

**UPAYA BANK DALAM PENANGANAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
BERMASALAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Malang)**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat – syarat
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan
Dalam Ilmu Hukum**

Disusun :

SAKINAHTUL MAULIDAH

NIM. 0510113208



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2009**

LEMBAR PERSETUJUAN

**UPAYA BANK DALAM PENANGANAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
BERMASALAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Malang)**

Oleh :

SAKINAHTUL MAULIDAH

NIM. 0510113208

Pembimbing Utama

**Dr.Sihabudin, SH. MH
NIP. 131 472 753**

Pembimbing Pendamping

**Siti Hamidah, SH. MM
NIP. 131 879 030**

**Mengetahui,
Kepala Bagian Hukum Perdata**

**Rachmi Sulistyarini, SH. MH.
NIP. 131 879 030**



LEMBAR PENGESAHAN

**UPAYA BANK DALAM PENANGANAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
BERMASALAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Malang)**

Disusun Oleh :

**SAKINAHTUL MAULIDAH
NIM. 0510113208**

**Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen pembimbing pada tanggal 25 Februari
2009**

Pembimbing Utama,

**Dr.Sihabudin, SH. MH
NIP. 131 472 753**

Ketua Majelis Penguji,

**Dr.Sihabudin, SH. MH
NIP. 131 472 753**

Pembimbing Pendamping,

**Siti Hamidah, SH. MM
NIP. 131 879 030**

Kepala Bagian Hukum Perdata,

**Rachmi Sulistyarini, SH. MH.
NIP. 131 879 030**

**Mengetahui,
Dekan**

**HERMAN SURYOKUMORO, SH, MS
NIP. 131 472 741**

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT atas rahmat, hidayah, serta ridho-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul: **”Upaya Bank Dalam Penanganan Kredit Pemilikan Rumah Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan ”**

Dalam menyusun skripsi ini, penulis telah banyak menerima saran dan kritik, bimbingan, pengarahan serta pemikiran yang sangat bermanfaat bagi penulis. Pada kesempatan ini juga, penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Herman Suryokumoro SH, MS selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
2. Ibu Rachmi Sulistyarini SH, MH selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
3. Bapak Dr.Sihabudin, SH. MH selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis untuk menyempurnakan skripsi ini.
4. Ibu Siti Hamida, SH. MM selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang juga telah banyak membantu untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini.
5. Bapak Benidictus Bratawan Budi Anggara selaku Loan Recovery PT. Bank Tabungan Negara Cabang Kota Malang, yang telah membantu penulis dalam pemberian izin untuk melakukan penelitian demi kelancaran penulisan skripsi ini.

6. My Mom...Mom is everything. Terimakasih atas dukungan dan semangat yang telah diberikan bunda kepada saya , sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu. Bunda memberikan kebahagiaan ketika saya susah dan bunda memberikan tawa ketika saya sedih. Makacih atas semuanya bunda..... I' Love U Mom...
7. My Father...Dad u'r my Spirit. Meskipun ayah telah disisi Allah, ayah masih tetap memberikan semangat kepada saya untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu. Kesuksesan saya juga atas peran dan perjuangan ayah, I 'LL be Miss U 4ever Dad....
8. My Brother's....Abeng is good brother and Eneng is Good Leader 4me. Abeng kakak yang sekaligus pengganti ayah dan Eneng selalu memberikan inspirasi untuk menggapai cita-cita dan memberikan solusi ketika saya sedih dan bermasalah.
9. Keluarga Camiq dan Camiq yang telah senantiasa memberikan perhatian, pengertian serta saran-saran yang membantu saya dalam penyusunan skripsi ini.
10. Teman – teman Kosan BENWO, Mbak.Dipus, Mbak Firma,Vindra, Nita, Nia, Happy, Mb. Ane, Wenny, Iska, Dinny, Yalinah, yang telah menjadi saudara di kosan selama ini. Baik senang maupun sedih qt rasakan bersama-sama..
11. My Best Friend Mulia, v3, mega, asty, s-qar, Yella, Sari, Shasa, Lolok, Iik dan temen-temen lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
12. Para pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Selanjutnya penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih sangat sederhana dan jauh sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Harapan penulis semoga hasil skripsi ini bermanfaat bagi semua orang.

Malang, 09 Februari 2009

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN

LEMBAR PERSETUJUAN.....i

LEMBAR PENGESAHAN.....ii

KATA PENGANTAR.....iii

DAFTAR ISI.....vi

DAFTAR TABEL.....ix

DAFTAR GAMBAR.....x

ABSTRAKSI.....xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang..... 1

B. Permasalahan 9

C. Tujuan Penelitian..... 10

D. Manfaat Penelitian..... 10

E. Sistematika Penulisan..... 11

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Bank Dan Hukum Perbankan..... 14

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit Dan Perjanjian Kredit..... 23

C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Bermasalah..... 35



D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit.....	39
E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	42

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan Penelitian.....	48
B. Alasan Pemilihan Lokasi.....	49
C. Jenis Dan Sumber Data.....	49
D. Teknik Pengambilan Data.....	51
E. Populasi Dan Sampel.....	51
F. Tehnik Analisis Data.....	53
G. Definisi Operasional.....	53

BAB IV PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Tabungan Negara (Persero).....	56
B. Syarat dan Prosedur Permohonan Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero).....	70
C. Proses Pemberian Hak Tanggungan (Pembebanan) Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik Debitur Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	77
D. Upaya Bank Dalam Penanganan Kredit Pemilikan Rumah Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	85
E. Hambatan Upaya Bank Dalam Penanganan Kredit Pemilikan Rumah Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	112

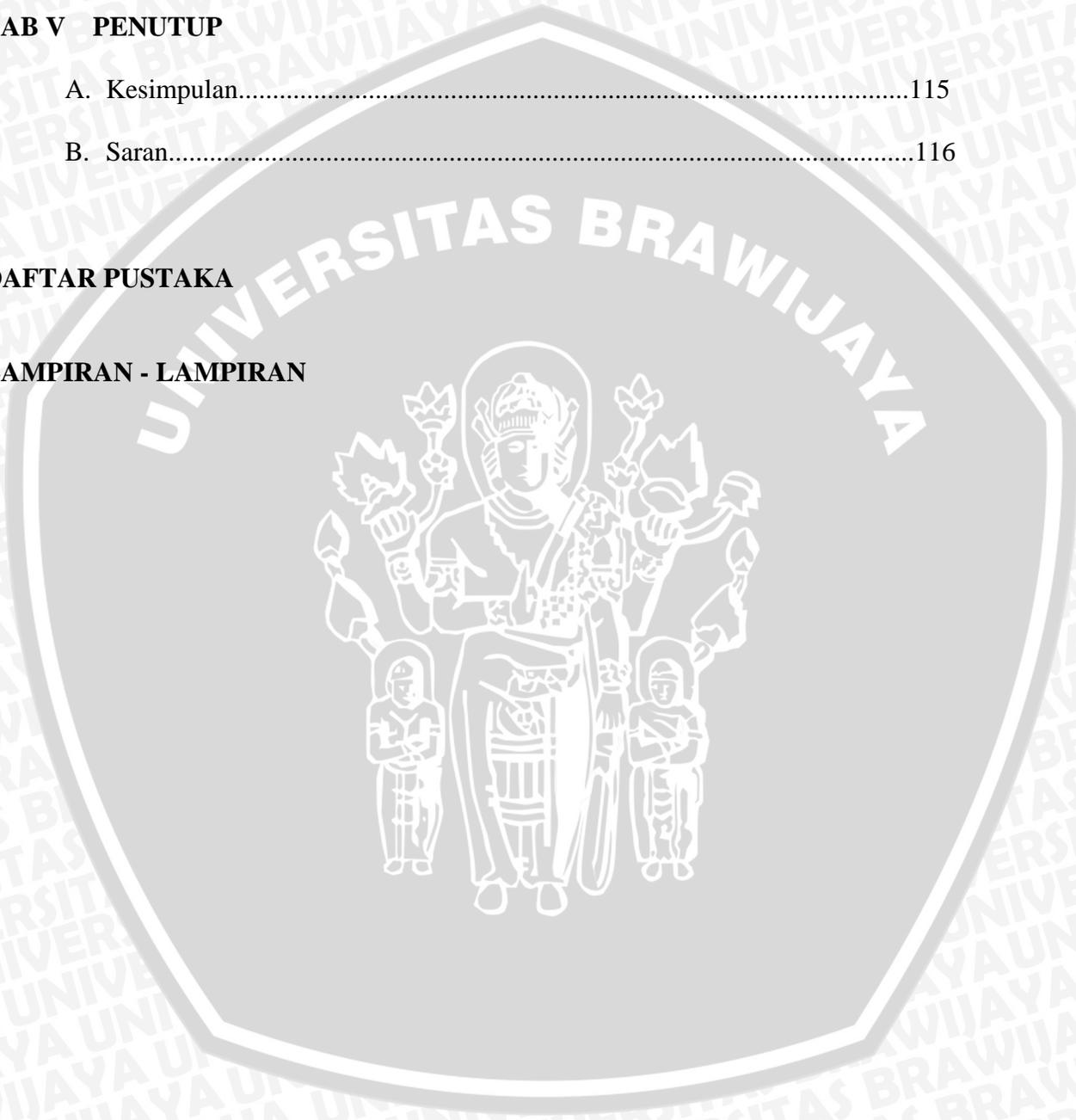
BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....115

B. Saran.....116

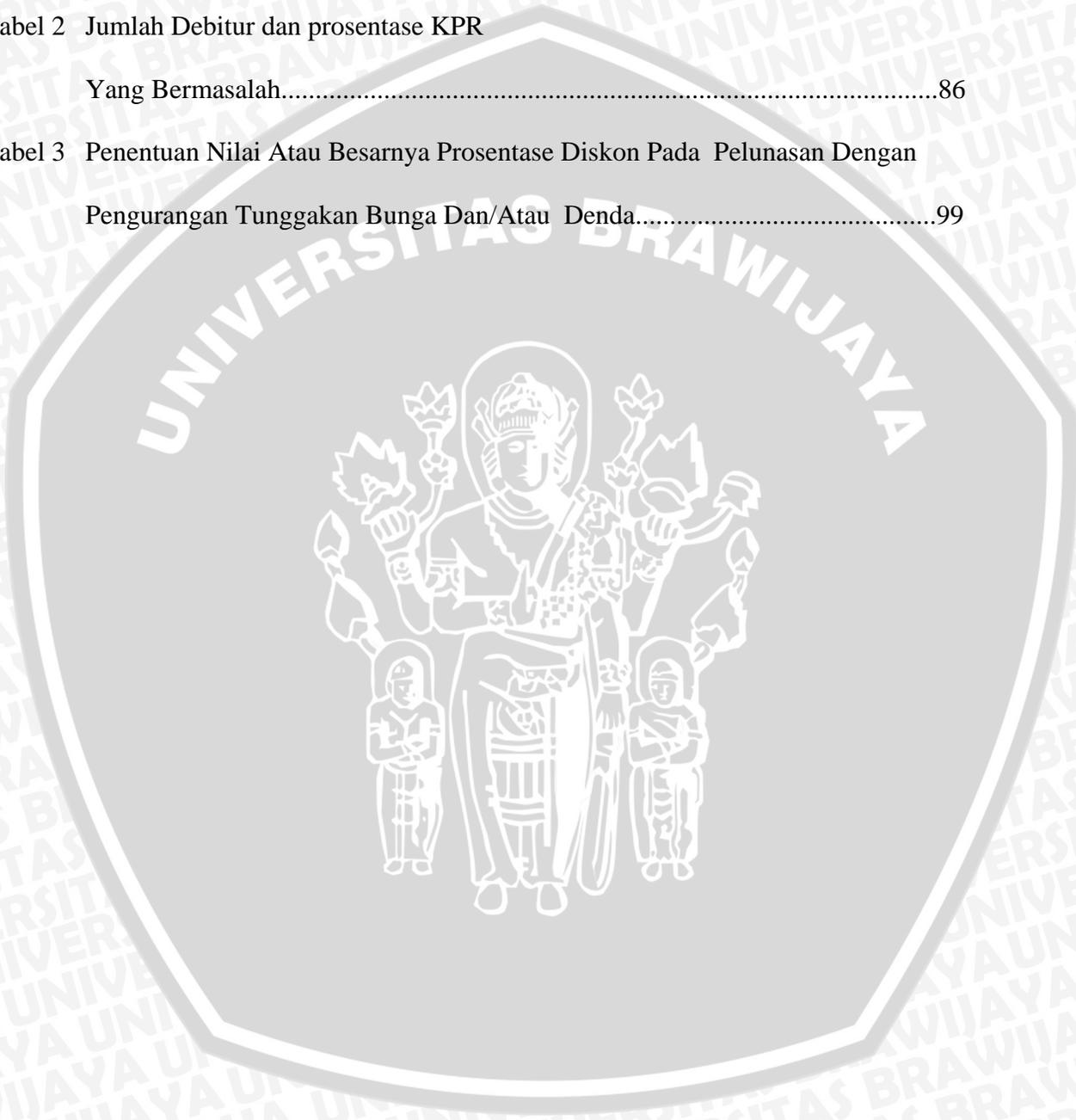
DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN - LAMPIRAN



