungan nasabah tidak berjalan dengan baik serta kurang maksimal, Hal ini meliputi:

1. Tidak ada upaya penyelamatan kredit
2. Tidak ada kesempatan untuk membuat perjanjian baru dengan tujuan melakukan penjualan jaminan secara dibawah tangan oleh nasabah sendiri.
3. Penjualan jaminan melalui lelang dengan harga yang relatif rendah sehingga bertentangan dengan asas kepatutan dan itikad baik.

### D. Jenis dan Sumber Data

#### 1. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

##### a. Data Primer

Data Primer dalam penelitian ini yaitu data yang diperoleh langsung dari hasil penelitian di lapangan (*Field Research*) berupa penjelasan mengenai hambatan dalam pertimbangan

yuridis bank bagi nasabah dalam penanganan kredit bermasalah dari Bank Danamon Pasar Berbek. Kabupaten Nganjuk.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang dapat memperjelas analisis pada data primer yang berhasil diperoleh langsung di lapangan yaitu berupa berkas –berkas penting dari salah satu nasabah Bank Danamon Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk. Serta Data yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan baik dari penelusuran peraturan hukum yang mengatur penyelesaian kredit bermasalah hingga proses eksekusi yang berhubungan dengan permasalahan terkait dalam penelitian ini maupun literatur-literatur lainnya.

## 2. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu data yang diperoleh dari nasabah/informan dan karyawan/informan Bank Danamon Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk.

b. Sumber Data Sekunder

1) Dokumen atau berkas-berkas penting yang diperoleh penulis dengan menggandakan dokumen atau berkas-berkas dari nasabah Bank Danamon Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk terkait penyelesaian kredit bermasalah hingga eksekusinya.

Dokumen tersebut berupa:

- a) Perjanjian Kredit;
- b) Sertipikat Tanah;

- c) Surat Peringatan 3 dari Bank Danamon;
  - d) Surat Pemberitahuan Pengosongan Jaminan 1, 2, 3;
  - e) Kutipan Risalah Lelang; dan lain-lain
- 2) Peraturan perundang-undang, mengacu pada hasil penelusuran pustaka (*literature*), penelusuran melalui internet terkait dengan permasalahan yang diteliti, terdiri dari:
- a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku ke-3 (tiga), pasal 1320 dan 1338 ayat (3); Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1975 Nomor 12.
  - b) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632.
  - c) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan; Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472 Tambahan Nomor 3790.
  - d) Peraturan menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 nomor 976.
  - e) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank

Umum; Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5734.

- f) Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 92/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, kasus penjualan Objek jaminan Hak Tanggungan melalui lelang oleh Bank Central Asia dengan harga yang sangat rendah.
- g) Buku-buku kepustakaan dan artikel-artikel yang berkaitan dengan pertimbangan yuridis bank dalam penanganan kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan;
- h) Pendapat para pakar hukum serta sumber-sumber lain yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

## **E. Teknik Pengumpulan Data**

### **1. Data Primer**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah, data primer ditelusuri dengan menggunakan teknik wawancara (*interview*) terpadu dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah dirancang sebelumnya.

### **2. Data Sekunder**

Data sekunder dalam penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan studi kepustakaan dan studi dokumentasi. Studi kepustakaan dilakukan dengancara mengumpulkan, mempelajari, dan mengutip data dari berbagai sumber seperti literatur, Peraturan

Perundang-undangan, artikel, hasil penelitian berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

Studi kepustakaan penulis laksanakan pada Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya Malang, Pusat Dokumentasi dan Informasi hukum di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, dan koleksi buku pribadi yang penulis miliki.

Sedangkan studi dokumentasi, dengan cara mengumpulkan agar penulis mengetahui dan kemudian mendeskripsikan dokumen terkait dengan fokus penelitian, studi ini dimaksudkan untuk mendapatkan landasan teori yang kuat untuk mendukung penelitian ini. Studi dokumentasi penulis laksanakan pada salah satu nasabah Bank Danamon Pasar Berbek kabupaten Nganjuk dengan menggandakan dokumen atau berkas yang diperoleh terkait fokus penelitian.

## **F. Populasi dan Sampel**

### **1. Populasi**

Populasi adalah keseluruhan dari unit analisis/hasil pengukuran yang dibatasi oleh kriteria tertentu, pengertian lain menyebutkan bahwa populasi adalah himpunan keseluruhan karakteristik dari obyek yang diteliti, dengan kata lain populasi ialah keseluruhan atau totalitas obyek psikologis yang dibatasi oleh kriteria tertentu.<sup>49</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah para pihak dalam penyelesaian kredit bermasalah di Bank Danamon Pasar

<sup>49</sup>Sedarmayanti dan Syarifudin Hidayat, **Metodologi Penelitian**, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm 121.

Berbek kabupaten Nganjuk, yang terdiri dari pihak bank dengan pihak nasabah.

## 2. Sampel

Sampel adalah contoh wakil dari satu populasi yang cukup besar jumlahnya. Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* atau sampel bertujuan/pertimbangan. *Purposive Sampling*<sup>50</sup> yaitu salah satu teknik penentuan sampel yang dalam memilih subyek-subyek sampelnya diambil dari anggota-anggota sampel sedemikian rupa sehingga sampel tersebut benar-benar mencerminkan ciri-ciri dari populasi yang sudah dikenal sebelumnya. Dalam *purposive sampling* ini, pertimbangan peneliti memegang peranan penting, bahkan menentukan dalam pengambilan sekumpulan obyek untuk diteliti. Sampel dalam penelitian ini yaitu Bagian Kredit Bank Danamon Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk dan nasabah yang mengalami kredit macet yang didalam skripsi ini di inisialkan Nanik. Dalam penelitian ini, penulis hanya mendapatkan satu kasus saja. Hal ini disebabkan pihak bank Danamon hanya bersedia memberikan tanggapan berupa penjelasan pada satu kasus saja, terkait nasabah yang mengalami kredit macet dan model penyelesaiannya.

## G. Analisis Data

Data dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif adalah mendeskripsikan data-data yang

---

<sup>50</sup> Sedarmayanti dan Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian, Ibid.*, hlm 131.

diperoleh dari lapangan, kemudian dikelompokkan menurut jenisnya yang selanjutnya dianalisis untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang ada pada rumusan masalah.<sup>51</sup> Permasalahan yang ada dipecahkan berdasarkan kajian pustaka sebagai pisau analisis yang dikaitkan dengan hasil penelitian sehingga analisis menghasilkan suatu kesimpulan tentang permasalahan yang timbul.

## H. Definisi Operasional

1. Nasabah debitur adalah nasabah yang telah memperoleh suatu fasilitas kredit berdasarkan pada perjanjian antara bank dengan nasabah yang bersangkutan.
2. Penanganan Kredit Bermasalah yaitu fasilitas penanganan kredit bermasalah yang dapat diberikan kepada nasabah apabila kreditnya masih dapat diselamatkan, antara lain *restructuring*, *reschedule*, *reconditioning* yang saat ini istilahnya menjadi Restrukturisasi Kredit (pasal 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum).
3. Jaminan Hak tanggungan merupakan ketentuan berupa pembebanan Hak Tanggungan atas objek jaminan pinjaman, negara sebagaimana telah menerbitkan peraturan hukum pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Dalam hal ini jenis hak tanggungan yang menjadi fokus penelitian adalah Hak tanggungan berupa Hak Milik yang dimana pada sertifikat tertera nama nasabah sebagai pemilik.

<sup>51</sup>Hamidi, **Metode Penelitian Kualitatif**, UMM Press, Malang, 2010, hlm 97-98.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum

##### 1. Sejarah Bank Danamon<sup>52</sup>

PT Bank Danamon Indonesia Tbk. didirikan pada 1956. Nama Bank Danamon berasal dari kata “dana moneter” dan pertama kali digunakan pada 1976, ketika perusahaan berubah nama dari Bank Kopra.

Pada 1988, Bank Indonesia meluncurkan paket reformasi perbankan yang dikenal dengan “Paket Oktober 1988” atau PAKTO 88. Tujuan utama PAKTO 88 adalah untuk membangun kompetisi dalam sektor perbankan dengan memberikan kemudahan persyaratan, termasuk liberalisasi peraturan tentang pendirian bank swasta domestik baru dan bank joint-venture. Sebagai hasil dari reformasi ini, Bank Danamon menjadi salah satu bank valuta asing pertama di Indonesia, dan menjadi perusahaan publik yang tercatat di Bursa Efek Jakarta.

Danamon telah bertekad untuk menjadi “Lembaga Keuangan Terkemuka di Indonesia” yang keberadaannya diperhitungkan. Danamon bertujuan mencapai posisi ini dengan menjadi organisasi yang berpusat pada nasabah; yang melayani semua segmen, dengan menawarkan nilai yang unik untuk masing-masing segmen; berdasarkan keunggulan penjualan dan pelayanan, dengan didukung oleh teknologi kelas dunia. Sejalan dengan upaya ini, Danamon beraspirasi menjadi perusahaan

---

<sup>52</sup><http://www.danamon.co.id/> diakses tanggal 18 Mei 2016

pilihan untuk berkarya dan dihormati oleh semua pihak pemangku kepentingan, sementara memegang teguh kelima nilai perusahaan yaitu: peduli, jujur, mengupayakan yang terbaik, kerjasama, dan profesionalisme yang disiplin.

Tumpuan Danamon untuk memenuhi semua kebutuhan nasabahnya tercermin dari pendekatan bisnis. Fokus perbankan yang universal, diimplementasikan pada tahun 2003 menentukan arah ekspansi bisnis Danamon ke depan. Pada akhir 2004, Danamon telah melengkapi rangkaian segmen usahanya, mulai dari mass market, perbankan komersial dan UKM, perbankan ritel, bisnis kartu kredit, perbankan syariah, perbankan korporasi, treasury, pasar modal dan lembaga keuangan, serta Adira Finance. Pada 2004 Danamon juga membangun bisnis asuransi dan bisnis keuangan rumah tangga lewat Adira Insurance dan Adira Kredit (dulunya Adira Quantum). Pembelian bisnis kartu American Express di Indonesia pada 2006 memposisikan Danamon sebagai salah satu penerbit kartu terbesar di Indonesia.

Sebagai surviving entity dari peleburan 9 Bank Taken Over (BTO) pada masa krisis keuangan Asia di akhir 1990-an, Danamon telah bangkit menjadi salah satu bank swasta terbesar dan terkuat di Asia. Didukung oleh lebih dari 50 tahun pengalaman, Danamon terus berupaya untuk memenuhi brand promise-nya untuk menjadi bank yang “bisa mewujudkan setiap keinginan nasabah”.

Danamon adalah salah satu institusi keuangan terbesar di Indonesia dari jumlah pegawai – sekitar 60,618 (termasuk karyawan anak perusahaan) pada Desember 2014 - yang berfokus untuk merealisasikan visinya: “Kita peduli dan membantu jutaan orang mencapai kesejahteraan.”

Danamon adalah bank ke-enam terbesar di Indonesia berdasarkan aset, dengan jaringan sejumlah sekitar 2.074 pada akhir Juni 2015, terdiri dari antara lain kantor cabang konvensional, unit Danamon Simpan Pinjam (DSP) dan unit Syariah, serta kantor-kantor cabang anak perusahaannya. Danamon juga didukung oleh serangkaian fasilitas perbankan elektronik yang komprehensif.

Salah satu kantor cabang konvensional Bank Danamon yaitu Unit Danamon Simpan pinjam (DSP) Nganjuk – Pasar Brebek yang selanjutnya di istilahkan menjadi DSP Nganjuk – Pasar Brebek. Sebagaimana yang telah dibahas sebelumnya, bahwa DSP merupakan salah satu divisi yang ada pada Bank Danamon. DSP Nganjuk- Pasar Brebek itu sendiri merupakan salah satu unit pada DSP yang fokus dalam hal simpanan berupa tabungan dan deposito, serta pembiayaan berupa kredit agunan maupun tanpa agunan. DSP Nganjuk –pasar brebek berada di bawah Bank Danamon Indonesia regional Jawa Timur, yang didirikan pada tahun 2008, bertempat di alamat Desa kacangan kecamatan Berbek, kabupaten Nganjuk Jawa Timur.

## 2. Visi, Misi, Dan Nilai-nilai<sup>53</sup>

Dengan visi “Kami peduli dan membantu jutaan orang mencapai kesejahteraan”, Danamon bertujuan menjadi lembaga keuangan Terkemuka di Indonesia yang keberadaannya diperhitungkan. Misi kami adalah menjadi organisasi yang berorientasi ke nasabah, yang melayani semua segmen, dengan menawarkan nilai yang unik untuk masing-masing segmen, berdasarkan keunggulan penjualan dan pelayanan, dengan didukung oleh teknologi kelas dunia. Aspirasi kami adalah menjadi perusahaan pilihan untuk berkarya dan yang dihormati oleh nasabah, karyawan, pemegang saham, regulator dan komunitas di mana kami berada.

Keberhasilan kami sekarang dan di masa datang berlandaskan akan layanan dan produk kami yang berkualitas tinggi dan yang dapat dipercaya nasabah kami. Untuk bisa menjaga kualitas ini kami meyakini nilai-nilai “Peduli, Jujur, Mengupayakan yang terbaik, Kerjasama dan Professionalisme yang disiplin”. Nilai-nilai yang tertanam ini memungkinkan kami untuk beradaptasi dan berkreasi untuk memberi lebih banyak pada para nasabah dan untuk menghadapi kompetisi. Berikut

*Brand Personality* Bank Danamon Indonesia :

- a. **Memberdayakan** – Untuk Anda, Bisa
- b. **Enerjik** – Kerja keras dan pantang menyerah
- c. **Proaktif** – Mengambil inisiatif serta senantiasa mengantisipasi kebutuhan dan tantangan

---

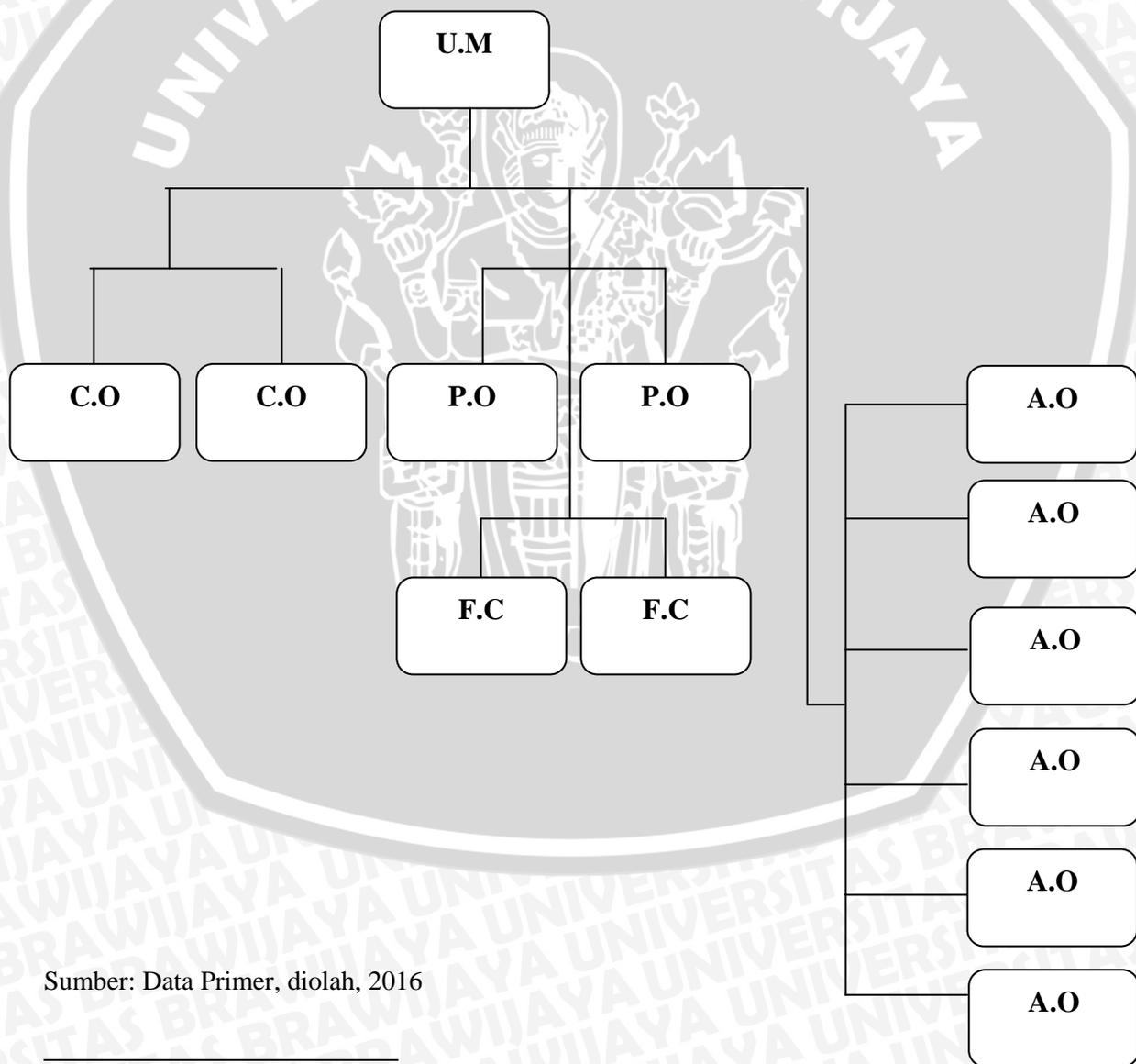
<sup>53</sup><http://www.danamon.co.id/>, diakses pada tanggal 18 May 2016

- d. **Adaptif** – Mampu menyesuaikan diri di lingkungan yang berubah
- e. **Mampu** – Terlatih dengan baik serta memiliki pengetahuan
- f. **Tulus** – Menyatakan apa yang sebenarnya, serta melaksanakan apa yang dijanjikan.

3. Struktur Organisasi<sup>54</sup>

Bagan 4. 1

**Struktur Organisasi Bank Danamon Cabang Pasar Berbek  
Kabupaten Nganjuk**



Sumber: Data Primer, diolah, 2016

<sup>54</sup>Hasil wawancara dengan *Account Officer* Bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016.



Bagan tabel diatas merupakan struktur organisasi di bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten Nganjuk. Struktur organisasi tersebut menunjukkan hierarki organisasi, pembagian wewenang dan tanggungjawab. Adapun wewenang dan tanggungjawab yang ada pada bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten Nganjuk adalah sebagai berikut:

a. **UM : Unit Manager**

Terdapat satu unit manager di bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten nganjuk, yang memiliki tugas memimpin dan bertanggungjawab atas operasional kantor serta pengambilan keputusan atas semua hal yang ada pada bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten nganjuk, seperti aplikasi permohonan kredit, penanganan terhadap tagihan serta kredit macet dan lain sebagainya. Unit Manager bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten nganjuk bertanggungjawab kepada Bank Danamon Indonesia regional jawa Timur.

b. **CO : Credit Officer**

Terdapat 2(dua) *Credit Officer* pada bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten nganjuk, yang memiliki tugas dalam melakukan survey dan menganalisis mengenai permohonan kredit yang masuk dan juga mengenai kredit macet.

c. **AO : Account Officer**

Terdapat 6(enam) *Account Officer* pada bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten nganjuk, yang memiliki tugas sebagai *Accounting*

melakukan hal-hal yang bersifat pemasaran, yang salah satunya yaitu mencari nasabah baru.

d. **PO : *Payment Officer***

Terdapat 2(dua) *Payment Officer* pada bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten nganjuk, yang memiliki tugas sebagai *Teller PickUp*, maksudnya adalah sebagai *teller* seperti pada bank umum lainnya, namun dalam hal ini PO yang mengunjungi nasabah debitur untuk menangani tagihan angsuran, yang bersifat sistem parsial (menitipkan sebagian angsuran di bawah nominal semestinya), ataupun yang melakukan bayar tunai.

e. **FC : *Field Collection***

Terdapat 2 (dua) *Field Collection* pada bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten nganjuk, yang memiliki tugas sebagai *Collector* yang melakukan penagihan kepada nasabah kredit mengenai tagihan angsuran yang telah digolongkan kedalam kredit macet. *Field Collection* sendiri terbagi kedalam 2 (dua) bagian yang memiliki tugas masing-masing, bagian pertama bertugas untuk melakukan penagihan kepada nasabah yang telah memiliki keterlambatan 31 hari – 120 hari. Bagian kedua yaitu memiliki tugas dalam melakukan penagihan kepada nasabah yang memiliki keterlambatan lebih dari 120 hari.