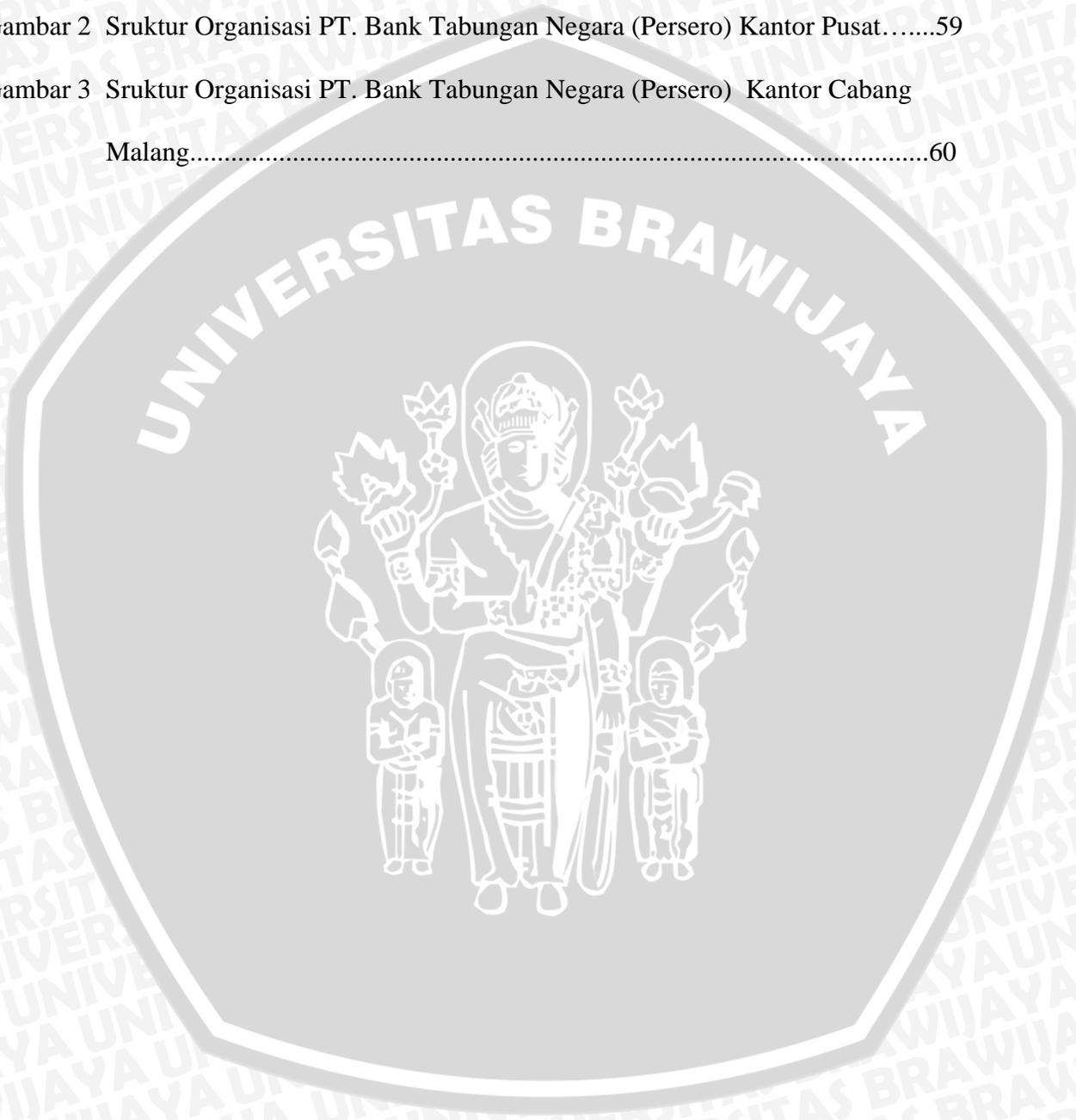
DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah Debitur KPR Di BTN.....	49
Tabel 2	Jumlah Debitur dan prosentase KPR Yang Bermasalah.....	86
Tabel 3	Penentuan Nilai Atau Besarnya Prosentase Diskon Pada Pelunasan Dengan Pengurangan Tunggalan Bunga Dan/Atau Denda.....	99



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Unsur Kredit.....	5
Gambar 2	Sruktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Pusat.....	59
Gambar 3	Sruktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Malang.....	60



ABSTRAKSI

SAKINAHTUL MAULIDAH, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 09 Februari 2009, *"Upaya Bank Dalam Penanganan Kredit Pemilikan Rumah Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan"* (Studi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Malang), Dr.Sihabudin, SH. MH; Siti Hamida, SH. MM.

Dalam Penulisan ini penulis membahas mengenai upaya bank dalam penanganan kredit pemilikan rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan hak tanggungan karena dilatar belakangi oleh banyaknya jumlah debitur BTN yang mengalami masalah dalam proses pembayaran Kredit Pemilikan Rumah yang menggunakan jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kreditnya.

Dengan adanya latar belakang tersebut, ditemukan beberapa permasalahan yaitu bagaimana upaya bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan dan apa hambatan upaya bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah tersebut dengan tujuan untuk mengetahui dan menganalisis tentang upaya serta hambatan bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan.

Oleh karenan itu, dalam penulisan ini metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, mengkaji dan menganalisa permasalahan yang ditetapkan secara yuridis dengan melihat aspek sosiologisnya secara objektif. Kemudian seluruh data yang ada dianalisis secara diskriptif analisis. Lokasi penelitian adalah di PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Kota Malang karena di BTN tersebut ditemukan 1.280 debitur yang telah mengalami KPR bermasalah dan Hak Tanggungan yang telah diberikan debitur kepada BTN tersebut terancam untuk dilakukannya eksekusi oleh pihak BTN.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoreh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa upaya bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan ada 2 (dua) upaya penyelamatan (pembinaan dan penyelamatan) dan eksekusi jaminan hak tanggungan berdasarkan UU No. 4 tahun 1996 sebagai upaya penanganan debitur kredit bermasalah yang mengakibatkan kredit macet (Pemanggilan, Pernyataan Bersama, Surat Paksa, Penyitaan, Pelelangan). Dalam melakukan upaya penanganan KPR bermasalah tersebut pihak bank mengalami hambatan yakni tidak adanya itikad baik dari debitur dalam menyelesaikan KPR yang telah diberikan oleh pihak bank dan adanya faktor-faktor penghambat dalam proses eksekusi Hak Tanggungan, dimana faktor-faktor penghambat tersebut dapat menghambat pelunasan piutang serta menghambat produktivitasan bank dalam pengembalian KPR.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kepulauan dan memiliki penduduk lebih dari 238 (dua ratus tiga puluh delapan) juta orang, dan setiap penduduk memiliki keinginan untuk memenuhi kebutuhan pokoknya untuk mempertahankan hidupnya, kebutuhan pokok tersebut terdiri dari kebutuhan sandang, pangan dan papan. Dimana kebutuhan tersebut merupakan kebutuhan yang sangat vital, karena kebutuhan sandang berfungsi sebagai penutup sekaligus pelindung bagi manusia, pangan berfungsi sebagai sumber tenaga bagi manusia untuk mempertahankan hidupnya dan papan berfungsi sebagai tempat tinggal dan berindung bagi manusia dari segala macam gangguan.

Berkaitan dengan kebutuhan pokok yang vital tersebut, tidak semua masyarakat Indonesia dapat memenuhi kebutuhan pokok tersebut secara bebarengan, karena tidak semua masyarakat Indonesia memiliki penghasilan lebih dalam memenuhi kebutuhan pokoknya. Dapat dicontohkan bahwa masyarakat yang memiliki penghasilan minim, mereka hanya dapat memenuhi kebutuhan sandang dan pangan saja, namun kebutuhan akan papan mereka belum dapat memenuhinya, dikarenakan penghasilan yang minim dan harga rumah yang relative mahal, maka mereka tidak dapat membeli rumah secara tunai. Dengan demikian pemerintah memberikan kebijakan sebagai salah satu solusi masalah tersebut demi mewujudkan masyarakat yang sejahtera yakni dengan cara membentuk peraturan mengenai

pemberian kredit oleh lembaga keuangan kepada masyarakat, dalam hal ini lembaga keuangan tersebut adalah Bank.

Salah satu peraturan yang dibentuk oleh pemerintah adalah peraturan tentang perbankan yakni Undang-undang no.7 Tahun 1992 dan diperbaharui dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998. Dimana didalam Undang-undang no.7 Tahun 1992 pasal 3 menjelaskan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, dengan demikian bank dapat menyalurkan dana yang telah dihimpunnya dari masyarakat tersebut dalam bentuk pemberian kredit kepada masyarakat yang membutuhkan untuk memenuhi kebutuhannya, salah satunya adalah memenuhi kebutuhannya akan kebutuhan papan, sehingga kebijakan yang dibentuk oleh pemerintah tersebut berhasil untuk dilakukan.

Pada pemberian kredit dalam hal memenuhi kebutuhan masyarakat akan papan yang semakin meningkat, maka BTN selaku bank milik pemerintah diberikan tugas khusus untuk memberikan kredit dan membiayai pembiayaan berupa pinjaman kepada masyarakat yang akan membeli rumah yang disebut juga dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN), tugas tersebut diperjelas setelah adanya Surat Menteri Keuangan No. B-49/MK/I/1974. Dengan dikeluarkannya Surat Menteri Keuangan No. B-49/MK/I/1974, maka BTN telah berperan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak seperti yang tercantum dalam pasal 4 Undang-undang No.7 Tahun 1992.

Pelepasan kredit khususnya KPR oleh BTN kepada masyarakat, pertama-tama akan selalu dimulai dengan permohonan KPR oleh calon debitur dan apabila bank

menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka untuk dapat terlaksana pelepasan KPR tersebut terlebih dahulu haruslah dengan diadakannya suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan hutang.

Setelah dibentuknya perjanjian kredit atau pengakuan utang, maka bank akan memberikan tanda persetujuannya yang oleh O. P. Simorangkir, disebutnya sebagai surat persetujuan prinsip, yaitu surat permohonan yang memberitahukan setuju secara prinsip pemberian kredit. Surat persetujuan prinsip tersebut berisi berbagai syarat yang diminta oleh bank. Pemohon menandatangani foto copy (turunan) nya untuk dikirimkan ke bank yang bersangkutan, sebagai tanda setuju akan syarat-syarat yang diminta¹.

Salah satu dasar yang cukup jelas adalah bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah bunyi pasal 1 ayat (11) Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan, dimana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam dalam definisi atau pengertian kredit sebagaimana pasal 1 ayat (11) tersebut diatas dapat mempunyai beberapa maksud sebagai berikut:²

1. Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam-

¹Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Indonesia*, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hal 105-106

² Ibid, hal 138-140

meminjam, dengan demikian bagi hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab ketigabelas (tentang pinjam-meminjam) KUH Perdata khususnya.

2. Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis. Kalau semata-mata hanya dari bunyi ketentuan pasal 1 ayat (11) Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan tersebut, maka sulit kiranya untuk menafsirkan bahwa ketentuan tersebut memang menghendaki agar pemberian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis. Namun ketentuan undang-undang tersebut harus dikaitkan dengan instruksi Presidium Kabinet No.15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Indonesia Unit 1 No.2/649 UPK/Pemb. Tanggal 20 oktober 1966 dan instruksi Presidium Kabinet Ampera No.10/EK/IN/2/1967 yang menentukan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan / membuat akad perjanjian kredit.

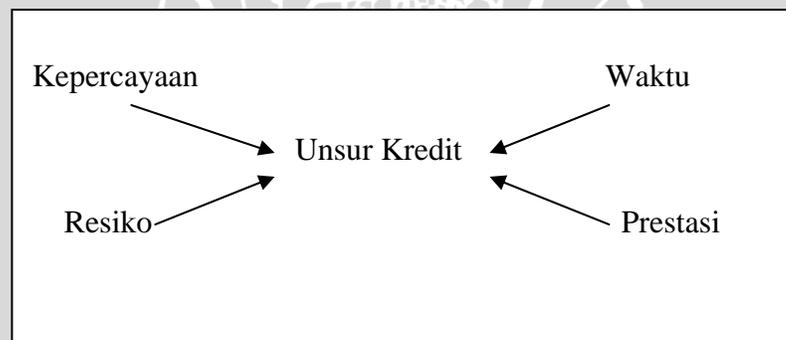
Pengertian perjanjian kredit tidak terlepas dari pengertian kredit sendiri. Pengertian kredit dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau suatu badan usaha mendapatkan fasilitas kredit dari bank, maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit. Sedangkan menurut O.P. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misal: uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang, singkatnya kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, resiko, dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.

Berdasarkan sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan. Seperti pengertian yang diberikan oleh Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang menyebutkan 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 (Pasal 1 ayat (11)).

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat ditemukan sedikitnya ada 4 unsur kredit, yaitu dengan gambaran seperti berikut ³:

Gambar A.1

Unsur Kredit



Kepercayaan disini berarti bahwa setiap pelepasan kredit, dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. **Waktu** disini berarti bahwa antara pelepasan kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur

³Ibid, hal 96

tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu. **Resiko** disini berarti setiap pelepasan kredit jenis apapun akan terkandung risiko didalamnya, yaitu risiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dengan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang jangka waktu kredit semakin tinggi risiko kredit tersebut. **Prestasi** disini berarti bahwa setiap kesepakatan terjadi antara bank dengan debiturnya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.⁴

Di dalam praktik, pemberian kredit, khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh BTN, BTN tetap meminta agunan dari pemohon kredit, selain agunan kredit yang berupa etikad baik dan kemampuan yang dimiliki oleh pemohon kredit tersebut (sesuai dengan pasal 8 UU No. 7 tahun 1992), hal ini dilakukan oleh BTN karena agunan tersebut digunakan sebagai agunan tambahan, dimana sesuai dengan pasal 1 ayat (23) Undang-undang perbankan yang mengartikan pemberian jaminan oleh pemohon kredit adalah jaminan tambahan yang diserahkan kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan tambahan ini berupa jaminan materiil atau jaminan in-materiil.⁵ Dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah pihak BTN meminta jaminan tambahan dari pemohon kredit yang berupa Jaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dimana pasal tersebut merupakan aturan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, pasal tersebut

⁴Ibid, hal 95-97

⁵ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung , 2003, hal 141

berlaku juga pada perjanjian KPR yang dilakukan oleh pihak BTN. Syarat – syarat sahnya perjanjian KPR yang sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara tersebut adalah:⁶

1. Sepakat para pihak yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal.

Jika syarat-syarat perjanjian sebagaimana yang diatur didalam pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi, maka berdasarkan pasal 1338 KUHPerdara perjanjian tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang. Pasal 1338 ini menegaskan bahwa:

”semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

berdasarkan pasal 1338 tersebut, maka ketentuan-ketentuan dalam buku III KUHPerdara menganut system terbuka, artinya para pihak diberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian akan tetapi isinya tidak bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Selama ini di BTN, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh BTN Cabang Malang kepada debitur tidak seluruhnya lancar, terdapat pula KPR yang bermasalah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang bermasalah tersebut dapat berpengaruh pada perekonomian atau keuangan pada Bank Tabungan Negara serta berpengaruh pada perekonomian masyarakat luas, maka pihak BTN perlu adanya

⁶ Subekti, Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hal 339

membuat perjanjian penjaminan yang akan menjamin pelunasan pembayaran angsuran debitor KPR yang bermasalah.