#### 4. Pelaksanaan Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk

##### a. Proses Permohonan Kredit di bank Danamon

Jenis layanan perbankan yang diberikan oleh bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten nganjuk adalah berupa simpanan dan pemberian fasilitas kredit. Pada prinsipnya bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten Nganjuk membagi 2(dua) macam dalam pemberian kredit yaitu:

1. *Commercial Loan* (Kredit Modal Kerja)

Merupakan pinjaman yang diberikan pada pengusaha dalam menjalankan usahanya.

2. *Consumer Loan* (Kredit konsumtif)

Merupakan pinjaman yang diberikan kepada para nasabah dalam bentuk fasilitas kepemilikan rumah dan mobil, biasanya pemberian fasilitas ini ditujukan kepada *existing ccustomer*.

Di dalam pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dinyatakan 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.<sup>55</sup>

Untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah

---

<sup>55</sup> undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

penerima kredit sebagai debitur yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus memiliki keyakinan bahwa dan yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah didalam perjanjian. Dalam hal ini bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk juga memiliki unsur-unsur kredit yang sama dengan aturan secara umum sebagaimana diatas, yaitu:

a. Adanya Kesepakatan

yaitu berupa perjanjian kredit antara pihak bank sebagai kreditur dengan pihak nasabah sebagai debitur. Dalam hal ini posisi bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten nganjuk sebagai kreditur telah melakukan kesepakatan dengan nasabah dalam pemberian kredit yang dituangkan dalam wujud perjanjian kredit. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran bank indonesia nomor 27/7/UPPB tanggal 31 Maret 1995 tentang kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan bank bagi bank umum, menyatakan bahwa :

“setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis”.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Rachmadi Usman, **Aspek-aspek hukum Perbankan Di indonesia**. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm 263-264

Menurut Ch. Gatot Wardoyo dalam tulisannya berjudul “sekitar Klausula-klausula Perjanjian Kredit bank”, bahwa perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, di antaranya:<sup>57</sup>

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara debitur dan kreditor;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Untuk sahnya perjanjian kredit diperlukan 4(empat) syarat, sebagaimana telah diatur di dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:<sup>58</sup>

1. Sepakat

Para subyek hukum yang mengadakan perjanjian kredit harus bersepakat, telah menyetujui hal-hal pokok di dalam perjanjian. Dalam hal ini para subyek hukum adalah bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk dan nasabah saling menyepakati isi perjanjian kredit. Dengan adanya kesepakatan maka akan timbul adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing subyek hukum.

---

<sup>57</sup> Djoni S.Gazali dan Rachmad usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.321

<sup>58</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku ke-3(tiga) pasal 1320.

## 2. Cakap

para pihak yang mengadakan perjanjian kredit harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat akal pikirannya adalah cakap menurut hukum. Dalam hal ini para pihak yaitu bank Danamon dan nasabah harus cakap dalam melakukan perbuatan hukumnya.

## 3. Suatu hal tertentu

Perjanjian kredit yang telah disepakati oleh bank Danamon dan nasabah, menunjukkan bahwa obyek dari perjanjian tersebut berupa kredit yang akan diberikan pada nasabah selaku debitor. Selain itu juga mengatur tentang besarnya bunga yang wajib dibayar, jangka waktu pengembalian dan jaminan.

## 4. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksudkan dalam unsur ini adalah isi dari perjanjian kredit tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

### b. Adanya Para Pihak

Yang dimaksud dalam hal ini adalah bank Danamon sebagai pihak kreditur yang memberikan pinjaman berupa kredit, dan nasabah sebagai debitor yang membutuhkan dana pinjaman kredit.

### c. Adanya unsur kepercayaan dari bank kepada nasabah

Bank Danamon percaya bahwa nasabah dapat membayar dan melunasi pinjaman berdasarkan hasil penilaian bank Danamon yang antara lain meliputi:

1. *Character*

Hal yang perlu diteliti adalah kehidupan pribadi dan lingkungan usahanya. “Guna untuk mengetahui bagaimana watak dan karakter dari seseorang maka petugas *Account Officer* melakukan analisa guna memperoleh informasi mengenai reputasi dan kualifikasi calon nasabah.

2. *Capacity*

Tingkat kapasitas kemampuan dari calon nasabah dapat diukur dari:

- Perkembangan keuntungan yang diperoleh dari tahun ke tahun
- Pemasaran dari hasil produksi
- Kemungkinan pemasaran dari hasil produksi baru dan hasil produksi dapat dengan mudah diperdagangkan.
- Kemampuan usaha dibidang lainnya.

Pada praktiknya petugas bank Danamon melakukan kunjungan usaha guna mengetahui kegiatan yang dijalankan oleh calon nasabah dengan cara melakukan kunjungan ke kantor, pabrik maupun lokasi proyek. Dari kunjungan tersebut dapat dianalisa bagaimana keuntungan dengan plafon kredit yang akan diberikan dapat disesuaikan.

### 3. *Capital*

Bank melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit terlebih dahulu, ini tidaklah semata-mata didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut.<sup>59</sup> Pada prakteknya ukuran modal yang dimiliki dapat dilihat dari neraca perusahaan yaitu pada komponen *owner equity*, laba yang ditahan dan lain-lain ataupun pada besaran modal yang disetor dalam akta pendirian waktu perusahaan tersebut didirikan. Selain itu bank Danamon juga memiliki kebijakan tersendiri apabila terdapat penilaian pada BI checking bahwa nasaabh memiliki pinjaman di tempat lain.

### 4. *Collateral*

Jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*) atas resiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah, misalnya terjadi kredit macet.<sup>60</sup>

Dalam hal ini jaminan yang dijaminan adalah jaminan jenis kebendaan yaitu benda tetap berupa Hak Tanggungan.

### 5. *Condition of economy*

Melihat dari kondisi sektor usaha pemohon kredit guna untuk memperkecil risiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan

---

<sup>59</sup> Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Kedua**, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2005, hlm.65

<sup>60</sup>*Ibid*, hlm.65

oleh kondisi ekonomi tersebut. Memprediksi agar tidak terjadi krisis ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

- d. Adanya kesanggupan dalam perjanjian kredit untuk membayar hutang dari pihak nasabah.
- e. Adanya pemberian sejumlah uang atau dana kredit dari pihak bank kepada nasabah.

Berdasarkan hasil penelitian jumlah pemberian kredit yang terdapat pada bank Danamon adalah mulai dari 20 juta sampai dengan 500 juta, untuk pemberian kredit diatas 100 juta wajib menggunakan agunan berupa Hak Tanggungan khususnya hak milik.

- f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang (*return*) oleh nasabah kepada bank disertai bunga.

Semua hal mulai dari besaran pinjaman, pengembalian uang oleh debitur kepada bank, bunga hingga jangka waktu kredit telah diatur di dalam Perjanjian Kredit. bank Danamon selalu membuat perjanjian kredit dengan nasabah menggunakan akta perjanjian kredit yang dibuat dihadapan notaris. Besaran bunga dihitung dalam secara efektif berdasarkan jangka waktu kredit, misal 16,8 % flat per tahun dengan kredit sebesar Rp.105.000.000,- jangka waktu 4 tahun.

- g. Adanya resiko tertentu yang diakibatkan jangka waktu pengembalian kredit dari nasabah kepada bank

Semakin panjang jangka waktu pengembalian kredit semakin mengakibatkan besarnya resiko yang dihadapi oleh bank, dikarenakan dapat terjadi penurunan usaha milik nasabah saat ditengan masa pengembalian kredit kepada bank.

Berdasarkan hasil penelitian di bank Danamon cabang pasar Berbek Kabupaten Nganjuk, permohonan kredit diawali dengan cara-cara sebagai berikut:<sup>61</sup>

1. *Walk in Customer*, dalam konteks ini calon nasabah datang kepada pihak bank untuk memohon diberikannya fasilitas kredit.
2. *Solicitation*, pihak bank mendatangi calon nasabah dengan menawarkan fasilitas kredit kepadanya.
3. *Reference*, calon nasabah diperkenalkan kepada bank oleh nasabah bank atau pejabat bank untuk memohon diberikan fasilitas kredit.

Ketika calon nasabah berniat untuk memohon fasilitas kredit kepada pihak bank, maka calon nasabah harus menyerahkan beberapa data-data untuk pengajuan permohonan kredit, yaitu sebagai berikut:<sup>62</sup>

- a. Data kualitatif, yang berupa:
  1. Surat permohonan kredit dari calon nasabah
  2. Surat identitas diri calon nasabah (KTP/SIM/Paspor)
  3. Surat identitas diri pengurus perusahaan (apabila calon nasabah memiliki perusahaan).
  4. Akta pendirian/anggaran dasar perusahaan berikut semua akta perubahannya.
  5. Ijin-ijin usaha seperti NPWP, SIUP.
  6. Daftar nama dan nomor telepon *supplier* dan *buyer*.
  7. Surat-surat lainnya seperti undangan tender, kontrak kerja.
- b. Data kuantitatif yang berupa:
  1. Rekening 3(tiga) bulan dari bank lain
  2. Laporan keuangan minimal 2 (dua) tahun terakhir perusahaan yang telah di audit.

<sup>61</sup>Hasil wawancara dengan *Account Officer* bank Danamon, pada tanggal 20 mei 2016.

<sup>62</sup>Hasil wawancara dengan *Account Officer* bank Danamon, pada tanggal 20 mei 2016.

- c. Data Jaminan yang berupa: Sertifikat tanah, akta jual beli, ijin mendirikan bangunan.

Setelah data-data telah dilengkapi oleh calon nasabah maka tindakan bank selanjutnya adalah melakukan proses analisa terhadap nasabah dari segi data yang diajukan. Setelah dari segi data yang diajukan telah memenuhi maka langkah selanjutnya yang akan diambil oleh bank adalah survey lapangan baik ditempat usaha atau perusahaan nasabah maupun lingkungan tempat tinggal alamat nasabah. Selesai dari proses survey lapangan maka tahap selanjutnya yang akan dilaksanakan adalah rapat antara pejabat pengusul kredit dengan pejabat pemutus kredit yang hasilnya akan dituangkan dalam laporan analisis dan evaluasi pengajuan kredit. apabila pejabat pemutus kredit menyetujui pemberian fasilitas kredit kepada pihak nasabah, maka segera bagian administrasi melakukan persiapan mulai dari berkas-berkas perjanjian hingga pengikatan jaminan di notaris bersama dengan pimpinan cabang.

**b. Jenis Klausula Perjanjian Pokok Kredit antara bank Danamon dengan nasabah Nanik**

Berdasarkan Keterangan bank Danamon, klausula Perjanjian Kredit yang digunakan adalah rancangan dari kantor pusat, dan hal tersebut sudah sesuai dengan standard aturan yang berlaku saat ini, yaitu melindungi kedua belah pihak antara lain pihak bank sebagai kreditur dengan pihak nasabah sebagai debitur.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Hasil Wawancara dengan *Account Officer* Bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016.

Berikut adalah contoh Perjanjian Kredit dalam yang akan dikaji oleh penulis, yaitu perjanjian kredit nomor : 0000150/PK/03338/0810. Jenis perjanjian dibawah tangan dengan bentuk klausula baku yang sudah dipersiapkan dari bank Danamon, Terdiri dari beberapa bagian yaitu,

1. Klausul tentang para pihak sebagai subjek hukum dalam Perjanjian Kredit yaitu antara bank Danamon dengan nasabah Nanik;
2. Pada Pasal 1 tentang Fasilitas Kredit mengandung klausul tentang jumlah kredit, jangka waktu kredit, bunga, denda, dan biaya administrasi lainnya.
3. Pada pasal 2 tentang jaminan yang mengandung klausul tentang keterangan objek Agunan Hak Tanggungan.
4. Pada Pasal 3 tentang Pemberitahuan mengatur tentang pengiriman surat-menyurat pada alamat nasabah secara resmi.

Perjanjian Kredit bank yang baik, minimal berisikan klausula-klausula sebagai berikut.<sup>64</sup>

1. Klausul-klausul tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas izin tarik;
2. Klausul-klausul tentang bunga, *commitment fee*, dan denda kelebihan tarik;

<sup>64</sup> Djoni S.Gazali dan Rachmad Usman, **Op Cit**, hlm.329-331

3. Klausul tentang kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening giro dan rekening pinjaman nasabah;
4. Klausul tentang *representations and warranties*, yaitu klausul yang berisi pernyataan-pernyataan nasabah debitur mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan nasabah debitur pada waktu kredit diberikan, yaitu yang menjadi asumsi-asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan kredit tersebut;
5. Klausul tentang *conditions precedent*, yaitu klausul tentang syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitur sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan dana bagi kredit dan nasabah berhak untuk pertamakalinya menggunakan kredit tersebut;
6. Klausul tentang agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan;
7. Klausul tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan hubungan rekening koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan;
8. Klausul tentang *affirmative covenants*, yaitu klausul yang berisi janji-janji nasabah untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit masih berlaku;
9. Klausul tentang *negative covenants*, yaitu klausul yang berisi janji-janji nasabah debitur untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit berlaku;

10. Klausul tentang *financial covenants*, yaitu klausul yang berisi nasabah debitur untuk menyampaikan laporan keuangannya kepada bank dan memelihara posisi keuangannya pada minimal taraf tertentu;
11. Klausul tentang tindakan yang dapat diambil oleh bank dalam rangka pengawasan, pengamanan, penyelamatan, dan penyelesaian kredit;
12. Klausul tentang *event of default*, yaitu klausul yang menentukan suatu peristiwa atau peristiwa-peristiwa yang apabila terjadi memberikan hak kepada bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit, dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh *outstanding* kredit;
13. Klausul tentang arbitrase, yaitu klausul yang mengatur mengenai penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan diantara para pihak melalui suatu badan arbitrase, baik badan arbitrase *ad hoc* atau badan arbitrase institusional;
14. Klausula-klausula bunga rampai atau *miscellaneous provisions* atau *boilerplate provisions*, yaitu klausul-klausul yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang belum tertampung secara khusus di dalam klausul-klausul lain; termasuk didalam klausul-klausul ini adalah klausul yang disebut pasal tambahan, yaitu klausul yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tambahan yang belum diatur di dalam pasal-pasal lain atau berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan khusus yang dimaksudkan

sebagai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang menyimpang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang telah tercetak di dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian baku.

Secara garis besar di dalam perjanjian yang dibuat oleh bank Danamon dengan nasabah sudah mencakup kurang lebih poin-poin dari kualifikasi klausula perjanjian seperti yang ada diatas.

Dalam pemasukan klausula perjanjian kredit ini bank Danamon telah benar. Hal ini dikarenakan tidak pernah ada peraturan hukum yang wajib harus dipatuhi semua bank dalam menggunakan klausula-klausula perjanjian kredit, sebab bentuk dan format perjanjian diserahkan pada masing-masing bank. Selain itu, peraturan perbankan hanya memberikan aturan bahwa dalam pembuatan perjanjian kredit harus dalam bentuk tertulis. Sebagaimana sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995, bahwa setiap pemberian kredit harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis.<sup>65</sup> Selain itu, bank di dalam pelaksanaannya harus berdasarkan asas itikad baik sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:<sup>66</sup>

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

<sup>65</sup> Djoni S.Gazali & Rachmadi Usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.328

<sup>66</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1338.

### c. Pengikatan Jaminan

Pemerintah telah meletakkan persyaratan pembebanan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa bagi pihak bank sebagai kreditur dalam perjanjian kredit dengan debitur. Keberadaan hak tanggungan tersebut ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yaitu:<sup>67</sup>

#### 1. Tahap pemberian hak tanggungan

- a. Untuk keperluan pembebanan hak tanggungan, pertama-tama debitur harus menyerahkan kepada bank sertifikat atas tanah, dalam hal ini fokus penelitian adalah pada hak milik yang akan dibebani hak tanggungan. Sertifikat hak atas tanah tersebut atas nama nasabah debitur sendiri.
- b. Di samping harus menyerahkan sertifikat hak atas tanah nasabah atau pemilik tanah juga harus mengusahakan dan menyerahkan kepada bank, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari kantor pertanahan setempat. SKPT tersebut dapat langsung dimintakan oleh bank kepada kantor pertanahan. Yang dimaksud SKPT adalah meliputi:
  - Keabsahan dari sertifikat hak atas tanah;
  - Status tanah tersebut dalam sengketa atau diletakkan sita oleh pengadilan atau tidak;
  - Tanah sudah atau belum dibebani hak tanggungan;
  - Dan lain-lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

<sup>67</sup> Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.91-93

- c. Demi menjamin keamanan, selain informasi yang diperoleh dari SKPT, kreditor(bank) mencari informasi tambahan yaitu:
  - i. mencocokkan letak dan batas berikut bangunan (bila ada) antara rincian yang ada dalam sertifikat dengan keadaan yang sebenarnya,
  - ii. memperkirakan laku tidaknya apabila elak tanah tersebut dilelang,
  - iii. menaksir harga untuk menentukan nilai objek hak tanggungan.
- a. Setelah bank menganggap penelitian jaminan sudah cukup, maka kemudian pihak bank dan pemilik tanah datang ke PPAT yang wewenangnya meliputi daerah dimana tanah tersebut terletak, tujuannya untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pemberian hak tanggungan itu dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lalu Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut ditandatangani oleh pemilik tanah selaku pemberi hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan, yaitu bank, dua orang saksi, dan PPAT sendiri.

Apabila objek Hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan itu dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah

yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan pasal 10 ayat (3) undang-undang nomor 4 tahun 1996.

2. Tahap pendaftaran hak tanggungan.

- a. Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut selanjutnya didaftarkan pada kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah tempat dimana tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu terletak. Di samping Akta Pemberian Hak Tanggungan itu, untuk keperluan pendaftaran harus pula disertakan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pasal 13 ayat (2) undang-undang nomor 4 tahun 1996 telah memberikan ketentuan bahwa PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- b. Kantor pertanahan tersebut kemudian akan melakukan hal-hal sebagai berikut:
  - i. Membuat buku tanah hak tanggungan;
  - ii. Mencatat di buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak Tanggungan;
  - iii. Mencatat pembebanan hak tanggungan tersebut dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
  - iv. Mendaftar dalam daftar buku tanah hak Tanggungan.

Menurut pasal 13 ayat (4) undang-undang nomor 4 tahun 1996, tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, yang merupakan saat lahirnya sertifikat hak tanggungan.

- c. Sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada bank selaku pemegang hak Tanggungan untuk disimpan.

Menurut bank Danamon mekanisme pengikatan jaminan hak tanggungan telah dipercayakan kepada notaris. Bank Danamon tidak menjelaskan secara detail terkait pengikatan jaminan menggunakan Hak Tanggungan. Berdasarkan praktek di lapangan:<sup>68</sup>

1. Nasabah dan manager bank Danamon beserta staff administrasi datang secara bersama menuju kantor notaris PPAT terdekat, untuk menandatangani perjanjian pengikatan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).
2. Bisa menggunakan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang ditandatangani di kantor Bank Danamon dan bank yang akan mengurus pendaftarannya.
3. Ketika APHT sudah berada dalam penguasaan bank sebagai pemegang, maka jaminan tersebut sudah aman.

Langkah yang dilakukan bank Danamon memang sudah benar, sebab terkait pengukuran luas tanah dengan pencocokan pada sertifikat sudah dilakukan di awal saat survey pengajuan permohonan kredit. Sehingga langkah selanjutnya yang harus diambil adalah pengikatan

---

<sup>68</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan *Account Officer* bank Danamon, pada tanggal 20 mei 2016

dan pendaftaran jaminan hak tanggungan, sebab sesuai dengan pasal 13 undang-undang hak tanggungan telah menetapkan bahwa:<sup>69</sup>

“Pemberian hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.”

Ketika sudah didaftarkan, maka Hak Tanggungan tersebut secara hukum telah lahir dan dapat dilakukan eksekusi sewaktu-waktu sesuai dengan perjanjian kredit.