Perjanjian penjamin merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* artinya perjanjian pengikatan jaminan eksistensinya atau keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit. Perjanjian jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, tetapi tergantung pada perjanjian pokok yakni perjanjian kredit, sehingga perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu kemudian dibuatlah perjanjian penjaminan. Dengan demikian kedudukan perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum yakni kuatnya lembaga penjamin bagi keamanan pemberian kredit oleh bank. BTN dalam penyalurkan KPR juga menggunakan perjanjian jaminan dalam menagani debitor kredit bermasalah agar dapat mengembalikan angsuran KPR, dan perjanjian jaminan yang dilakukan oleh BTN adalah perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 lain itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (sesuai dengan pasal 4 UUHT). Dengan adanya salah satu jaminan Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut

kepada BTN, maka dalam hal debitur mengalami masalah KPR yang bermasalah, bank dapat dengan mudah untuk melakuakn upaya penyelamatan dan penyelesaian guna menjaga kualitas aktivasi produktif BTN tersebut.

Penanganan yang berupa penyelamatan dilakukan pihak bank pada kredit yang berkolektibilitas kurang lancar, diragukan dan juga macet, namun upaya penanganan yang berupa penyelesaian dilakukan pihak bank ketika upaya penyelamatan tidak berhasil dilakukan kepada debitur bermasalah. Berdasarkan data yang ada di BTN Cabang Malang, terdapat 2.5 % debitur yang kreditnya bermasalah, dengan rincian 0.2 % debitur kredit kurang lancar, 0.3 debitur kredit yang diragukan dan 2% debitur kredit macet.

Dengan adanya penjelasan diatas, maka penulis merasa tertarik untuk memahami lebih lanjut mengenai : "Upaya Bank Dalam Penanganan Kredit Pemilikan Rumah Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan " (Studi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Malang).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka permasalahan yang diangkat adalah:

1. Bagaimana upaya bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan.
2. Apa hambatan upaya bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan dapat dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengidentifikasi dan mendiskripsikan tentang upaya bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan.
2. Untuk mengidentifikasi dan mendiskripsikan tentang hambatan upaya bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dilakukan agar dapat dijadikan sebagai bahan kajian tambahan bagi kalangan akademik dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu pengetahuan hukum perdata yang berkaitan dengan upaya-upaya pihak bank dalam penanganan kredit khususnya penanganan Kredit Pemilikan Rumah yang bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pelaku Usaha Perbankan

Agar hasil penelitian ini dapat diambil manfaatnya oleh Pelaku Usaha Perbankan sebagai lembaga penghimpun dan penyalur dana masyarakat untuk lebih teliti dalam melakukan analisa kredit kepada debitur yang akan mengajukan KPR.

b. Bagi debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Agar dapat dijadikan referensi oleh debitur untuk mengetahui upaya atau tindakan yang dilakukan oleh pihak BTN, apabila debitur tersebut masuk kedalam debitur bermasalah (debitur yang masuk kedalam kriteria kolektibilitas kredit dalam perhatian khusus, kurang lancar , diragukan, dan macet)

c. Bagi Pemerintah

Agar penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pemerintah (Menteri Keuangan) dalam membentuk peraturan perundang-undangan, dimana peraturan yang telah dibentuk dapat berjalan dengan efektif, sehingga peraturan tersebut tidak mengalami penyimpangan dalam pelaksanaannya.

E. Sistematika Penulisan

Dalam skripsi ini, penulis menggunakan sistematika penulisan yang sistematis untuk membahas permasalahan yang telah ditetapkan. Adapun sistematika penulisan skripsi ini dibagi menjadi 4 bagian, yaitu :

Bab I : Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang dan alasan pemilihan judul, pokok permasalahan, tujuan dan manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum tentang Bank dan Hukum Perbankan, tinjauan umum tentang Kredit dan Perjanjian Kredit, tinjauan umum tentang Kredit Bermasalah, tinjauan umum tentang Jaminan Kredit dan tinjauan umum tentang Hak Tanggungan.

Bab III : Metode Penelitian

Dalam bab ini akan dimuat metode pendekatan, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel serta teknik analisis data.

Bab IV : Pembahasan

Bab ini merupakan inti dari penulisan yang akan membahas hasil-hasil yang diperoleh dari analisis yang dilakukan dalam penelitian mengenai gambaran umum tentang pemberian Kredit Pemilikan Rumah yang terjadi di BTN cabang Kota Malang dan membahas mengenai upaya serta hambatan pihak bank dalam penanganannya pada Kredit Pemilikan Rumah yang bermasalah dengan menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan kreditnya, kemudian semua data yang diperoleh selama penelitian tersebut dianalisis dan dikaitkan dengan kajian-kajian teori.

Bab IV : Penutup

Dalam bab ini akan dikemukakan berdasarkan uraian dan data penelitian yang merupakan jawaban dari permasalahan yang telah diteliti serta saran-saran yang bermanfaat dan dapat dijadikan sarana informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang terkait dengan permasalahan dalam penulisan ini.

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Bank dan Hukum Perbankan .

1. Pengertian Bank

Masyarakat pada umumnya telah mengetahui bahwa bank itu adalah tempat menabung, menyimpan uang ataupun meminjam uang bagi masyarakat yang membutuhkan. Berikut akan disampaikan 2 (dua) definisi bank, sebagai berikut:

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak⁷

Menurut G.M. Verryn Stuart mendefinisikan bahwa Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.⁸

⁷ Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁸ Hermasyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005. hal: 8

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa bank merupakan tempat penyimpanan uang, pemberi atau penyalur kredit dan juga perantara dalam lalu lintas pembayaran.

1. Fungsi Bank

Fungsi perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun, penyalur dan pelayan jasa dalam lalulintas pembayaran dan peredaran uang di masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Secara ringkas fungsi bank berdasarkan undang-undang perbankan dapat dibagi menjadi sebagai berikut:

- a. Fungsi Utama, meliputi:
 - 1) penghimpun dana
 - 2) pembiayaan
 - 3) peningkatan faedah dari dana masyarakat.
 - 4) penanggung resiko.
- b. Fungsi Tambahan Bank meliputi :
 - 1) memberikan fasilitas pengiriman uang
 - 2) penggunaan cek
 - 3) memberikan garansi bank.

2. Jenis-jenis Bank

Sejak diberlakukannya Undang-Undang nomor 10 tahun 1998, jenis bank dapat dibedakan menjadi Bank Umum dan Bank Pengkreditan Rakyat.

a. Bank Umum

Berdasarkan pasal 1 ayat (3) Undang-Undang nomor 10 tahun 1998, Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum. Bank Umum sering juga disebut Bank Komersial. Usaha - usaha bank umum yang utama antara lain: ⁷

- 1) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan.
- 2) memberikan kredit.
- 3) menerbitkan surat pengakuan hutang.
- 4) memindahkan uang.
- 5) menempatkan dana pada atau meminjamkan dana dari bank lain.
- 6) menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga.
- 7) menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.

b. Bank Pengkreditan Rakyat (BPR)

Menurut 1 ayat (4) Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan

⁷ Ibid, hal 21-22

Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Usaha-usaha Bank Perkreditan Rakyat, diantaranya: ⁸

- 1) menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, dan tabungan.
- 2) memberi kredit.
- 3) menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan yang ditetapkan pemerintah
- 4) menempatkan dananya dalam bentuk sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, tabungan, dan lain-lain.

4. Jasa-jasa Bank

Beberapa jasa-jasa perbankan berupa pemberian kredit, pemberian jasa pembayaran dan peredaran uang, serta bentuk jasa perbankan lainnya. Untuk penjelasannya sebagai berikut:⁹

- a. Pemberian kredit
- b. Memberikan jasa-jasa dalam lalulintas pembayaran dan peredaran uang yang terdiri :
 - 1) Lalu lintas pembayaran dalam negeri seperti transfer, inkaso.
 - 2) Lalulintas pembayaran luar negeri seperti pembukaan L/C (*Letter of Credit*) yaitu surat jaminan bank untuk transaksi ekspor-impor.

⁸ Ibid, hal 24

⁹ Muhammad Djumhana., *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal 348

- c. Jasa-jasa perbankan lainnya yang meliputi:
- 1) Jual-beli cek perjalanan (*travellers cheque*)
 - 2) Jual-beli uang kertas (*bank note*)
 - 3) Mengeluarkan kartu kredit (*Credit Card*)
 - 4) Jual-beli valuta asing.
 - 5) Pembayaran listrik, telepon, gaji, pajak
 - 6) Menyiapkan kotak pengaman simpanan (*safe deposit box*)

5. Sumber Dana Bank

Sumber dana bank merupakan usaha bank untuk menghimpun dana masyarakat, sumber dana bank tersebut berasal dari :¹⁰

a. Bank itu Sendiri

Dana yang bersumber dari bank itu sendiri adalah dana yang berbentuk modal sektor yang berasal dari para pemegang saham dan cadangan-cadangan serta keuntungan bank yang belum dibagikan kepada para pemegang saham. Dana ini murni dimiliki oleh bank yang ada sejak bank tersebut memulai kegiatan usahanya, bahkan sejak bank tersebut memperoleh izin usaha dari Bank Indonesia.

b. Masyarakat Luas

Dana dari masyarakat luas adalah dana yang berhasil dihimpun dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang diwujudkan dalam berbagai bentuk, yakni Giro, Deposito dan Tabungan.

¹⁰ Hermasyah, Opcit hal:45-55

1) Giro

Berdasarkan pasal 1 ayat (6) Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan.

2) Deposito

Berdasarkan pasal 1 ayat (7) Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian Nasabah Penyimpan dengan bank. Deposito memiliki jangka waktu yang lebih panjang dan dapat dicairkan setelah jatuh tempo, namun suku bunga yang diperoleh relatif lebih tinggi.

3) Tabungan

Berdasarkan pasal 1 ayat (9) Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, Tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan/atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.

c. Bank Indonesia sebagai Bank Sentral

Dana yang bersumber dari Bank Indonesia adalah dana yang dikucurkan oleh Bank Indonesia melalui fasilitas kredit kepada bank – bank yang mengalami kesulitan pendanaan jangka pendek dan dijaminan dengan agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan. Pemberian

fasilitas kredit oleh Bank Indonesia ini merupakan implementasi dari fungsi Bank Indonesia sebagai *the lender of the last lessor*.

Berdasarkan Undang-undang No.3 Tahun 2004, fungsi *the lender of the last lessor* itu memungkinkan Bank Indonesia memberikan fasilitas pembiayaan darurat yang pendanaannya menjadi beban pemerintah, dalam hal suatu bank mengalami kesulitan keuangan yang berdampak sistemis dan berpotensi mengakibatkan krisis yang membahayakan sistem keuangan.

Adapun dana yang bersumber dari Bank Indonesia yang dikucurkan kepada bank-bank yang mengalami kesulitan pendanaan adalah sebagai berikut :

1) Kredit Likuiditas Bank Indonesia (KLBI)

Kredit Likuiditas Bank Indonesia adalah kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia untuk membiayai kredit program pemerintah yang disalurkan melalui Bank Umum.

2) Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI)

Bantuan Likuiditas Bank Indonesia adalah dana yang dikucurkan oleh Bank Indonesia ke bank-bank yang mengalami kesulitan likuiditas dalam operasinya sehari-hari. Kesulitan likuiditas ini bias terjadi karena penarikan dana secara tiba-tiba dan besar-besaran oleh nasabah, sementara bank tersebut tidak siap melayani kejadian tersebut.

3) Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah jangka pendek dari Bank Indonesia

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah jangka pendek dari Bank Indonesia adalah kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan kepada bank untuk mengatasi kesulitan pendanaan jangka pendek dari bank yang bersangkutan .

d. Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank.

Dana yang berasal dari lembaga-lembaga keuangan pada umumnya diperoleh bank dalam bentuk pinjaman baik dalam jangka pendek maupun dalam jangka panjang sesuai dengan kebutuhan dari bank yang membutuhkan dana tersebut. Adapun dana yang termasuk berasal dari lembaga keuangan tersebut antara lain adalah :

1) Pinjaman Antar Bank

Dalam dunia perbankan adanya kerjasama dengan pihak lain adalah suatu kelaziman. Kerjasama tersebut dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk antara lain pemberian bantuan dalam bentuk bantuan tenaga kerja ahli ataupun dalam bentuk modal kerja.

2) *Call Money*

Call Money adalah talangan atau tambahan yang bersumber dari lembaga keuangan bank. *Call Money* diartikan sebagai dana dalam rupiah yang dipinjamkan oleh bank dari bank lainnya paling lama 7 (tujuh) hari yang setiap waktu dapat ditarik kembali oleh bank yang meminjamkan tanpa dikenakan sesuatu beban.

3) Pinjaman dana dari Luar negeri

Pinjaman dana dari Luar negeri adalah keseluruhan dana yang diperoleh dari pinjaman luar negeri baik yang berasal dari lembaga keuangan bank atau lembaga keuangan bukan bank yang menimbulkan kewajiban bagi bank penerima pinjaman untuk mengembalikan dana pinjaman tersebut kepada pihak pemberi pinjaman dalam jangka waktu tertentu.

6. Hukum Perbankan

Hukum Perbankan adalah sebagai kumpulan peraturan hukum yang mengatur kegiatan lembaga keuangan bank yang meliputi segala aspek, dilihat dari segi existensinya serta hubungannya dengan bidang kehidupan yang lain. Dari rumusan tersebut akan menyangkut, diantaranya:¹¹

- a. Dasar-dasar perbankan, yaitu menyangkut asas-asas kegiatan perbankan, seperti norma efisiensi, keefektifan, kesehatan bank, profesionalisme pelaku perbankan, maksud dan tujuan lembaga perbankan, serta hubungan hak dan kewajibannya.
- b. Kedudukan hukum pelaku di bidang perbankan, misalnya kaidah-kaidah mengenai pengelolaannya, seperti dewan komisaris, direksi, karyawan ataupun pihak terafiliasi.
- c. Kaidah-kaidah perbankan yang secara khusus yang memerhatikan kepentingan umum, seperti kaidah-kaidah yang mencegah persaingan

¹¹ Muhammad Djumhana., Opcit hal : 1-2

yang tidak wajar, *antitrust*, perlindungan terhadap konsumen (nasabah) dan lain-lain.

- d. Kaidah-kaidah yang menyangkut struktur organisasi yang mendukung kebijakan ekonomi dan moneter pemerintah, seperti dewan moneter, dan bank sentral.
- e. Kaidah-kaidah yang mengarah kehidupan perekonomian yang berupa dasar-dasar untuk perwujudan tujuan-tujuan yang hendak dicapainya melalui penetapan sanksi, insentif, dan sebagainya.
- f. Keterkaitan satu sama lainnya dari ketentuandan kaidah-kaidah hukum tersebut sehingga tidak mungkin berdiri sendiri, malahan keterkaitannya merupakan hubungan logis dari bagian-bagian lainnya.

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit dan Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diijinkan oleh bank atau badan lain.¹²

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.¹³

¹² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, . Jakarta, 1996, hal: 311

¹³ Hermansyah.Opcit. hal. 57

Definisi kredit menurut UU No: 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No: 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam Pasal 1 ayat (11) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.

2. Unsur-Unsur Kredit

Unsur esensial dari pemberian kredit adalah kepercayaan dari bank sebagai kreditor terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan adalah keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang. Unsur-unsur lain dari pemberian kredit adalah:¹⁴

- a. Kepercayaan , yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

¹⁴ *Ibid*, hal: 58-59

- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari.
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa.

3. Jenis – Jenis Kredit

Dalam praktek saat ini, secara umum ada 2 (dua) jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya, yaitu:¹⁵

a. Kredit ditinjau dari segi tujuannya, terbagi atas:

1) Kredit Produktif

Adalah kredit yang diberikan kepada usaha – usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi daripada usahanya. Kredit ini terdapat 2 (dua) kemungkinan yaitu:

a) Kredit Modal Kerja

Adalah kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan.

b) Kredit Investasi

Adalah kredit yang diberikan untuk mengadakan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang dan ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.

¹⁵ Hasanuddin Rahman, Op cit, hal 97-104

2) Kredit Konsumtif

Adalah kredit yang diberikan kepada orang perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat umumnya.

b. Kredit yang ditinjau dari segi jangka waktunya, terbagi atas :

1) Kredit Jangka Pendek

Adalah kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1(satu) tahun.

2) Kredit Jangka Menengah

Adalah kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 1(satu) tahun .

3) Kredit Jangka Panjang

Adalah kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3(tiga) tahun.

Berdasarkan berbagai hal dan jenis – jenis kredit perbankan, maka yang terpenting digarisbawahi oleh *Legal Officer*, yaitu kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya. fasilitas Pertimbangan pentingnya diyakini kebenaran tujuan penggunaan suatu kredit, dapat dilihat pada penjelasan tersebut dibawah ini.¹⁶

a) Larangan

Bank seyogianya menghindari pemberian kredit yang digunakan untuk membiayai usaha-usaha tertentu, yaitu usaha-usaha sesungguhnya dilarang atau bertentangan dengan kebijaksanaan pemerintah, misalnya

¹⁶ Ibid, hal 105-108

usaha-usaha yang dapat mengganggu ketertiban umum dan kesusilaan (pasal 1337 KUHPerduta).

Selain itu, pemberian suatu fasilitas kredit dapat pula dilarang oleh Bank Indonesia, misalnya pembiayaan atas usaha-usaha yang bersifat spekulatif dan pembiayaan yang dapat berakibat tingginya laju inflasi di negara ini.

Selebihnya, larangan atas pemberian kredit dari segi tujuan penggunaannya adalah dari bank pelaksana sendiri, yaitu selain mengacu kepada Ketentuan Pemerintah dan aturan Bank Indonesia, juga mengacu kepada aturan intern dan target market bank yang bersangkutan. Target market disini adalah sasaran-sasaran atau sektor-sektor usaha yang dapat diberikan kredit oleh suatu bank. Biasanya target market antara satu bank dengan bank yang lainnya dapat berlainan

b) Izin-izin Usaha

Penggunaan suatu fasilitas kredit haruslah sesuai dengan izin-izin usaha yang dimiliki oleh debitur / calon debitur yang bersangkutan. Mengenai hal ini lebih banyak berhubungan dengan kredit produktif, baik kredit investasi maupun kredit modal kerja. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa setiap penggunaan kredit haruslah sesuai dan didukung oleh izin-izin usaha dari debitur yang bersangkutan, hal ini untuk meyakini kebenaran pengguna kredit tersebut.

c) *Side Streaming*

Adalah seorang debitur sudah dapat dianggap wanprestasi, apabila debitur tidak menggunakan kreditnya sebagaimana yang telah disepakati diperjanjikan sebelumnya. Pada akhirnya hal ini akan berakibat pada kesulitan debitur untuk membayar kembali hutang/kreditnya, kemampuannya sudah tidak sesuai dengan perhitungan sebelumnya.

Untuk menghindari atau mengurangi kemungkinan side streaming tersebut, maka selain hal-hal izin-izin usaha tersebut diatas, masih ada hal-hal lain yang juga penting untuk diperhatikan oleh *Legal Officer* dalam suatu proses pemberian kredit. Dalam hal ini dapat berupa surat-surat penunjang untuk menjalankan suatu usaha (bukan izin usaha) yang bahkan sering merupakan faktor terpenting dan utama dalam persyaratan pencairan kredit. Jadi penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa betapa pentingnya *Legal Officer* mengetahui dan meyakini kegunaan dan penggunaan kredit yang diterima oleh debitur bank.

4. **Persetujuan Pemberian Kredit**

Sebelum bank menyetujui pemberian kredit calon debitur/debiturnya, bank juga perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Pasal 29 ayat (3) UU No: 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No: 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan

bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

- b. Ketentuan pidana yang tercantum dalam Pasal 49 ayat (1) dan (2), mengenai kegiatan usaha bank.

Setelah permohonan kredit calon debitur/debitur dianggap layak untuk disetujui, maka bank akan memberikan tanda persetujuannya yang oleh O.P. Simorangkir, disebutkannya sebagai Surat Persetujuan Prinsip, yaitu suatu surat yang dikeluarkan oleh bank kepada calon debitur/debiturnya, sebagai penyampaian / pemberitahuan bahwa bank tersebut setuju secara prinsip untuk memberitahukan kredit kepada calon debitur/debitur yang bersangkutan.

Surat Persetujuan Prinsip tersebut, berisi syarat-syarat umum mengenai kredit yang akan diberikan bank kepada calon debitur/debitur, yaitu antara lain:

- 1) besarnya kredit yang disetujui.
- 2) jenis dan jangka waktu penggunaan kredit.
- 3) tingkat bunga dan biaya-biaya lainnya
- 4) cara-cara pembayarannya
- 5) barang-barang jaminan yang diminta
- 6) syarat-syarat lainnya.

Surat tersebut adalah suatu surat persetujuan, apabila calon debitur/debitur telah setuju dengan segala syarat-syarat dan ketentuan yang ditawarkan oleh bank, maka calon debitur/debitur yang bersangkutan harus

pula memberikan tanda persetujuannya yakni berupa tandatangannya dan *foto copy* surat tersebut¹⁷, dan perlu di ingat dalam kebijakan pemberian kredit, bank tidak diperkenankan untuk¹⁸:

- a) Memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.
- b) Memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
- c) Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (BPMK) yang ditetapkan berdasarkan ketentuan yang termuat dalam PBI No.7/ 3/ PBI/ 2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum.
- d) Memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.

5. Dasar Perjanjian Kredit

Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah bunyi pasal 1 ayat (11) Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan, dimana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain.

¹⁷ Ibid, hal 106

¹⁸ Widjanarto. *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Grafiti, Jakarta, 1993.hal: 64-67

Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam didalam definisi atau pengertian kredit sebagaimana pasal 1 ayat (11) tersebut diatas, dapat mempunyai beberapa maksud sebagai berikut :¹⁹

- a. Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam-meminjam. Dengan demikian bagi hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab ketigabelas (tentang pinjam-memijam) KUH Perdata khususnya.
- b. Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis. Kalau semata-mata hanya dari bunyi ketentuan pasal 1 ayat (11) undang-undang perbankan tahun 1998 tersebut, maka sulit kiranya untuk menafsirkan bahwa ketentuan tersebut memang menghendaki agar pemberian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis. Namun ketentuan undang-undang tersebut harus dikaitkan dengan Instruksi Presidium Kabinet No.15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/649 UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Ampera No.10/EK/IN/2/1967 tanggal 6 Februari 1967, yang menentukan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan / membuat akad perjanjian kredit.

¹⁹ Hasanuddin Rahman, Op cit, hal 139

Selain hal-hal tersebut, perjanjian kredit perlu mendapat perhatian khusus, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Ch.Gatot Wardoyo, dalam tulisannya mengenai Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya:²⁰

- 1) Berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- 2) Berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur .
- 3) Berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

6. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit

Secara yuridis formal ada 2(dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam melepaskan kreditnya, yaitu :²¹

a. Akta atau Perjanjian Kredit di Bawah Tangan

Adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Bahkan dalam penandatanganan tersebut tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya , padahal sebagaimana diketahui

²⁰ Ibid, hal 140-141

²¹ Ibid, hal 141-143

bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata.

b. Akte / Perjanjian Kredit Notariil (Otentik)

Adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris (dapat di lihat di dalam pasal 1868 KUH Perdata)

7. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Suatu perjanjian harus tunduk pada ketentuan hukum perjanjian (pada umumnya), maka hapus atau berakhirnya perjanjian kredit dapat diberlakukan pasal 1381 KUHPerdata yaitu mengenai hapusnya perikatan.

Berdasarkan pasal 1381 KUHPerdata penyebab hapus atau berakhirnya perjanjian-perjanjian tersebut, dalam praktek hapus atau berakhirnya perjanjian kredit bank, lebih banyak disebabkan oleh :

a. Pembayaran

Pelunasan hutang dengan cara pembayaran ini dilakukan pihak debitur atau pihak ketiga kepada kreditur untuk memenuhi kewajiban debitur dalam pelunasan hutangnya. Pembayaran hutang ini harus dilakukan pada tempat yang telah diperjanjikan , namun apabila tidak diperjanjikan maka pembayaran dilakukan di tempat tinggal kreditur atau didalam hal-hal lain ditempat tinggal si berutang.

b. Subrogasi

Subrogasi diatur didalam pasal 1400-1403 KUHPerdata, dimana subrogasi merupakan cara pelunasan hutang dengan cara pergantian

hak-hak kreditur dengan pihak ketiga yang membayar hutang debitur kepada kreditur tersebut. Subrogasi terjadi baik dengan persetujuan maupun demi undang-undang. Subrogasi ini tidak dapat mengurangi hak-hak kreditur jika kreditur hanya menerima pembayaran sebagian dari hutang debitur.

c. Novasi

Novasi adalah pembaharuan hutang dan diatur didalam pasal 1413-1424 KUHPerdara. Novasi dapat dilakukan dengan tiga macam cara, yakni :

1. Debitur membuat suatu perikatan hutang baru untuk kreditur.
2. debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama.
3. adanya akibat perjanjian baru, dimana kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama.

d. Kompensasi

Kompensasi atau perjumpaan hutang ini terjadi demi hukum dan pengertian kompensasi adalah dimana dua orang saling berutang satu sama lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana hutang-hutang antara kedua orang tersebut dihapuskan. Kompensasi ini diatur dalam pasal 1425-1435 KUHPerdara, dimana syarat-syarat terjadinya kompensasi adalah

1. Hanya terjadi antara dua hutang yang kedua-duanya berpokok sejumlah uang
2. Terjadi pada suatu jumlah barang yang dapat dihabiskan

3. kedua-duanya dari jenis barang yang sama.
4. kedua-duanya

C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Bermasalah

1. Pengertian Kredit Bermasalah

Adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet.²²

2. Pengertian Kolektibilitas

Adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.