## **B. Pertimbangan Yuridis bank dalam menentukan penanganan kredit bermasalah di bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk dengan Agunan Hak Tanggungan**

### **1. Kasus Kredit Bermasalah di bank Danamon**

Pada hari Rabu, tanggal 4 Agustus 2010 telah terjadi kesepakatan perjanjian kredit antara bank Danamon cabang Pasar BREBEK sebagai kreditur dengan nasabah Nanik bertempat tinggal di Dusun Kunci, Kabupaten Nganjuk Jawa Timur yang bertindak sebagai debitur. Jumlah fasilitas kredit yang diberikan oleh bank danamon kepada debitur sebesar Rp. 105.000.000,- dengan bunga 16.8 % flat per tahun, jangka waktu kredit yang diberikan 48 (Empat Puluh Delapan) bulan dimulai pada tanggal 4 Agustus 2010 sampai dengan tanggal 4 Agustus 2014, angsuran per bulan Rp.3.657.498,98.<sup>70</sup>

Jaminan yang digunakan demi menjamin pembayaran semua jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh debitur adalah tanah beserta bangunan di atasnya, atas nama Nanik selaku debitur, jenis dokumen sertifikat hak milik, Luas tanah/bangunan : 177/105 m<sup>2</sup> terletak di Dusun Kunci RT 003 RW 001, Ngetos, Kabupaten Nganjuk. Jawa Timur. Jaminan telah diikat dengan Hak Tanggungan dan secara aksesoir pada Perjanjian kredit nomor : 0000150/PK/03338/0810.<sup>71</sup>

<sup>69</sup> Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>70</sup> Berdasarkan data Perjanjian Kredit, nomor : 0000150/PK/03338/0810

<sup>71</sup> Berdasarkan data Perjanjian Kredit, nomer: 0000150/PK/03338/0810

Ketika pembayaran angsuran kredit sedang berlangsung di tahun pertama, nasabah telah mendapat masalah keuangan pada usahanya sehingga mengalami tunggakan. Pada tanggal 9 Februari 2011 Nanik telah dikenai Surat Peringatan ke-3 kalinya dari bank Danamon dengan nomor : 03/SP/DSP Berbek/0211 untuk segera membayar total tunggakan sebesar Rp 8.000.000,- selambat-lambatnya tanggal 14 februari 2011. Nanik mengangsur selama 4 bulan setara dengan Rp. 14.629.922,- terakhir mengangsur tanggal 1 maret 2011, sejak saat itulah konsumen mengalami kesulitan keuangan karena usahanya sepi/macet/bangkrut. Nanik takut jika aset yang dijaminkan kepada bank Danamon akan dilelang, upaya penanganan yang dilakukan oleh Nanik adalah meminta bantuan hukum kepada Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat “CAKRA” Kabupaten Kediri Jawa Timur pada tanggal 28 April 2011 untuk melakukan mediasi dengan Bank Danamon agar diberikan keringanan dibebaskan dari beban bunga dan denda serta meminta penundaan pelunasan selama 6 bulan kedepan.<sup>72</sup>

Pada tanggal 16 Oktober 2013 yang dimana telah terbit surat perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi dari Bank Danamon *Asset Liquidation Unit* Surakarta dengan nomor : 472/RCH SOLO/10/13. Surat Pemberitahuan Lelang eksekusi dari bank Danamon yang kedua tetap berjalan dan telah diterbitkan pada tanggal 18 November 2013 dengan nomor : 585/RCH SOLO/11/13 tujuannya yaitu pemberitahuan lelang kedua dan mengharap pengosongan jaminan oleh Nanik selaku nasabah. Tanggal 13 Desember 2013 telah terbit surat pemberitahuan lelang eksekusi ketiga dengan nomor : 663/RCH SOLO/12/13. selanjutnya telah terbit “Kutipan Risalah Lelang” nomor : 1047/2013 yang menyatakan bahwa asset miliknya telah terjual sebesar Rp.96.050.000,- oleh pembeli lelang bernama Lilis Mulyati.<sup>73</sup>

Dalam penelitian ini, peneliti hanya mendapatkan satu kasus saja. Hal ini disebabkan pihak bank Danamon hanya bersedia memberikan tanggapan berupa penjelasan pada satu kasus saja, terkait nasabah yang mengalami kredit macet di awal tahun kredit.

<sup>72</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan nasabah Nanik, Pada Tanggal 15 Mei 2016

<sup>73</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan nasabah Nanik, Pada Tanggal 15 Mei 2016

## 2. Pelaksanaan Penanganan Kredit Bermasalah di Bank Danamon Cabang Pasar Berbek Kabupaten Nganjuk.

### a. Penyelamatan Kredit

Kredit bermasalah atau *non performing loan* adalah sebuah resiko yang terdapat dalam setiap pemberian kredit di bank. Resiko tersebut merupakan situasi dimana kredit tidak dapat kembali secara normal atau tepat pada waktunya. Kredit dapat dikategorikan sebagai kredit bermasalah (*nonperforming loan*) apabila kualitas kredit tersebut masuk dalam golongan tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan, atau macet.<sup>74</sup> Untuk menyelesaikan kredit bermasalah dapat ditempuh dengan 2(dua) cara strategi, yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit.

Penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dengan nasabah peminjam sebagai debitur.<sup>75</sup>

Berdasarkan penelitian lapang, model penyelamatan kredit di bank Danamon disebut dengan istilah penyelesaian kredit bermalah. Bank Danamon mengkualifikasikan secara administratif bahwa penyelesaian kredit bermasalah adalah kredit yang diselesaikan dengan keadaan semula tergolong kurang lancar, diragukan, atau macet yang kemudian setelah itu diusahakan kembali dan diperbaiki hingga memiliki kolektibilitas yang lancar. Model penyelamatan

<sup>74</sup> Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Kedua**, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2005, hlm.75

<sup>75</sup>*Ibid*, hlm.76

kredit bermasalah yang ada di bank Danamon adalah, sebagai berikut.<sup>76</sup>

1. Penjadwalan Ulang (*Rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit dimana hanya menyangkut pada jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang, meliputi pula besaran kuantitas angsuran kredit. tujuan dari penjadwalan ulang tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. Nasabah dapat menyusun dana langsung dengan lebih pasti (cash flow).
  - b. Memastikan pembayaran lebih tepat
  - c. Memudahkan nasabah untuk mengatur pembayaran kepada pihak lain terlebih dahulu.
2. Persyaratan ulang (*Reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit. tujuan dari persyaratan ulang adalah, sebagai berikut:
  - a. Penyempurnaan dokumen-dokumen hukum.
  - b. Penyesuaian kemampuan pembayaran nasabah sesuai dengan kondisi yang terjangkau ( meliputi angsuran pokok, denda, bunga, penalti dan biaya-biaya lainnya)
  - c. Memperkuat posisi bank dalam pemberian kredit, agar dapat meminimalisir potensi kerugian.
3. Penataan ulang (*Restructuring*), yaitu perubahan syarat kredit yang meliputi:
  - a. Suntikan berupa penambahan dana dari bank
  - b. Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru.

Tujuan dari penataan ulang adalah

- a. Memberi kesempatan kepada nasabah untuk melanjutkan kembali usaha miliknya melalui penambahan dana dari bank, apabila masalah yang sedang dihadapi oleh nasabah adalah kesulitan dana.
- b. Memperbaiki kolektibilitas pinjaman nasabah mulai dari bunga, denda, pinalti ataupun biaya-biaya lainnya.
- c. Seluruh tindakan penataan ulang harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari komite kredit/ sub komite

---

<sup>76</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan *Account Officer* bank Danamon, pada tanggal 20 mei 2016

kredit penanganan kredit bermasalah sesuai batas wewenang masing-masing.

Secara teori bentuk penyelamatan kredit bermasalah yang ada di bank Danamon sudah sama dan memang benar, yaitu ada 3 (tiga) jenis, antara lain:<sup>77</sup>

1. *Restructuring* (Penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*.
2. *Reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran, dan/atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
3. *Rescheduling* (Penjadwalan kembali), yaitu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace periode*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.

---

<sup>77</sup> Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Kedua**, Op cit, hlm.76

Ketiga jenis penyelamatan kredit tersebut saat ini telah menjadi satu istilah, dimana di dalamnya terdapat fasilitas ketiga jenis penyelamatan kredit tersebut yaitu bernama Restrukturisasi Kredit sesuai dengan pasal 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum.

Didalam peraturan bank Danamon terdapat mekanisme tentang tahap-tahap pelaksanaan penyelamatan kredit bermasalah, yaitu:<sup>78</sup>

1. Penagihan, pada tahap ini telah terbagi menjadi 3(tiga) tahapan penagihan yang disertai dengan diberikannya Surat Peringatan kepada pihak nasabah, yaitu sebagai berikut:<sup>79</sup>
  - a. Tahap 1  
Penagihan yang diterapkan pada tingkat kolektibilitas nasabah yang berada pada golongan 2, yaitu keterlambatan membayar antara 30 – 90 hari dengan disertai penerbitan Surat Peringatan Pertama.
  - b. Tahap 2  
Penagihan yang diterapkan pada tingkat kolektibilitas nasabah yang berada pada golongan 3, yaitu keterlambatan membayar antara 90 - 150 hari dengan disertai penerbitan Surat Peringatan Kedua.
  - c. Tahap 3  
Penagihan yang diterapkan pada tingkat kolektibilitas nasabah yang berada pada golongan 4-5, yaitu keterlambatan membayar lebih dari 90 hari dengan disertai penerbitan Surat Peringatan Ketiga.

Pada semua jenis nasabah kredit bermasalah, dalam tahap ini akan didatangi oleh bagian *Field Collection* yang bertujuan untuk menagih pembayaran angsuran. Apabila nasabah beritikad baik maka tidak perlu menunggu hingga Surat

<sup>78</sup> Hasil Wawancara dengan *Account Officer* bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016.

<sup>79</sup> Hasil Wawancara dengan *Account Officer* bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016.

Peringatan ketiga, bank pasti akan membantu nasabah untuk mencari jalan keluar dalam rangka penyelamatan kredit. namun, hal ini berbeda pada kasus nasabah Nanik yang telah mengalami kredit bermasalah di tahun awal bahkan sudah mendapatkan Surat Peringatan ketiga dari pihak bank Danamon. Hal ini disebabkan pihak bank juga mengalami hambatan berupa resiko kerugian. Selain itu, dengan pemberian Surat Peringatan tersebut, bank dapat menilai itikad baik nasabah sejauh mana dalam menjalin komunikasi dengan bank.

2. Sistem Angsuran Parsial, nasabah yang dalam kondisi tidak memiliki uang dalam jumlah yang sudah ditentukan setiap per angsurannya, dapat mengangsur sesuai kemampuannya saat itu. Hal ini karena bank masih mau menerima itikad baik dari nasabah dalam membayar angsuran kepada bank meskipun “menyicil”. Misalnya nominal angsuran perbulan Rp.4.500.000,- nasabah hanya mampu membayar Rp.2.000.000,- dan itu tetap akan diterima oleh bank sebagai pembayaran angsuran, meskipun pada prakteknya lebih diutamakan masuk kedalam bunga dan denda.
3. Negosiasi  
Pada tahap ini bank Danamon melakukan upaya seperti anjuran kepada nasabah yang sedang mengalami kredit bermasalah dengan tujuan untuk menemukan solusi terhadap penanganan yang tepat. Berikut adalah beberapa pilihan langkah dalam negosiasi yang dianjurkan pada nasabah:
  - a. Novasi, yaitu pergantian nama nasabah sebelumnya yang terkena musibah atau meninggal menjadi nama ahliwarisnya yang menggantikan sebagai nasabah. Dalam hal ini nasabah baru tersebut tetap melanjutkan kredit yang telah ada sebelumnya. Syarat-syarat dalam perjanjian akan diubah oleh bank sesuai kebutuhan.
  - b. Memo Restruktur Kredit, yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang ada dalam perjanjian menjadi syarat-syarat kredit baru. Perubahan syarat kredit tersebut meliputi konversi seluruh tunggakan menjadi pokok kredit baru disertai perubahan jangka waktu kredit, jadwal pembayaran serta bunga.