3. Kriteria kolektibilitas Kredit Bermasalah tersebut adalah:

Dalam hal pelunasan suatu kredit, kredit dapat dikategorikan menjadi 4 (empat) kriteria, yakni :²³

a. Kriteria Kredit Lancar

Adalah kredit yang pembayarannya tepat waktu, perkembangan rekeningnya baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan perjanjian kredit.

b. Kriteria Kredit Dalam Perhatian Khusus

Adalah kredit yang mengalami tunggakan pembayaran pokok dan/ atau bunga sampai 90 (sembilan puluh) hari.

²² Hermasyah, Opcit hal.75

²³ Ibid hal.67-68

c. Kriteria Kredit Kurang Lancar

Adalah kredit yang mengalami tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus delapan puluh) hari.

d. Kriteria Kredit Diragukan

Adalah kredit yang mengalami tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 120 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari.

e. Kriteria Kredit Macet

Adalah kredit yang mengalami tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari atau 9 (sembilan) bulan.

4. Gejala Awal Terjadinya Kredit Bermasalah

Dalam pemberian kredit oleh bank, tidak semuanya berjalan lancar, kredit yang diberikan tersebut dapat mengalami masalah, dimana dapat diketahui gejala awal terjadinya kredit yang bermasalah tersebut, yakni: ²⁴

a. Penyimpangan dari berbagai ketentuan dalam perjanjian kredit

Penyimpangan dari ketentuan dalam perjanjian kredit yang dilakukan debitur, adalah salah satu gejala penting yang perlu diamati bank. Dibalik gejala tersebut kemungkinan tersirat satu atau beberapa sebab bakal munculnya kredit bermasalah.

²⁴ Siswanto. Sutojo, Manajemen Terapan Bank, Seri Manajemen Bank, Jakarta, 1997, hal.333-339

b. Penurunan kondisi keuangan perusahaan

Penurunan kondisi keuangan perusahaan merupakan akibat dari kemerosotan kondisi usaha bisnis debitur. Oleh karena itu penurunan kondisi keuangan perusahaan debitur, merupakan tanda peringatan penting yang lain akan kemungkinan timbulnya kredit bermaslah.

c. Frekuensi pergantian pemimpin dan tenaga inti

Penurunan kondisi usaha bisnis perusahaan, membawa suasana kerja yang tidak menyenangkan. Pimpinan perusahaan dan tenaga inti, mendapatkan beban pekerjaan dan beban batin yang lebih berat. Bagi pimpinan dan tenaga inti tidak mempunyai mental bisnis yang tangguh, suasana kerja seperti itu menggoda mereka mencari pekerjaan baru yang suasananya lebih santai.

d. Penyajian bahan masukan secara tidak benar

Karena khawatir kredit yang telah debitur terima ditarik kembali oleh kreditur, Salah satu cara yang dilakukan debitur adalah menyampaikan bahan masukan yang tidak benar atau direayasa. Dengan demikian bilamana kurang berhati-hati, bank akan mengambil kesimpulan yang salah terhadap kondisi usaha bisnis dan keuangan perusahaan debitur. Bahan masukan yang dapat disajikan secara tidak benar, antara lain adalah daftar keuangan (terutama yang belum diaudit). Maka dalam hal ini bank wajib berhati-hati dalam mengambil kesimpulan mengenai penyajian daftar keuangan tersebut.

e. Menurunnya sikap kooperatif debitur

Menurunnya hubungan baik yang disebabkan timbul dari pihak debitur (misal sikap kurang kooperatif), seringkali merupakan tanda – tanda bakal munculnya kredit bermasalah. Sikap kurang kooperatif tersebut dapat berbentuk keseganan mendiskusikan perkembangan kondisi keuangan perusahaan seperti yang tersirat dalam daftar keuangan mereka.

f. Penurunan nilai jaminan yang disediakan

Banyak jenis harta perusahaan yang dijadikan jaminan, sebenarnya sulit diawasi kreditur. Sebagai contoh jenis harta jaminan tersebut adalah persediaan, piutang dagang dan kendaraan.

Jumlah saldo persediaan dan piutang dagang berubah, dari waktu-kewaktu sesuai dengan perkembangan kegiatan bisnis. Namun perubahan saldo kedua jenis tersebut dapat juga terjadi karena perubahan kondisi keuangan perusahaan.

Bagi kreditur merosotnya nilai jaminan, membawa dua macam dampak yang merugikan. Yang pertama, nilai jaminan yang terikat menjadi lebih kecil dari saldo kredit terutang. Kedua merosotnya jumlah harta jaminan akan menurunkan kegiatan usaha debitur, dengan akibat menurunnya likuiditas keuangan dan kemampuan mengembalikan kredit. Untuk menghindari kemerosotan nilai jaminan tanpa diketahui kreditur, bank harus melakukan inspeksi fisik jaminan secara berkala.

g. Problem keluarga atau pribadi.

Problem keluarga atau pribadi, dapat cikal bakal munculnya kredit bermasalah. Sebagai contoh kematian, perceraian, dan juga pemborosan, hal tersebut dapat menyebabkan merosotnya kemampuan debitur mengembalikan kredit yang terutang.

D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit

1. Pengertian Jaminan Kredit

Menurut Hartono Hadisoeparto jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada debitur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Selain istilah jaminan, dikenal pula dengan agunan. Berdasarkan pasal 1 angka 23 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.²⁵

2. Jenis –jenis Jaminan Kredit

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri. Dalam pasal 24 Undang-Undang No.14 Tahun 1967 tentang perbankan ditentukan bahwa “ Bank tidak akan

²⁵ Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 21 -22

memberikan kredit tanpa adanya jaminan”. Jaminan dapat dibedakan menjadi

2 (dua) macam, yaitu :²⁶

a. Jaminan Materiil (kebendaan)

Adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Jaminan Materiil dapat digolongkan menjadi 5 (lima) macam, yaitu:

- 1) Gadai (pand), yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUHPerdata.
- 2) Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPerdata.
- 3) *Credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190.
- 4) Hak Tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999
- 5) Jaminan Fidusia, sebagaimana yang diatur didalam Undang-undang No.42 Tahun 1999.

b. Jaminan In-Materiil (perorangan)

Adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap kekayaan debitur umumnya, Jaminan Imateriil dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

²⁶ Ibid , hal 23-25

- 1) Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih
- 2) Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng
- 3) Perjanjian Garansi

3. Syarat –syarat Dan Manfaat Benda Jaminan

a. Syarat-Syarat Benda Jaminan

- 1) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- 2) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.
- 3) Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

b. Manfaat benda jaminan

- 1) Manfaat bagi kreditur :
 - a) Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup.
 - b) Memberikan kepastian hukum bagi kreditur, yakni kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur.
- 2) Manfaat bagi debitur
 - a) Memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.
 - b) Memberikan kepastian hukum bagi debitur yakni kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan.

E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 lain itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.²⁷

Budi Harsono mengartikan hak tanggungan sebagai penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.²⁸

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUH Perdata yang berkaitan dengan hipotek dan *Creditverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190. Kedua ketentuan tersebut tidak berlaku lagi karena tidak

²⁷ Ibid, hal 95

²⁸ Ibid, hal 97

sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia dimana ketidaksesuaian tersebut dikarenakan oleh objek hipotek dan *credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dan untuk Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 ditambah dengan hak pakai dan hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Lahirnya undang-undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam pasal 51 UUPA yang berbunyi ” Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dalam undang-undang.” Tetapi dalam pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama undang-undang hak tanggungan belum terbentuk, maka digunakna ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur di dalam KUH Perdata dan *credietverband*. Perintah Pasal 51 UUPA baru berujud setelah menunggu selama 36 tahun. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 terdiri atas 11 bab dan 31 pasal.²⁹

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah meliputi:³⁰

- 1) Ketentuan umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 2) Objek Hak Tanggungan (Pasal 3 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

²⁹ Ibid, hal 98-99

³⁰ Ibid, hal 101-102

- 3) Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 4) Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 5) Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 6) Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 7) Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 8) Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 9) Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengakhiri dualisme hukum yang berlaku dalam pembebanan hak atas tanah yang secara formal hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUPA tetapi secara materiil berlaku ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata dan *credietverband*.

3. Asas – asas Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan terdapat asas hak tanggungan, yaitu:³¹

- 1) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 2) Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 3) Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 4) Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 5) Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996) dengan syarat diperjanjikan jelas.
- 6) Sifat perjanjian adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 7) Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 8) Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

³¹Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

9) Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

10) Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;

11) Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

12) Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

13) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;

14) Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

4. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan dimana pemberi hak tanggungan disebut dengan debitur yang dapat perorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sedangkan pemegang hak tanggungan disebut dengan kreditur dan dapat terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.³²

³² Salim, Opcit hal 103-104

5. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah apa yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan Obyek Hak Tanggungan yaitu:³³

- 1) Hak Atas Tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib daftar dalam daftar umum, yaitu dikantor Pertanahan.wajib daftar dalam daftar umum maksudnya adalah bahwa hak atas tanah tersebut telah bersertifikat dan berkaitan dengan kedudukan diutamakan yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya.
- 2) Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Berdasarkan dua syarat tersebut maka hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan yaitu:

- 1) Hak Atas Tanah Hak Milik
- 2) Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan
- 3) Hak Atas Tanah Hak Guna Usaha
- 4) Hak Atas Tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara
- 5) Hak Girik.

³³ Sutarno, Opcit hal.164-166

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah suatu cara yang digunakan untuk meneliti atau menyelidiki serta mengumpulkan data dari suatu masalah yang akan diselidiki dengan tujuan agar dapat dipergunakan untuk mencari jawaban dari masalah yang ada. Adapun metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

A. Metode Pendekatan Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan dengan *menggunakan pendekatan yuridis sosiologis*. Pendekatan yuridis yaitu metode pendekatan penelitian dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, yakni peraturan perundangan yang dibuat oleh pemerintah adalah Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 mengenai Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang diperbaharui oleh Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/6/PBI/2007. Sedangkan pendekatan sosiologis adalah mengkaji langsung terhadap debitur yang mengalami KPR yang bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kreditnya kepada pihak bank. Penggunaan metode ini untuk mengidentifikasi tentang perjanjian KPR dan juga untuk mengetahui tentang upaya dan hambatan bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Kota Malang. Adapun alasan pemilihan lokasi tersebut adalah karena dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Tabungan Negara, ditemukan 1.280 debitur yang telah mengalami KPR bermasalah dari 24.256 jumlah debitur yang ada di BTN.

Tabel 2.1

Jumlah Debitur KPR yang ada di BTN

No	Kriteria	Jumlah Debitur
1	Lancar	20.609
2	Dalam Perhatian Khusus	2.386
3	Kurang Lancar	107
4	Di ragukan	183
5	Macet	990

Sumber : Data Bank Tabunga Negara (Tahun 2008)

A. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

1. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh di lapangan atau diperoleh dari sumbernya meliputi pengetahuan, pengalaman, dan penjelasan responden berupa:

a.1.1.Data tentang upaya bank dalam penanganan Kredit Pemilikan

Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan

a.1.2.Data tentang hambatan upaya bank dalam penanganan Kredit

Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan.

2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang memperjelas analisa pada data primer yang diperoleh dilapangan. Data sekunder ini bersumber dari peraturan perundang-undangan, hasil-hasil penelitian, buku-buku, majalah, dan artikel-artikel yang terkait dengan judul penelitian.

b. Sumber Data

1. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara dengan beberapa Karyawan BTN yang berkompeten dalam penanganan debitur KPR yang bermasalah yakni karyawan BTN di bagian Loan Recovery dan beberapa Orang nasabah selaku debitur yang mengalami KPR yang macet

2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini di peroleh dari melakukan studi pustaka pada perpustakaan Universitas Brwijaya Malang, PDIH Fakultas Hukum Universitas Brawijaya dan literatur-literatur, penelusuran situs di internet dan peraturan perundang-undangan dari berbagai sumber yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

B. Teknik Pengambilan Data

a. Data Primer

1. Teknik Wawancara

Untuk data primer dikumpulkan dengan jalan interview atau wawancara. Jenis interview yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini adalah interview bebas terpimpin, yaitu interview dengan cara mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan sebagai pedoman awal, tetapi akan sangat dimungkinkan adanya variasi pertanyaan dilapangan yang disesuaikan dengan situasi ketika pelaksanaan interview.

2. Dokumentasi

Dokumentasi dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari serta menganalisa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diangkat dalam penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder akan diperoleh dengan melakukan studi pustaka, baik dengan literatur-literatur, penelusuran situs di internet dan peraturan perundang-undangan dari berbagai sumber.

C. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama.³⁶ Populasi ini dapat berupa himpunan orang, benda (baik hidup atau

³⁶ Bambang Sunggono. *Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997. hal: 118

mati), kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat dengan sifat atau ciri yang sama. Objek yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak dalam perjanjian KPR, yang meliputi PT. Bank Tabungan Negara selaku kreditur dan seluruh debitur PT. Bank Tabungan Negara yang mengalami KPR yang bermasalah.

Sampel adalah himpunan bagian yang lebih kecil dari populasi atau sebagian dari populasi.³⁷ Teknik pengambilan sampel yang akan digunakan adalah “*Non Random Sampling*” yaitu cara pengambilan elemen-elemen dari populasi sedemikian rupa sehingga tidak setiap elemen atau individu dalam populasi mendapat kesempatan yang sama untuk terpilih menjadi anggota sampel.³⁸ Sedangkan jenis sampel yang akan digunakan adalah “*Purposive Sampling*” yakni cara pengambilan sampel dimana pengambilan elemen-elemen yang dimasukkan dalam sampel dilakukan dengan sengaja, dengan catatan bahwa sampel tersebut representative atau mewakili populasi.³⁹

Sampel yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. 3 orang karyawan di bagian Loan Recovery Bank Tabungan Negara Cabang Malang.
- b. 10 Nasabah Bank Tabungan Negara selaku Debitur KPR yang bermasalah. (3 debitur kredit kurang lancar, 3 debitur kredit diragukan dan 4 debitur kredit macet)

³⁷ *Ibid*, hal: 119

³⁸ Marzuki. *Metodologi Riset*, Bagian Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 1977., hal: 45

³⁹ *Ibid*, hal: 51

D. Teknik Analisis Data

Bahan yang ada dalam penelitian ini yang berupa data primer dianalisis dengan cara deskriptif - analisis dengan mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya kemudian dianalisa berdasarkan teori-teori dan peraturan-peraturan yang berkaitan sehingga sampai pada satu kesimpulan.

Selanjutnya diadakanlah analisis kontens terhadap data sekunder dengan menganalisis isi yang terkandung dalam berbagai kepustakaan yang berkaitan dengan pokok bahasan sehingga dapat diperoleh kesimpulan yang dapat menjawab permasalahan yang ada

E. Devinisi Operasional Variabel

a) Bank Tabungan Negara Adalah

Lembaga keuangan milik pemerintah yang diberi tugas untuk melakukan pembiayaan kredit perumahan yang disebut dengan KPR-BTN untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, tugas tersebut dipertegas dengan adanya Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/IV/1/1974.

b) Kredit Pemilikan Rumah adalah

Berdasarkan pasal 2 Perjanjian KPR_BTN adalah Suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli sebuah rumah/ bangunan berikut tanahnya untuk dimiliki atau dihuni sendiri, membangun rumah/bangunan

diatas tanah sendiri, memperbaiki/ meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lainya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.

c) Penanganan adalah

Cara yang dilakukan BTN dalam menangani debitur KPR yang bermasalah, agar debitur tersebut dapat melakukan kewajibannya dalam perjanjian KPR dan Hak Tanggungan yang telah diberikan kepada bank memiliki nilai yang tetap dan terhindar dari pengeksekusian Hak Tanggungan oleh bank.

d) Kredit Bermasalah adalah

Adalah kredit yang dalam pelunasannya tidak tepat pada waktunya, kolektibilitas kredit yang masuk kriteria kredit bermasalah adalah kredit tidak lancar, kredit diragukan dan kredit macet. Dimana kredit tidak lancar, kredit yang diragukan dapat dilakukan penyelamatan kredit dan pada kredit macet dapat dilakukan dengan penyelesaian agar kredit yang telah diberikan kembali pada bank.

e) Kredit Macet adalah

Adalah kredit yang mengalami tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari atau 9 (sembilan) bulan, dan harus di selesaikan

f) Debitur KPR yang bermasalah

Nasabah yang dalam pengembalian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu

berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan.

g) Penyelamatan kredit adalah

Kredit yang tingkat bunganya diturunkan atau jangka waktu pinjamannya diperpanjang agar memudahkan debitur untuk melakukan pembayaran.

Alternatif penyelamatan kredit ini dilakukan terhadap debitur yang tidak dapat membayar kewajiban pokok dan atau bunga sesuai dengan yang diperjanjikan.⁴⁰

h) Peyelesaian Adalah

hal, cara, proses kerja menyelesaikan perkara utang⁴¹. Dalam hal ini penyelesaian KPR yang macet oleh bank, jika penyelesaian dengan cara eksekusi maka pihak bank akan menyerahkan eksekusi tersebut kepada pihak yang berwenang untuk mengeksekusi yakni KPKNL.

⁴⁰ Ralona, Kamus Istilah Ekonomi Populer, PT, Niaga Swadaya. Jakarta, 2004, Hal 267

⁴¹ Badudu, Sutan Mohammad Zain, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2001, hal 1252

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Tabungan Negara

1. Sejarah Singkat Perusahaan

Bank Tabungan Negara didirikan dengan nama Bank Tabungan Pos (BTP) tanggal 9 Pebruari 1950 berdasarkan Undang-Undang Darurat No. 9 tahun 1950, kemudian Bank Tabungan Pos berganti nama menjadi Bank Tabungan Negara (BTN), pada tahun 1953, melalui Undang-Undang No. 36 tahun 1953.

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/IV/1/1974/1974, BTN diberi tugas khusus untuk memberikan kredit dan membiayai pembiayaan berupa pinjaman kepada masyarakat yang akan membeli rumah yang disebut juga dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR-BTN). Sejarah realisasi KPR pertama kali di Semarang pada tahun 1976, kemudian meningkat dari tahun ke tahun.

Pada tahun 1989, sesuai dengan Surat Keputusan Bank Indonesia No.22/9/Dir/UPG tanggal 29 April 1989, Bank Tabungan Negara berubah menjadi Bank Umum. Dengan diberlakukannya Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, status hukum Bank Tabungan Negara menjadi perusahaan perseroan (persero) dengan pemilik saham mayoritas adalah pemerintah cq. Departemen Keuangan RI. Pendirian PT. Bank Tabungan Negara (Persero) didasarkan atas Akta Pendirian No. 136 tanggal 31 Juli 1992 yang dibuat oleh Muhani Salim, SH Notaris di Jakarta.

Akibat dari berkembangnya dunia perbankan, maka pada tahun 1994 Bank Tabungan Negara resmi menjadi Bank Devisa. Dalam operasionalnya, BTN dengan Kantor Pusat di Jalan Gajah Mada No. 1 Jakarta, didukung oleh 48 Kantor Cabang, 72 Kantor Kas dan 3.498 unit pelayanan pada Kantor Pos yang tersebar di seluruh pelosok tanah air dan menjalin hubungan dengan tidak kurang dari 73 Bank koresponden, sehingga BTN memiliki akses yang cukup luas di pasar luar negeri.

2. Gambaran Umum PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) terbagi dalam 2 (dua) tipe kantor. Yaitu Kantor Pusat dan Kantor Cabang. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) terbagi menjadi 4 kelas:

1. Kantor Cabang Utama
2. Kantor Cabang Kelas I (satu)
3. Kantor Cabang Kelas II (dua)
4. Kantor Cabang Kelas III (tiga)

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang termasuk dalam Kantor Cabang Kelas I (satu). Pada tahun 2008 pemerintah telah melakukan rekapitulasi terhadap Bank Tabungan Negara yang memiliki 38 Kantor Cabang Pembantu dan 94 Kantor Cabang Kas yang tersebar diseluruh indonesia.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang terletak di jalan Ade Irma Suryani No.2-4 Malang 65119. Letak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang sangat strategis, karena berada pada pusat kota yang lalu lintasnya cukup padat sehingga masyarakat mudah mengenal dan mengetahui keberadaan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang.

Kantor Cabang Malang berdiri sejak Tahun 1986 dengan asset yang dikelola sebesar Rp. 274 Milyar lebih dan saat ini mengelola lebih dari 40.000 debitur di Malang, Pasuruan, Probolinggo dan Lumajang. Dengan demikian dapat diartikan bahwa sampai saat ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang telah membiayai kredit perumahan 70.000 unit rumah lebih, dan 32.000 unit rumah di wilayah Malang serta mengelola nasabah kreditur (Giro, Deposito, dan Tabungan) sebanyak lebih dari 200.000 nasabah.

3. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

a. Visi Bank Tabungan Negara adalah :

Menjadi Bank yang terkemuka dan menguntungkan dalam pembiayaan perumahan.

b. Misi Bank Tabungan Negara adalah :

- 1) Memberikan pelayanan unggul dalam pembiayaan perumahan dan industri ikutannya kepada lapisan masyarakat menengah ke bawah, serta menyediakan produk dan jasa perbankan lainnya.
- 2) Menyiapkan dan mengembangkan sumber daya manusia Bank BTN yang berkualitas dan profesional serta memiliki integritas yang tinggi.
- 3) Memenuhi komitmen kepada pemegang saham, yaitu menghasilkan laba dan pendapatan per saham yang tinggi serta ikut mendukung program pembangunan perumahan nasional.
- 4) Menyelenggarakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*.

5) Memperdulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

4. Organisasi dan Manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

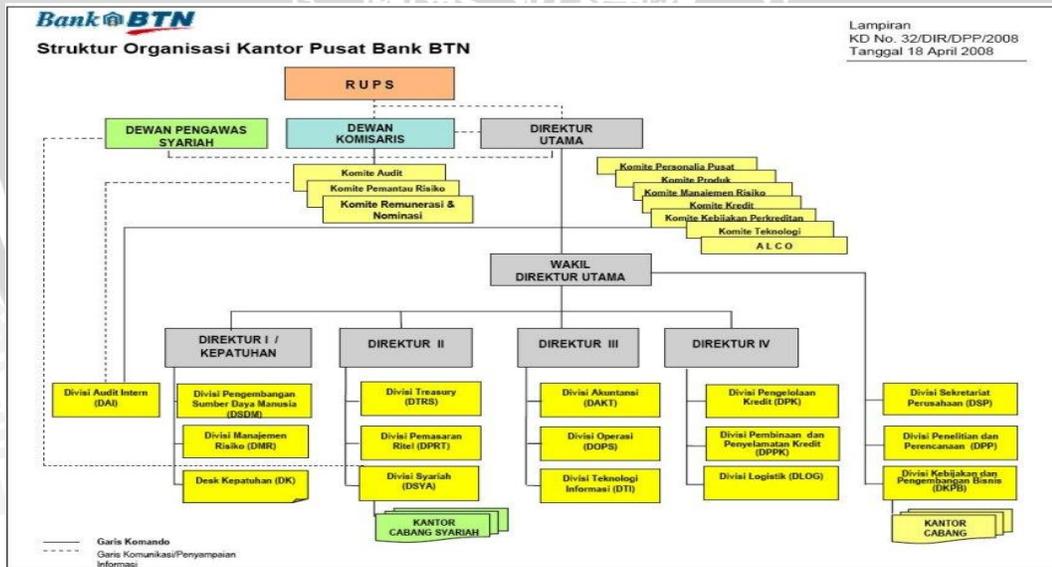
Bentuk organisasi Bank BTN adalah Organisasi Lini (*Line Organization*) yaitu organisasi yang terdiri atas orang-orang atau unit-unit lini/garis yang secara langsung ikut serta menghasilkan tercapainya tujuan organisasi.

a. Organisasi Bank BTN Kantor Pusat

Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Pusat dapat dilihat pada gambar a.1

Gambar a.1

Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Pusat.



Sumber : Data Bank Tabungan Negara (Tahun 2009)

1) Kepala Cabang (*Branch Manager*)

Tugas Pokok antara lain :

1. Mengelola bisnis, kualitas dan pertumbuhan cabang sesuai peraturan yang ditetapkan oleh Kantor Pusat dan ketentuan pemerintah yang berlaku.
2. Melakukan monitor atas kinerja cabang dan mengambil tindakan untuk peningkatan kinerja.

2) Kepala Seksi Layanan Ritel (*Retail Service Section Head*)

Tugas Pokok antara lain :

1. Mengkoordinasikan aktivitas Retail Service yang terdiri dari Layanan Nasabah (*Customer Service*), Layanan Teller (*Teller Service*), Layanan Kredit (*Loan Service*).
2. Memastikan efisiensi dan efektivitas pemrosesan transaksi di Layanan Ritel (*Retail Service*).

Layanan Ritel (*Retail Service*) terdiri atas :

1. Layanan Nasabah (*Customer Service*) mempunyai tugas yaitu :
Memastikan seluruh nasabah memperoleh pelayanan yang berkualitas dan memastikan efektivitas dan efisiensi pelayanan Nasabah (Pelayanan Informasi, Pembukaan Nasabah Baru dan Penutupan Rekening Nasabah, Transfer Rekening/Kiriman Uang, Penjualan Produk).

2. Layanan Teller (*Teller Service*) mempunyai tugas yaitu :

Memastikan efektivitas dan efisiensi proses di Loker dan memastikan seluruh nasabah memperoleh pelayanan yang prima (Penyetoran dan Penarikan, Administrasi Kas, Proses Tunai).

3. Layanan Kredit (*Loan Service*) mempunyai tugas yaitu :

Memastikan dan melayani semua nasabah kredit dengan baik (Permohonan Kredit, Wawancara terhadap pemohon Kredit , Analisa Kredit, Akad/Realisasi Kredit, Pelunasan Kredit, Klaim Debitur, Alih Debitur).

3) Kepala Seksi Operasional (Operations Section Head)

Tugas Pokok antara lain :

Mengkoordinasikan dan mensupervisi aktivitas bidang operasional yaitu pemrosesan kredit, administrasi kredit, administrasi dana dan administrasi umum cabang dan melakukan koordinasi terhadap operasional agar sesuai dengan ketentuan.

Operasional (*Operations*) terdiri dari :

- a) Pemrosesan Tansaksi (*Transaction Processing*) yang mempunyai tugas yaitu menjamin bahwa proses transaksi dilakukan dengan standar yang tinggi dan adanya keakuratan dan kecepatan semua proses transaksi (Proses Kliring, *Entry Data*, Administrasi Dana, Proses NPK/NPU, Pemeliharaan *Hard Ware/Software*).

b) Administrasi Kredit (*Loan Administration*) mempunyai tugas yaitu menjamin kualitas administrasi kredit, dokumentasi kredit, keakuratan dan kecepatan proses kredit, serta pencapaian target kredit yang telah ditentukan (Proses Permohonan Kredit Umum/KYG, Dokumentasi Kredit, Administrasi Kredit).

c) Administrasi Umum (*General Branch Administration / GBA*) mempunyai tugas yaitu memantau administrasi personalia dan logistik, distribusi pegawai untuk peningkatan kualitas kerja, pengendalian biaya (Manajemen Kepegawaian, Logistik, Manajemen Arsip, Administrasi ATK).