- c. Memo *Intern Cut Lose*, pelunasan kredit dengan hanya membayar pokok saja. Sehingga nasabah hanya membayar sebagian dari total tunggakan atau membayar tunggakan pokok saja kepada bank. Artinya nasabah dibebaskan dari membayar bunga kreditnya. langkah ini hanya diterapkan secara khusus kepada nasabah yang mengalami kredit macet, dan tidak diperkenankan kepada nasabah yang kreditnya dalam kondisi lancar.

Berdasarkan wewenang dari manager bank

Danamon, Implementasi penyelamatan kredit secara Restrukturisasi pada nasabah dapat dilaksanakan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut.<sup>80</sup>

1. Nasabah masih memiliki prospek usaha yang baik menurut analisa dari pihak bank. Misalkan usaha yang dimiliki nasabah tidak hanya satu segmen saja, yaitu usaha POM Bensin dan meubel.
2. Penghasilan Usaha nasabah terhenti karena faktor bencana alam. Misalkan meletusnya gunung kelud dan usaha nasabah terkena dampaknya.
3. Nasabah masih memiliki itikad baik untuk mau menyelesaikan urusan utang piutangnya dengan bank. Misalnya masih tetap menjalin komunikasi yang baik dengan pihak bank.
4. Faktor penunjang lain yang tidak berpotensi merugikan bank ketika dilakukan penyelamatan kredit. misalnya nasabah sudah melaksanakan kewajiban pengembalian kredit kepada bank minimal setengah dari jumlah tahun dari jangka waktu kredit. sederhananya sudah mengangsur selama 2 tahun berturut-turut dengan jangka waktu kredit 4 tahun.

Menurut analisis penulis dengan meninjau pernyataan diatas maka pada kasus nasabah Nanik tidak dilakukan penyelamatan kredit adalah karena faktor- faktor sebagai berikut :

---

<sup>80</sup> Hasil wawancara dengan manager bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016

1. Nasabah hanya memiliki satu segmen usaha saja yaitu meubel dan tidak memiliki prospek usaha yang baik.
2. Macetnya usaha meubel nasabah Nanik bukan disebabkan faktor bencana alam.
3. Nasabah tidak memiliki itikad baik dalam menjalin komunikasi dengan pihak bank, namun justru lebih memilih menggunakan jasa LPKSM Cakra untuk menangani kasusnya dengan pihak bank.
4. Nasabah mengalami kemacetan usaha meubel di awal tahun kredit, hal tersebut belum mencapai setengah dari total jangka waktu kredit. sehingga apabila tetap dipaksakan untuk penyelamatan kredit maka bank akan mengalami kerugian.

Namun Nasabah Nanik tidak dibiarkan oleh bank Danamon begitu saja, bank Danamon masih tetap berupaya dalam membantu meringankan beban nasabah Nanik, dan berdasarkan keterangan bank,

Nasabah Nanik telah diberikan penyelamatan berupa intern cut lose yaitu dihimbau untuk pelunasan total tunggakan pokok saja sekaligus mencari pembeli sendiri untuk membeli jaminan di bank, bersamaan dengan membawa surat pemberitahuan pertama bahwa sudah didaftarkan lelang di KPKNL.<sup>81</sup>

Dalam hal ini memang belum pernah ada peraturan yang mewajibkan bank untuk memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada nasabah ketika diberikan anjuran untuk pengurangan sebagian total pelunasan (*Intern Cut Lose*). Namun menurut penulis,

---

<sup>81</sup> Hasil wawancara dengan manager bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016

pengurangan sebagian total pelunasan atau penghapusan seluruh bunga menjadi pokok kredit, merupakan hal penting yang dapat mempermudah nasabah dalam melunasi utangnya.

*Intern cut lose* secara hukum adalah *reconditioning* yaitu perubahan syarat dalam perjanjian menjadi syarat baru khususnya nominal total pelunasan kredit disesuaikan dengan kondisi kemampuan dari nasabah. Sehingga, *intern cut lose* ini harus dibuat secara tertulis, sebab ada poin dalam perubahan syarat tertentu di dalam perjanjian.

#### **b. Penyelesaian Kredit**

Penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum.<sup>82</sup> Penyelesaian kredit bermasalah dapat dikatakan adalah merupakan tahap terakhir yang dapat dilakuakn setelah langkah-langkah penyelamatan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP yang berupa restrukturisasi tidak efektif lagi.

Berdasarkan uraian diatas perlu diketahui bahwa penyelesaian kredit bermasalah dapat melalui lembaga hukum berupa:<sup>83</sup>

1. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
2. Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN);
3. Badan Peradilan
4. Arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa lainnya.

---

<sup>82</sup> Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Kedua**, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2005, Hlm.76

<sup>83</sup>*Ibid*, hlm.77

Bank Danamon belum pernah menggunakan jasa pengadilan dalam penyelesaian kredit bermasalah karena pertimbangan tertentu. Pertimbangan tersebut secara umum karena faktor biaya, waktu, serta adanya citra baik yang perlu dijaga oleh pihak bank dimata masyarakat.

Model penyelesaian kredit bermasalah yang sudah sampai pada tahap macet di bank Danamon adalah Penjualan jaminan melalui Lelang. Hal ini langsung disampaikan oleh Unit Manager ban Danamon, bahwa:<sup>84</sup>

Ketika nasabah sudah sampai pada tahap pemberitahuan Surat Peringatan ke-3(tiga), maka tingkatan golongan kolektibilitasnya pasti berada di antara tingkat 4-5. Hal ini kemudian yang dapat dijadikan bukti dasar dalam mengurus pendaftaran lelang oleh pihak bank Danamon yang diajukan ke pusat. Yang mengurus pendaftaran lelang tersebut adalah divisi wilayah region Solo, berdasarkan wewenang *Asset Liquidation Unit manager*. Bank Danamon secara hukum kebiasaan menggunakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Wilayah Surabaya (KPKNL Surabaya) sebagai lembaga lelang.

Terkait dengan prosedur pelaksanaan pendaftaran lelang yang dilakukan oleh bank Danamon peneliti pada saat ini belum mendapatkan informasi secara detail. Namun secara umum persyaratan yang diperlukan sudah diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berdarakan

---

<sup>84</sup> Hasil wawancara dengan manager bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016

Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, memberikan definisi tentang KPKNL yaitu:<sup>85</sup>

“Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.”

Eksekusi Hak Tanggungan Selain diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan terkait mekanisme lelangnya, Undang-undang hak tanggungan juga mengatur implementasi eksekusinya. Bahwa di dalam undang-undang Hak Tanggungan, eksekusi hak tanggungan sebagaimana telah diatur pada bab V, yaitu pasal 20. Menurut pasal 20 undang-undang hak tanggungan ada tiga kemungkinan yang dapat dilakukan kreditor terhadap objek hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, yaitu.<sup>86</sup>

1. Melaksanakan *Parate* Eksekusi (*Parate Executie*)

*Parate* Eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Apabila debitor cidera janji, maka kreditor berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk

---

<sup>85</sup> Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>86</sup> Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 128-142

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pada dasarnya, pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan di muka umum atau melalui lelang (pasal 1 ayat (1) undang-undang hak tanggungan). Dasar pikirannya adalah diperkirakan, bahwa melalui suatu penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran. Hal ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan undang-undang kepada pemberi jaminan.

2. Berdasarkan Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak Tanggungan dijula melalui Pelelangan Umum.

Hal ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Syogianya, sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah debitur. Seyogianya penaksiran harga dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*Appraisal Company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.

3. Penjualan di Bawah Tangan.

Apabila dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud di atas diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan. Dengan penjualan dibawah tangan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi dan menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan sendiri objek hak tanggungan secara di bawah tangan hanya dapat dilakukan :

- a. Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak Tanggungan
- b. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Diumumkan sedikitnya dalam 2(dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak objek hak Tanggungan yang bersangkutan.
- d. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Meninjau dari proses penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan oleh bank Danamon diatas, adalah sudah benar. Hal ini memang sudah menjadi tugas bank, ketika nasabah tidak mampu lagi dalam melunasi kreditnya, maka bank wajib melakukan eksekusi

pada jaminan hak tanggungannya untuk mengembalikan dana yang telah dipinjamkan oleh bank kepada nasabah. Hal ini diperkuat dengan dasar pikiran bahwa bank menjalankan fungsi sebagai intermediasi, sehingga bank harus selalu memutar dana pinjaman untuk membeikan kepada nasabah lain yang membutuhkan pinjaman pula. Selain itu, prosedur lelang yang dilakukan oleh bank Danamon juga sudah tepat karena dilakukan di lembaga lelang terbuka yang sifatnya umum dan telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Sedangkan menindaklanjuti implementasi penyelesaian kredit pada kasus nasabah Nanik yaitu dengan cara eksekusi lelang yang dilakukan di KPKNL Surabaya. Pada saat itu harga yang terjual adalah sebesar Rp.96.050.000,-. Berdasarkan keterangan nasabah Nanik harga jaminan yang telah terjual melalui lelang tersebut tidak sesuai nilai kewajaran, hal ini dilatarbelakangi bahwa nasabah pernah ditawarkan oleh calon pembeli yang mendatangnya untuk berniat membeli tanahnya yang dijamin pada bank sebesar Rp.300.000.000,-, diperkuat dengan keterangan RT setempat bahwa :<sup>87</sup>

“seharusnya jika dijual secara langsung tanpa melalui lelang maka tanah beserta bangunan tersebut dihitung secara borongan bisa laku hingga diatas Rp.500.000.000,-.

---

<sup>87</sup> Hasil wawancara dengan RT desa nguncir kelurahan berbek kabupaten nganjuk, pada tanggal 15 Mei 2016

Tapi ketika dijual melalui lelang maka tanah tersebut berstatus tanah sengketa dan mengalami penyusutan harga.”

Apabila dikaji berdasarkan undang-undang hak tanggungan, di dalam mekanisme penjualan lelang memang tidak terdapat kewajiban bahwa bank harus menjual dengan harga tinggi.

Hal ini menjadi menarik ketika terdapat peraturan jika penjualan lelang tidak boleh dengan nilai jual yang sangat rendah dari nilai kewajarannya. Putusan MARI No. 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 yang pada pokoknya berisi tentang :<sup>88</sup>

“Bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya.

Hal inilah yang kemudian mendasari bahwa bank Danamon harus bersikap hati-hati dalam melakukan eksekusi lelang. Selain itu bank Danamon juga harus memperhatikan pertimbangan yuridis penanganan kredit bermasalah bagi nasabah yang sebelumnya telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa nasabah memiliki kesempatan dalam menjual sendiri jaminan miliknya melalui di bawah tangan sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan nasabah. Hal ini bertujuan agar nasabah tidak mengalami kerugian besar di kemudian hari, karena eksekusi lelang pada implementasinya pernah mengalami penjualan rendah.

---

<sup>88</sup> Putusan Nomor : 92/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.

**C. Kendala yang dihadapi Bank dalam menentukan Pilihan Penanganan Kredit Bermasalah di Bank Danamon Cabang Pasar Berbek**

**Kabupaten Nganjuk dengan Agunan Hak Tanggungan**

**1. Kendala tidak dilaksanakan penurunan tingkat suku bunga dan perpanjangan jangka waktu kredit pada nasabah.**

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, berdasarkan wewenang dari manager bank Danamon, Implementasi penyelamatan kredit secara Restrukturisasi pada nasabah dapat dilaksanakan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:<sup>89</sup>

1. Nasabah masih memiliki prospek usaha yang baik menurut analisa dari pihak bank. Misalkan usaha yang dimiliki nasabah tidak hanya satu segmen saja, yaitu usaha POM Bensin dan meubel.
2. Penghasilan Usaha nasabah terhenti karena faktor bencana alam. Misalkan meletusnya gunung kelud dan usaha nasabah terkena dampaknya.
3. Nasabah masih memiliki itikad baik untuk mau menyelesaikan urusan utang piutangnya dengan bank. Misalnya masih tetap menjalin komunikasi yang baik dengan pihak bank.
4. Faktor penunjang lain yang tidak berpotensi merugikan bank ketika dilakukan penyelamatan kredit. misalnya nasabah sudah melaksanakan kewajiban pengembalian kredit kepada bank minimal setengah dari jumlah tahun dari jangka waktu kredit. sederhananya sudah mengangsur selama 2 tahun berturut-turut dengan jangka waktu kredit 4 tahun.

Selain itu, sebab yang menjadi kendala bank Danamon untuk memilih tidak dilaksanakan penyelamatan adalah dari segi internal bank juga ikut menjadi pertimbangan. Telah disampaikan oleh manager bahwa :<sup>90</sup>

<sup>89</sup> Hasil wawancara dengan manager bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016.

<sup>90</sup> Hasil wawancara dengan manager bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016.

“laporan kondisi nasabah yang sedang mengalami kredit bermasalah adalah berasal dari bagian *Field Collection* dan *Accuont Officer*, mereka menyampaikan kepada manager cabang pesan dari nasabah baik mulai dari permintaan penurunan angsuran kredit hingga potongan pelunasan. Lalu manager cabang dan 2(dua) bagian tersebut mendiskusikan lebih lanjut layak tidaknya nasabah diberikan penyelamatan baik berupa penurunan angsuran kredit hingga potongan pelunasan. Ketika bank sudah mendapat keuntungan, maka kemungkinan untuk penurunan tersebut dapat terwujud. Sebaliknya apabila bank belum mendapat keuntungan maka tidak akan ada kemungkinan nasabah dapat dibantu melalui cara tersebut.

Tindakan yang dilakukan oleh bank Danamon memang sudah tepat, hal ini dikarenakan bahwa kebijakan penanganan kredit bermasalah tetap kembali pada manajemen masing-masing bank.

Pada kasus nasabah Nanik, bank Danamon memang sengaja tidak memberikan potongan bunga maupun penurunan tingkat angsuran sebagaimana Restrukturisasi kredit. Yang menjadi dasar pertimbangan manager adalah bank Danamon belum mendapatkan keuntungan dari pengembalian kredit nasabah Nanik. Selain itu, hal yang menjadi kendala selain faktor internal berupa keuntungan, adalah faktor eksternal yaitu nasabah Nanik tidak beritikad baik menyelesaikan urusan kreditnya dengan bank Danamon secara *win win sollution* (menjalin komunikasi yang baik), namun justru menggunakan jasa LPKSM (Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat). Hal ini membuat bank Danamon semakin kesal sebab nasabah Nanik semakin sulit untuk diajak komunikasi secara langsung dan mengakibatkan bank Danamon langsung melakukan lelang tanpa menawarkan solusi kepada nasabah Nanik, selain

itu bank Danamon lebih mengutamakan prinsip kehati-hatian daripada memberikan restrukturisasi kredit kepada nasabah Nanik yang kedepannya berpotensi bank akan merugi. Hal ini berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum pasal 2 yang berbunyi:<sup>91</sup>

- (1) Dalam menerapkan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi, Bank tetap menerapkan prinsip kehati-hatian.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
  - a. perhitungan Aset Tertimbang Menurut Risiko (ATMR) untuk risiko kredit dengan menggunakan pendekatan standar bagi:
    1. Kredit beragun rumah tinggal; dan
    2. Kredit kepada UMKM yang dijamin oleh lembaga penjaminan atau asuransi Kredit berstatus Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
  - b. penilaian dan penetapan kualitas aset bagi:
    1. Kredit dan penyediaan dana lainnya dalam jumlah kecil; dan
    2. Kredit yang direstrukturisasi;
  - c. Penyertaan Modal.

Pada ayat (2) huruf b angka 2 telah jelas bahwa di dalam restrukturisasi bank harus menjalankan prinsip kehati-hatian. Sehingga dengan adanya kendala potensi kerugian yang akan diderita oleh bank Danamon kedepan, maka tindakan bank Danamon untuk tidak melakukan penurunan suku bunga dan potongan pelunasan adalah sangat tepat dan sudah sesuai dengan undang-undang.

---

<sup>91</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum

## 2. Kendala bank Danamon dalam menentukan pilihan penanganan kredit bermasalah

### a. Tidak ada kesempatan menjual sendiri

Telah dikemukakan sebelumnya bahwa di dalam undang-undang hak tanggungan mengatur tentang pelaksanaan penjualan sendiri objek hak Tanggungan secara di bawah tangan, hal tersebut hanya dapat dilakukan jika :

1. Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan
2. Setelah lewat waktu 1(satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
3. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Dalam hal ini, bank Danamon memutuskan untuk tidak memilih langkah penjualan sendiri yaitu disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:<sup>92</sup>

1. Ketika nasabah sudah sampai tahap kredit macet sukar untuk diajak komunikasi. Sehingga kemungkinan untuk mengadakan kesepakatan menjual sendiri antara pihak bank dengan nasabah semakin kecil.
2. Tidak ada itikad baik dari nasabah untuk datang ke kantor menyelesaikan secara *win win sollution* kreditnya tapi justru lebih memilih menggunakan jasa

<sup>92</sup> Hasil wawancara dengan manager bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016.

LSM. Sehingga berakibat tidak ada komunikasi yang baik antara bank dengan nasabah.

3. Mencari pembeli melalui model penjualan di bawah tangan membutuhkan waktu yang relatif lama.
4. Nasabah tidak memiliki inisiatif mencari pembeli sendiri ketika sudah merasa tidak mampu lagi melanjutkan kreditnya, sehingga pihak bank menganggap bahwa nasabah menyerahkan kepada pihak bank untuk mengurus penjualan jaminannya ketika sudah memenuhi syarat eksekusi.

Pada kasus nasabah Nanik ketika tidak diberikannya kesempatan menjual sendiri oleh bank Danamon, adalah tetap sah secara hukum. Hal ini dikarenakan di dalam undang-undang hak tanggungan pasal 20 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan di bawah tangan, tidak mewajibkan pihak bank untuk harus mengikuti langkah tersebut. Unsur-unsur di dalam pasal 20 ayat (2) undang-undang hak tanggungan telah jelas menyatakan berdasarkan kesepakatan para pihak, jadi ketika salah satu pihak tidak sepakat maka penjualan tersebut tidak dapat dilaksanakan melalui dibawah tangan.

Hal ini kemudian yang melandasi bahwa bank tidak mau mengambil resiko besar membuang waktu, untuk menemukan pembeli yang belum ada kepastiannya. Untuk itu, bank lebih memilih menggunakan penjualan melalui balai pelelangan umum, karena lebih efektif dan efisien dalam pengurusannya.

Nasabah Nanik ketika sampai pada tahap Pemberitahuan Surat Peringatan ketiga, tidak berinisiatif menjalin komunikasi dengan pihak manager bank Danamon untuk mengajukan penjualan di bawah

tangan dengan mencari pembeli sendiri, tapi lebih memilih menggunakan jasa LPKSM untuk mengadvokasikan kepada pihak bank. Hal ini sangat bertentangan dengan asas itikad baik, sebab di dalam perjanjian kredit pihak – pihak yang memiliki hak dan kewajiban hanyalah nasabah Nanik dan bank Danamon. seharusnya apabila nasabah Nanik tidak ingin jaminannya dijual melalui lelang, nasabah Nanik segera berinisiatif mencari pembeli dan mengkomunikasikannya secara langsung dengan bank Danamon, bukan menggunakan jasa LPKSM.

#### **b. Penjualan Lelang dengan harga rendah**

Pada pasal 6 undang-undang Hak tanggungan mengatur tentang eksekusi hak tanggungan melalui lelang, yaitu:

“Apabila debitor wanprestasi, 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.”