4) Kepala Seksi Akunting (**Accounting & Control Section Head**)

Tugas Pokok antara lain :

Mengkoordinasi semua transaksi keuangan dan mengontrol operasional serta melakukan pemeriksaan intern dan ekstern.

Akunting (*Accounting & Control*) terdiri atas :

a) Pembukuan & Control (*Bookkeeping & Control*) mempunyai tugas :

Entry dan mengelola *General Ledger* (GL) Cabang, Kontrol transaksi harian, mengelola bukti pembukuan dan Rekening Antar Cabang

b) Analisis dan Pelaporan (*Financial Reporting*) mempunyai tugas :

1. Menyiapkan Anggaran Laporan Keuangan Cabang, Kantor Pusat dan BI.

2. Menganalisa Laporan Keuangan Cabang, memonitor dan Rekonsiliasi.
3. Sistem Informasi Cabang.

5) Pembinaan dan Penyelamatan Kredit (Laon Recovery)

Tugas Pokok antara lain :

Memonitor kondisi Kualitas Aktiva Produktif (KAP) dan mengidentifikasi kredit bermasalah, membina dan menyelesaikan kredit yang bermasalah

5. Jenis – Jenis Produk PT. Bank Tabungan Negara

Untuk melayani kebutuhan masyarakat, baik perorangan maupun badan usaha (perusahaan), Bank Tabungan Negara telah menyediakan berbagai macam fasilitas produk, yaitu :

a. Produk Dana

Produk dana adalah produk yang ditawarkan atau dipasarkan kepada masyarakat yang berguna bagi pihak bank maupun masyarakat itu sendiri, dimana dana yang didapat dari masyarakat kemudian dikelola oleh bank. Adapun produk dana Bank Tabungan Negara (Persero) meliputi :

1) Tabungan Batara

Tabungan Batara merupakan tabungan Multiguna yang aman untuk dana nasabah dengan berbagai kemudahan yang terus meningkat.

2) Tabungan e'Batapos

Tabungan e'Batapos merupakan produk Tabungan Bank Negara yang diselenggarakan bekerjasama dengan PT. Pos Indonesia (Persero) melalui seluruh loket Kantor Pos yang telah *On-Line* diseluruh Indonesia

3) Tabungan Haji Nawaitu

Tabungan Haji Nawaitu merupakan tabungan yang diperuntukkan bagi calon Jamaah Haji dalam rangka persiapan biaya Perjalanan Ibadah Haji

4) Tabungan Batara Prima

Tabungan Batara Prima memberikan beberapa manfaat, seperti Bunga bersaing, Memperoleh bonus jika tidak menarik dana selama 2 bulan, memperoleh fasilitas *point reward* yang dapat ditukarkan dengan hadiah langsung, memperoleh asuransi jiwa bebas premi untuk penabung perorangan

5) Deposito Berjangka Rupiah

Deposito Berjangka Rupiah merupakan simpanan berjangka dalam mata uang Rupiah yang menguntungkan.

6) Sertifikat Deposito

Sertifikat Deposito merupakan simpanan dalam bentuk deposito berjangka yang sertifikat bukti penyimpanannya dapat dipindahtangankan .

7) Giro

Giro merupakan simpanan pihak ketiga kepada bank yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan mempergunakan cek, bilyet giro atau surat perintah pembayaran lainnya, kecuali untuk giro valas penarikannya dapat menggunakan kuintansi, *bank note*, *traveler cheque*, atau pemindahbukuan.

b. Produk Jasa

Produk jasa merupakan produk bank yang ditawarkan kepada nasabah dalam bentuk pelayanan jasa, antara lain:

1) RTGS (*Real Time Gross Settlement*)

RTS (*Real Time Gross Settlement*) merupakan system transfer dana On-Line dalam mata uang Rupiah yang penyelesaiannya dilakukan per transaksi secara individual.

2) Penerimaan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH)

Penerimaan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) merupakan produk Bank Tabungan Negara yang memberikan kepastian keberangkatan Ibadah Haji berkat adanya sistem *On-Line* dan SISKOHAT

3) ATM Batara

ATM Batara fasilitas pelayanan kartu bagi nasabah Tabungan dan Giro (Rp-Perorangan) di Bank Tabungan Negara yang memberikan kemudahan bagi nasabah dalam memenuhi berbagai macam kebutuhan transaksi, seperti tarik tunai di mesin ATM, pembayaran tagihan dan berbelanja.

4) SMS Batara

SMS Batara merupakan layanan transaksi perbankan yang dapat diakses dari telepon seluler dengan cukup mengetik SMS ke nomor 3555

5) Inkaso

Inkaso merupakan jasa pelayanan Bank Tabungan Negara untuk melakukan penagihan kepada pihak ketiga atas inkaso tanpa dokumen ditempat lain di dalam negeri.

6) *Batara Payroll*

Batara Payroll merupakan layanan Bank Tabungan Negara bagi pengguna jasa (Perusahaan, Perorangan, Lembaga) dalam mengelola pembayaran gaji, THR dan Bonus serta kebutuhan finansial lainnya yang bersifat rutin bagi karyawan pengguna jasa.

7) *Money Changer*

Money Changer merupakan pelayanan Bank Tabungan Negara kepada masyarakat yang ingin menjual atau membeli mata uang asing tertentu, yang mempunyai catatan kurs pada Bank Indonesia.

8) *Payment Point*

Payment Point merupakan fasilitas layanan bagi nasabah untuk memudahkan dalam membayar tagihan rutin bulanan. Pembayaran tagihan yang dapat dilakukan saat ini adalah: Telkom, PLN Online, Telkomsel, Pajak.

9) *Bank Garansi*

Bank Garansi merupakan pernyataan yang dikeluarkan oleh bank atas permintaan nasabah (pihak terjamin) untuk menjamin resiko tertentu (pengganti kerugian) yang timbul apabila pihak terjamin tidak dapat menjalankan kewajibannya dengan baik kepada pihak yang menerima jaminan.

10) *SPP On-Line*

SPP On-Line merupakan layanan Bank Tabungan Negara bagi Perguruan Tinggi atau Sekolah dalam menyediakan *delivery channel* menerima setoran biaya – biaya pendidikan secara on-line

c. Produk Kredit

Produk Kredit adalah produk yang ditawarkan pada nasabah yang membutuhkan bantuan kredit, khususnya yang berkaitan dengan penyediaan tempat tinggal, seperti :

1) KPR Bersubsidi

KPR Bersubsidi merupakan layanan kredit bersubsidi Bank Tabungan Negara untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah untuk pemilik atau pembelian rumah sederhana sehat. KPR ini dibagi atas dua jenis yakni Subsidi Selisih Bunga (SSB) Murni atau Subsidi Selisih Bunga (SSB) Interest Only atau Balon.

2) KPR Griya Utama

KPR Griya Utama merupakan layanan kredit yang diberikan kepada masyarakat untuk pembelian rumah atau apartemen baru atau lama.

3) KPR Platinum

KPR Platinum merupakan fasilitas kredit yang diberikan untuk pembelian rumah atau apartemen, termasuk take over dengan nilai kredit >Rp.150 Juta.

4) Kredit Pemilikan Ruko (KP Ruko)

KP Ruko merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank untuk rumah toko, rumah usaha, rumah kantor dan rumah kios.

5) Kredit Griya Multi (KGM)

KGM merupakan fasilitas kredit Bank Tabungan Negara yang diberikan kepada masyarakat untuk berbagai keperluannya seperti renovasi rumah, modal kerja, sekolah atau kebutuhan konsumtif lainnya

6) Kredit Swa Griya (KSG)

KSG merupakan fasilitas kredit Bank Tabungan Negara yang digunakan untuk keperluan membangun rumah diatas lahan milik sendiri.

7) Kredit Swadana

Kredit Swadana merupakan fasilitas kredit Bank Tabungan Negara yang diberikan kepada nasabah yang memerlukan dana segera dengan jaminan tabungan atau deposito yang di tempatkan di Bank Tabungan Negara

8) Kredit Yasa Griya

KYG merupakan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank untuk membantu modal kerja dalam rangka pembiayaan pembangunan proyek perumahan.

9) Kredit Pendukung Perumahan

Kredit Pendukung Perumahan merupakan fasilitas kredit yang diberikan untuk pembiayaan kebutuhan modal kerja dan atau investasi, khususnya kepada sektor industri yang terkait dengan perumahan, termasuk usaha – usaha penunjang.

10) Kredit Modal Kerja Kontraktor

Kredit Modal Kerja Kontraktor merupakan fasilitas kredit Bank Tabungan Negara yang diberikan untuk membantu menyelesaikan pekerjaan borongan sesuai dengan kontrak kerja.

B. Syarat dan Prosedur Permohonan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara (Persero)

1. Syarat Pemohonan KPR

Secara umum persyaratan dan ketentuan yang diperlakukan oleh bank untuk nasabah yang akan mengambil KPR relatif sama. Baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Untuk mengajukan KPR, pemohon harus melampirkan:

- a. KTP suami dan atau istri (bila sudah menikah).
- b. Kartu Keluarga.
- c. Keterangan penghasilan atau slip gaji.
- d. Laporan keuangan (untuk wiraswasta)
- e. NPWP Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 100 juta)
- f. SPT PPh Pribadi (untuk kredit di atas Rp. 50 juta).
- g. Foto kopi sertifikat induk dan atau pecahan (bila membelinya dari developer)
- h. Foto kopi sertifikat (bila jual beli perorangan)
- i. Foto kopi IMB

2. Prosedur Pemohonan KPR

Jumlah kredit yang diberikan pada tahun 2008 oleh Bank Tabungan Negara kepada nasabahnya adalah Rp.673.723.499.189,00, jumlah kredit tersebut meliputi kredit KPR maupun Kredit Non KPR. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan RI No. B-49/MK/IV/1/1974, Bank Tabungan Negara merupakan bank yang memiliki tugas sebagai pemberi kredit dalam

pemilikan rumah kepada masyarakat atau sekarang bisa disebut dengan KPR-BTN. Dengan demikian seorang nasabah yang ingin memiliki sebuah rumah, nasabah tersebut dapat mengajukan KPR kepada Bank Tabungan Negara.

Dalam hal pengajuan kredit oleh nasabah tersebut, nasabah harus memenuhi beberapa prosedur yang berlaku di Bank Tabungan Negara. Pemenuhan prosedur bertujuan agar pengajuan KPR tersebut di setujui oleh pihak Bank Tabungan Negara. Prosedur yang harus dipenuhi oleh nasabah tersebut antara lain :

a. Pengajuan Surat Permohonan Kredit Nasabah atau Debitur

Pengajuan surat permohonan kredit oleh debitur ini disertai dengan formulir daftar isian permohonan kredit perorangan yang telah disediakan oleh pihak BTN dan telah diisi oleh pihak debitur, dan dilampirkan juga segala sesuatu yang menjadikan syarat pengajuan permohonan KPR-BTN, seperti salah satunya syarat yang harus dipenuhi adalah syarat administratif.

b. Verifikasi Data

Verifikasi data merupakan langkah kedua dalam prosedur pemberian kredit dalam KPR-BTN. Dalam verifikasi ini dilakukan oleh pihak analis kredit, dimana analis kredit tersebut melakukan verifikasi terhadap data-data debitur baik data intern dan juga data ekstern seorang debitur yang sesuai dengan yang tertera didalam *check list*.

Dengan adanya data yang sesuai dengan *check list* yang ditetapkan oleh BTN, maka hal yang harus dilakukan BTN selanjutnya adalah

melakukan survey atau peninjauan tempat dari debitur KPR-BTN, hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan data yang lengkap dan akurat tentang debitur, sehingga data-data tersebut dapat dipertanggungjawabkan oleh seorang debitur KPR-BTN tersebut.

c. Wawancara

Dalam tahap wawancara, seorang debitur terlebih dahulu dinyatakan data-datanya telah lengkap dan akurat sesuai dengan *check list* kredit, jika hal tersebut telah dipenuhi maka seorang debitur diundang oleh analis kredit untuk melakukan wawancara.

Wawancara dilakukan untuk menggali kebenaran informasi sesuai data dalam permohonan kredit atau untuk menggali informasi lain yang dibutuhkan guna mengambil keputusan kredit dan memberikan pemahaman mengenai hak dan kewajiban debitur nantinya.

d. Analisis Kredit Oleh Bank

Analisa kredit oleh bank dilakukan secara objektif, didasarkan pada kelengkapan data dan informasi yang telah diisi oleh debitur dalam formulir daftar isian permohonan kredit perorangan, data dan informasi hasil wawancara antara pihak bank dengan calon debitur, serta hasil survey lokasi.

Tahap analisa kredit ini merupakan tahap yang paling penting dalam pemberian kredit, karena dalam tahap ini seorang debitur dinyatakan layak atau tidak layak untuk diberikan kredit KPR-BTN. kelayakan seorang

debitur untuk diberikan kredit, debitur tersebut harus memenuhi prinsip 5

C, yakni :

1) **Character**

Analisis kredit harus mengetahui dan mengenali bagaimana sifat dan kebiasaan dari seorang debitur yang melakukan kredit, karena dengan mengetahui dan mengenali sifat dan kebiasaan debitur, analis dapat mengetahui apakah debitur tersebut memiliki itikad baik atau tidak baik dalam hal melakukan kreditnya.

2) **Capacity**

Prinsip ini sangat penting, karena dengan adanya prinsip ini bank dapat mengetahui bahwa mampu atau tidak mampu seorang calon debitur untuk melakukan kewajibannya dalam pelunasan kredit yang dilakukannya secara rutin.

3) **Capital (Permodalan)**

Dalam hal permodalan, yang dinilai adalah modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur, dimana yang dimaksud adalah biaya-biaya uang muka dan proses pra-Realisasi.