Terhadap unsur-unsur dari pasal 6 undang-undang hak tanggungan tersebut, ternyata hak/kewenangan pemegang hak tanggungan pertama, didalamnya terkandung ciri-ciri Hak relatif (P.van Dijk, 1985, hal 52), adapun hak relatif yang dimaksudkan adalah:<sup>93</sup>

- a) Ciri Hak relatif hanya berlaku untuk seseorang tertentu, yang berarti dalam pasal 6 undang-undang hak tanggungan, ciri

<sup>93</sup> Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Jember, 2012, Hlm. 274

hak relatif secara Ex Lege hanya berlaku bagi Pemegang hak Tanggungan Pertama secara pribadi untuk menjual obyek hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri(bukan kuasanya termasuk seorang advokat);

- b) Ciri Hak relatif menciptakan tuntutan kepada orang lain untuk melakukan sesuatu, memberikan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu, yang berarti dalam pasal 6 undang-undang hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mengajukan kepada kantor Lelang untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan milik debitur yang cedera janji secara lelang melalui pelelangan umum;
- c) Obyek hak relatif adalah prestasi, yang berarti dalam Pasal 6 undang-undang hak tanggungan, prestasi dari hasil penjualan melalui lelang digunakan sebagai sumber pelunasan piutang yang diterima kepada Pemegang Hak Tanggungan Pertama.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa bank memiliki hak untuk melakukan penjualan melalui lelang. Terkait dengan harga penjualan lelang, bank Danamon tidak menjelaskan secara lengkap proses hal teknis dalam lelang. hal ini karena yang mengatur lelang adalah pengawas *Region Asset Liquidation*.

Seyogianya, sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah debitur. Seyogianya

penaksiran harga dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*appraisal Company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.<sup>94</sup>

Pada kasus nasabah Nanik, hal yang menjadi dasar dugaan pemikiran bank Danamon mengapa hanya terjual dengan harga Rp.96.050.000,- (Kutipan Risalah Lelang nomor: 1047/2013) adalah:<sup>95</sup>

- (1) Penjualan tersebut sudah mengalami penundaan lelang selama 3 (Tiga) kali, dan setiap sekali penundaan lelang berakibat penyusutan harga. Hingga yang terakhir pada penundaan ketiga adalah harga likuidasi atau harga tanah sengketa.
- (2) Bank sudah memperingatkan secara lisan kepada nasabah untuk segera mencari pembeli sendiri, dan apabila ada maka bank bersedia untuk membantu proses pendaftaran peserta lelang di KPKNL Surabaya. Faktanya nasabah Nanik tidak kunjung juga membawa calon pembeli sendiri hingga penundaan lelang ketiga.

Kendala yang dihadapi oleh bank Danamon secara umum mengapa terjadi penjualan lelang dengan harga rendah adalah terjadinya penundaan lelang yang setiap penundaan harga objek jaminan harus diturunkan. Hal ini bertujuan agar objek segera terjual dengan cepat dan pihak bank tidak terlalu lama menghabiskan biaya administrasi lelang ketika terjadi penundaan lelang secara berturut-turut. Sehingga dapat dikatakan bahwa tindakan bank dalam melakukan penjualan yang diduga oleh nasabah penjualan dengan harga yang tidak wajar adalah tidak benar. Sebab harga penjualan tersebut mengalami penyusutan seiring dengan penundaan lelang. Tindakan yang dilakukan oleh bank Danamon sudah tepat.

<sup>94</sup> Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, Hlm.137

<sup>95</sup> Hasil wawancara dengan manager bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016.

**3. Upaya untuk mengatasi kendala dalam menentukan pilihan terhadap nasabah atas penanganan Kredit Bermasalah di bank Danamon cabang pasar Berbek Kabupaten Nganjuk.**

Upaya yang dilakukan oleh bank Danamon ketika menghadapi situasi seperti kasus nasabah Nanik adalah:<sup>96</sup>

1. Tetap taat pada peraturan yang ada dalam menangani kredit macet, tidak lupa pula selalu memperhatikan prinsip kehati-hatian dalam setiap kebijakan yang dikeluarkan kepada nasabah;
2. Ketika nasabah tidak lagi memiliki itikad baik dalam menyelesaikan urusan utang-piutangnya dengan bank maka sesuai perjanjian kredit, pihak bank dapat dapat menghentikan fasilitas kredit sewaktu-waktu.
3. Selalu berupaya dengan baik untuk berusaha menyampaikan informasi penting kepada nasabah mengenai kondisi kredit dan jaminannya yang akan di eksekusi melalui lelang. pada prakteknya, ketika nasabah tidak dapat ditemui maka informasi tersebut dapat disampaikan kepada keluarga ataupun RT setempat.

Hal diatas menjelaskan secara implisit bahwa bank di dalam melaksanakan tugasnya adalah sudah tepat sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, secara hukum bank Danamon tidak dapat disalahkan atas segala tindakan yang dilakukan kepada nasabah Nanik, mulai dari penyelesaian kredit bermasalah hingga ekskusi jaminan melalui lelang. semua tindakan yang dilakukan oleh bank Danamon adalah sah secara hukum.

Sedangkan, upaya yang dapat dilakukan oleh nasabah apabila merasa diperlakukan tidak adli dapat melakukan upaya gugatan di

---

<sup>96</sup> Hasil wawancara dengan manager bank Danamon, pada tanggal 20 Mei 2016.

pengadilan secara perdata kepada pihak bank. Berdasarkan keterangan nasabah yaitu:<sup>97</sup>

“penjualan yang dilakukan bank Danamon, merugikan nasabah karena hanya terjual sebesar Rp.96.050.000,-”

Apabila nasabah dapat membuktikan dengan memakai saksi ahli *appraisal independen* yang menyatakan bahwa harga penjualan tersebut sangat jauh dari nilai kewajaran maka dapat menggugat dengan Putusan MARI No. 112/K/Pdt/1997 tanggal 20 April 1999 yang pada pokoknya berisi tentang :<sup>98</sup>

“Bahwa pelelangan dapat dibatalkan atas alasan harga lelang jauh lebih rendah dari nilai objek jaminannya.

Namun menurut peneliti, prosedur yang telah dilakukan oleh bank Danamon adalah sah secara hukum dan sudah benar.

<sup>97</sup> Hasil wawancara dengan nasabah Nanik, pada tanggal 15 mei 2016.

<sup>98</sup> Putusan Nomor : 92/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai permasalahan yang telah dirumuskan dalam penulisan ini, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertimbangan yuridis bank dalam menentukan penanganan kredit bermasalah di Bank Danamon cabang pasar berbek kabupaten Nganjuk adalah berdasarkan pertimbangan dari perilaku nasabah sendiri. Dalam hal ini nasabah belum memiliki itikad baik dalam bekerjasama dengan pihak bank, untuk menemukan solusi bersama dalam mengatasi kredit bermasalah. Selain itu, bank dalam menjalankan prinsip konvensional dibenturkan dengan besaran keuntungan yang harus diperoleh dari kredit yang telah diberikan pada nasabah.
2. Kendala dalam menentukan pilihan atas penanganan kredit bermasalah di bank Danamon yaitu, bank dengan terpaksa tidak memberikan penyelamatan kredit atas dasar prinsip kehati-hatian dan sudah sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum. Selain itu, prosedur *parate* eksekusi yang dilakukan oleh bank melalui lelang di KPKNL sudah sesuai dengan Undang-undang hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan penjualan dibawah tangan bukanlah mekanisme wajib yang harus dilalui oleh bank ketika menangani kredit macet.

**B. Saran**

Berdasarkan paparan kesimpulan diatas maka saran yang akan diberikan yaitu sebagai berikut:

**1. Untuk Bank Danamon**

Karena informasi terkait penjualan dibawah tangan merupakan hal yang sangat penting bagi nasabah agar tidak mengalami kerugian dikemudian hari, maka apabila pihak bank Danamon hendak memberikan kesempatan tersebut seyogyanya pihak bank memberikan pemberitahuan kepada nasabah berupa surat tertulis agar dapat dipertanggungjawabkan secara autentik dalam bentuk formil dan lebih memberikan kepastian hukum.

**2. Untuk Nasabah**

Disebabkan karena kendala bank dalam memberikan pertimbangan yuridis penanganan kredit bermasalah adalah berasal dari itikad baik nasabah itu sendiri, maka seyogyanya nasabah harus lebih berinisiatif dalam menjalin komunikasi yang baik dengan pihak bank, untuk mencari solusi bersama terkait kredit bermasalah yang sedang dialami nasabah.

## DAFTAR PUSTAKA

**BUKU :**

- Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Chatamarrasjid dan Ais, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- Djoni S.Gazali dan Rachmad usman, **Hukum Perbankan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Hamidi, **Metode Penelitian Kualitatif**, UMM Press, Malang, 2010.
- Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Kedua**, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2005.
- Herowati Poesoko, **Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan**, Aswaja Pressindo, Jember, 2012.
- Ktut Silvanita Mangani, **Bank & Lembaga Keuangan Lain**, Erlangga, Jakarta, 2009.
- Muhamad Djumhana, **Hukum Perbankan di Indonesia**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Munir Fuady, **Hukum Perbankan Modern “Berdasarkan Undang-undang Tahun 1998”**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Philipus M.Hadjon, **Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia**, Bina ilmu, Surabaya, 1987.
- Rachmadi Usman, **Hukum Jaminan Keperdataan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- , **Aspek-aspek hukum Perbankan Di indonesia**. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Sedarmayanti dan Syarifudin Hidayat, **Metodologi Penelitian**, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Siswanto Sutojo, **The Management of Commercial Bank**, cetakan kesatu, Damar mulia, Jakarta, 2007.
- Thomas Suyatno, **Dasar-Dasar Perkreditan**, cetakan keempat, Gramedia pustaka, jakarta, 2007.
- Try Widiyono, **Agunan Kredit dalam Financial Engineering**, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009.

**TESIS/JURNAL/MAKALAH:**

Rita Rosmalia, **Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Semarang Pattimura)**, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2009.

**KAMUS:**

Yan Pramdy Puspa, **Kamus Hukum bahasa Belanda Indonesia Inggris**, Aneka Ilmu, Semarang, 1977.

**INTERNET:**

<http://BI.go.id>, diakses pada tanggal 15 Januari 2016.

<http://www.danamon.co.id/> diakses tanggal 18 Mei 2016.

<http://www.mediabpr.com/>, diakses tanggal 12 Januari 2016.

MR Panjaya, **Kredit Bermasalah**, <http://sir.stikom.edu>, diakses tanggal 12 Januari 2016.

Patawari, **Bahan hukum Perbankan**, (online) <http://patawari.wordpress.com>, diakses tanggal 12 Januari 2016.

Rahayu, **Pengangkutan Orang (Studi Perlindungan Hukum terhadap barang Bawaan Penumpang di PO. Rosalia Indah)**,(online), <http://docs.google.com/> , diakses tanggal 10 Januari 2011.

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1975 Nomor 12.

Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472 Tambahan Nomor 3790.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3632.

Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4471 DPNP.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan nomor

93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 976.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-hatian Dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5734.

### **PUTUSAN PENGADILAN**

Putusan Nomor : **92/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.**