4) **Collateral (Jaminan)**

Bentuk jaminan KPR dan Non-KPR jaminan yang digunakan adalah tanah dan bangunan yang dibeli atau dibangun melalui fasilitas KPR-BTN. Jaminan yang diberikan oleh calon debitur digunakan sebagai pengamanan dan penanaman rasa kepercayaan kepada bank yang telah memberikan kredit kepadanya. Dimana jaminan tersebut memiliki

nilai ekonomis dan nilai yuridis, selain itu jaminan juga mengukur tingkat likuidasi dari jaminan yang digunakan BTN untuk dapat mengcover jumlah kredit yang dimohonkan dan diberikan kepada debitur.

5) *Condition Of Economy*

Prinsip ini meliputi situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya, kebijaksanaan pemerintah setempat dan lain-lain yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat maupun kurun waktu tertentu.

e. **Rapat Komite Pemutus Kredit (RAKOMDIT)**

Rakomdit merupakan rapat khusus yang diadakan untuk membicarakan permohonan kredit yang telah dianalisa dan selanjutnya diputuskan untuk menolak atau menerima permohonan kredit tersebut.

Rakomdit dihadiri oleh Kepala Cabang Bank Tabungan Negara, Kepala Seksi Bagian Kredit, Kepala Analisa Kredit, dan wakil kepala cabang atau Biro untuk kantor pusat BTN. Rekomdit ini secara garis besar membahas tentang usulan kredit dari calon debitur dengan memperhatikan hasil wawancara dan analisa terhadap penghasilan calon debitur dan aguna guna memutuskan jumlah maksimum kredit jangka waktu, dan besarnya jumlah angsuran serta penolakan terhadap usulan kredit.

Jika dalam rekomdit ini permohonan kredit calon debitur disetujui, maka diterbitkannya SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Pemberian

Kredit). SP3K tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari surat perjanjian dan berisi tentang :

- a) Maksimal Kredit yang diberikan.
- b) Jangka Waktu Berlakunya Fasilitas Kredit
- c) Suku Bunga
- d) Tujuan Penggunaan Kredit Yang Jelas
- e) Bentuk Pinjaman
- f) Bea Materai Kredit Yang Harus Dibayar
- g) Provisi Kredit
- h) Penandatanganan Surat Perjanjian Kredit.
- i) Jangka Waktu Pengembalian SP3K
- j) Sanksi-sanksi
- k) Syarat – syarat untuk Pengajuan Permohonan Perpanjangan dan Tambahan Fasilitas Kredit.

f. Akad Kredit

Tahap akad kredit ini dilakukan setelah SP3K dikeluarkan oleh pihak BTN, dimana kedua belah pihak saling sepakat untuk mengadakan perjanjian kredit, hal tersebut merupakan salah satu syarat sahnya dibuat suatu perjanjian dan diatur didalam pasal 1320 KUHPdata. Dalam hal ini pihak BTN setuju untuk memberikan pinjaman sejumlah uang kepada debitur sebagai perwujudan fasilitas KPR-BTN, dan pihak debitur juga setuju menyatakan diri untuk berhutang kepada BTN atas fasilitas tersebut, Beberapa tahap dilaksanakannya akad perjanjian yakni:

a) Persiapan Akad Kredit

- 1) Menghubungi calon debitur untuk hadir pada saat akad kredit
- 2) Menghubungi developer untuk hadir pada saat akad kredit.
- 3) Menghubungi pihak asuransi untuk melakukan pengkoveran akan resiko terhadap objek perjanjian.
- 4) Menghubungi Notaris untuk disiapkan blanko akte jual beli, perjanjian kredit dan lain sebagainya.

b) Pelaksanaan Akad Kredit

- 1) Pelaksanaan akad akan dimulai jika debitur, Notaris, pihak Asuransi dan Pejabat Bank telah hadir. Dalam pelaksanaan akad sebelumnya pejabat BTN menjelaskan mengenai ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak bank, Notaris menjelaskan mengenai aspek Legal dan developer menjelaskan mengenai hal proyeknya.
- 2) Setelah dilakukan penjelasan oleh Bank, Notaris dan juga Developer, maka diadakan :
 - i. Penandatanganan perjanjian jual-beli antara developer dengan debitur melalui akte Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - ii. Penandatanganan perjanjian perjanjian kredit meliputi hal-hal sebagai berikut :
 - a. Standard perjanjian kredit yang telah dilegalisir oleh Notaris

- b. Akte Notaris yang berupa pengakuan hutang dan kuasa memasang Hak Tanggungan
- c. Pembacaan Naskah dan Penjelasannya
- iii. Pengambilan Polis Asuransi
- iv. Proses pembayaran-pembayaran, yakni :
 - a. Angsuran untuk bulan pertama
 - b. Provisi Bank
 - c. Materai
 - d. Biaya Notaris
 - e. Biaya Akte Kepemilikan Hak Atas Tanah
 - f. Biaya Administrasi Kredit (appraiser)
 - g. Biaya Premi Asuransi (baik asuransi jiwa dan asuransi kebakaran)
 - h. Saldo tabungan yang diblokir.

Setelah dilakukan tahap terakhir yakni tahap akad kredit, maka KPR-BTN telah resmi dibebankan kepada debitur, dan debitur memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran pelunasan KPR-BTN secara rutin dan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

C. Proses Pemberian (Pembebanan) Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik Debitur Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR BTN)

Undang-undang Hak Tanggungan menggunakan istilah pemberian sedangkan Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961 pasal 3 menggunakan dua istilah yaitu pemberian dan pemasangan.

Istilah pembebanan mempunyai arti pemberian dan pemasangan. Pemberian Hak Tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dilakukan pendaftaran dengan menempatkan sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan⁴²

Adapun rangkaian perbuatan hukum pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan milik debitur KPR di BTN Cabang Malang adalah melalui tahapan-tahapan:

1. Tahap Perjanjian Kredit

Pembuatan Perjanjian Kredit Tahap pertama ini didahului dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditur dengan dengan debitur (sesuai dengan pasal 10 UUHT).

Hal ini sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan

Dalam perjanjian kredit, baru berupa janji, apabila janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu

⁴² Sutarno, Opcit 167

sedangkan perjanjian pemberian Hak Tanggungan akan dilakukan dengan akta tersendiri yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2. Tahap Pembuatan Akta

Tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Hak tanggungan. Pada tahap ini ditandai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh PPAT yang ditandatangani Kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan pemilik hak atas tanah yang dijaminan (debitur atau pemilik jaminan tetapi bukan debitur) . Bentuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah akta otentik yang dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN) yang dipergunakan oleh PPAT. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat 2 UUHT).

Dalam praktek di BTN Cabang Malang, pemberian Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT ini dapat dilakukan melalui :

- a. Penandatanganan APHT dilakukan oleh pemilik jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok.
- b. Dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

3. Pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan

Pasal 13 ayat (1) UUHT telah menjelaskan mengenai wajib didaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Sebelum diadakan pendaftaran, dilakukannya pengurusan sertifikat, dimana sertifikat

tersebut digunakan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah dan rumah milik debitur. Kemudian dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pendaftaran APHT diserahkan kepada Notaris/PPAT, dokumen-dokumen tersebut diserahkan kepada Notaris/PPAT dengan tujuan agar dibuatkan Akta Pemberian hak Tanggungan. Hal tersebut dilakukan karena berdasarkan pasal 13 UUHT tersebut yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan yang disertai sertifikat tanah dan surat lainya sebagai bukti objek Hak Tanggungan dan identitas dari pihak-pihak Kreditur dan Debitur/ pemilik jaminan.

Berdasarkan rangkaian tahapan pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan diatas, yang menurut penulis sangat membutuhkan waktu yang lama dan dapat memperlambat pemberian dan pembebanan Hak Tanggungan. Lambatnya pemberian dan pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah pada saat pengurusan-pengurusan sertifikat tanah. Dimana sertifikat tanah yang menjadi salah satu dokumen pokok agunan Kredit Pemilikan Rumah, selain Akte Perjanjian KPR, Akta Memasang Hak Tanggungan, dan serifikat Hak Atas Tanah merupakan salah satu syarat yang harus disertakan dalam pendaftaran Hak Tanggungan.

Bagi calon debitur yang akan melakukan pembelian rumah dengan menggunakan fasilitas dana KPR BTN, maka calon debitur tersebut harus menjaminkan sertifikat Objek Hak Atas Tanah debitur KPR itu berdiri, namun masalah yang dihadapi di Bank BTN Cabang malang adalah pembuatan sertifikat

tanah tidaklah secepat pembuatan akta perjanjian kredit atau akta jual beli rumah KPR.

Dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960, telah menjelaskan mengenai pengertian dan tujuan pendaftaran. Pengertian dan tujuan pendaftaran menurut pasal tersebut adalah:

Pasal 19 UUPA

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah (PP No 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

Pada pasal 1 (satu) diatas disebutkan pendaftaran tanah untuk kepastian hukum, kepastian hukum disini adalah kepastian di bidang keagrariaan, khususnya mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah, dengan demikian kepastian tersebut harus meliputi:

- 1) Kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang Hak yang disebut juga mengenai kepastian subyek hak.
- 2) Kepastian mengenai letak, batas-batasnya serta luas bidang-bidang tanah, yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak

Dalam praktek di BTN, penyaluran KPR selalu dapat disalurkan kepada debitur, namun sertifikat tanah serta dokumen lain sedang diurus. Jangka waktu penyelesaian dokumen tersebut telah ditetapkan berdasarkan RAKER BTN tahun 1994, bahwa penyelesaian sertifikat hak atas tanah debitur KPR dalam ambang batas toleransi adalah 12 bulan (satu tahun). Penyelesaian dokumen pokok tersebut yang belum melewati batas waktu yang ditetapkan dikatakan masih Dalam Ambang Toleransi (DAT), sedangkan penyelesaian dokumen yang telah melewati jangka waktu dikatakan Lewat Ambang Toleransi (LAT).

Permasalahan yang dapat timbul kredit bermasalah adalah apabila jumlah dokumen LAT cukup besar dan Hak Tanggungan belum dipasang, sedangkan mengingat sertifikat tanah merupakan salah satu syarat yang harus disertakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 13 ayat 2 UU No 4 Tahun 1996).

Berdasarkan data laporan dokumen pokok yang belum diterima realisasi sampai dengan bulan desember 2008 diperoleh data jumlah realisasi 65.630, jumlah dokumen yang belum diterima sejumlah 12.648 dengan perincian 6842 unit sudah tergolong LAT, dan 5806 tergolong DAT.⁴³

Data yang diperoleh penulis dari lapangan seperti diatas, berdasarkan wawancara dengan Benidictus Bratawan Budi Anggara selaku *Loan covery* Bank BTN Cabang Malang. Penyebab pokok terlambatnya pengurusan Sertifikat Hak atas Tanah adalah sebagai berikut:

⁴³Data dari Seksi Dokumen di Bank Tabungan Negara Cabang Malang, Tahun 2008 (data diolah)

- a. Lambatnya proses di BPN dan adanya pungutan liar.
- b. Keterlambatan karena keinginan untuk efisiensi pengurusan sertifikat tanah.

developer dalam kelompok ini mengharapkan efisiensi dalam pengurusan sertifikat tanah. Pengurusan sertifikat tanah dalam jumlah sedikit-sedikit, akan banyak memakan waktu. Oleh karena itu pengurusan dilakukan apabila jumlah rumah yang direalisasikan sudah mencapai jumlah tertentu baru pengurusan dilakukan ke BPN.

- c. Keterlambatan karena ketidak lengkapan data dan kesalahan administrasi.
Keterlambatan pengurusan sertifikat hak atas tanah dapat pula terjadi karena hal-hal sebagai berikut:

1. Kelengkapan KTP debitur.
2. Nomor kapling dalam sertifikat Akte jual-beli dengan nomor rumah sebenarnya (saat pengurusan sertifikat) berbeda.
3. Keterlambatan karena kurang seriusan pengurusan sertifikat.

Developer dalam kelompok ini memberikan alasan bahwa dalam hal pengurusan sertifikat tanah debitur KPR perusahaanya, telah diserahkan pada bagian pertanahan yang ada diperusahaanya. Namun karena tidak adanya keseriusan dalam menangani tugasnya, maka orang tersebut diganti dengan orang yang baru.

Berdasarkan keterangan *Legal Officer* disebutkan bahwa jangka waktu pengurusan sertifikat tanah di BPN wilayah Malang dengan mengikuti prosedur

yang ada membutuhkan waktu sekitar 4 bulan untuk Sertifikat Induk, dan 4 bulan Sertifikat *Splitsing* (Pemecahan hak atas tanah secara perorangan), sedangkan pengajuan pemecahan hak atas tanah developer atas nama debitur KPR-BTN yang kurang memenuhi persyaratan dapat membutuhkan waktu lebih dari 1 (satu) tahun.

Akibat keterlambatan pengurusan sertifikat hak atas tanah atas nama debitur di BPN bagi BTN selaku pemberi dana KPR adalah :

1. Pendaftaran Hak Tanggungan tidak bisa secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) oleh BTN, karena salah satu syarat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan adalah sertifikat hak atas tanah.
2. Tanah – tanah yang belum memiliki sertifikat hak atas tanah yang penjualannya dengan akta notariil dalam rangka terobosan dan percepatan pengurusannya tidak memerlukan proses melalui permohonan hak atas nama developer tetapi langsung diproses melalui pemberian hak atas nama debitur dan diterbitkan sertifikatnya.
3. Tanah-tanah yang sudah ada sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak Milik baik atas nama developer maupun perseorangan apabila penjualannya tidak dengan akte PPAT, tetapi dengan akte notariil diproses melalui pemisahan dan balik nama terlebih dahulu dibuatkan akte Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Upaya Bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan.

Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan kepada debitur, tidak seluruhnya berjalan lancar, namun sudah merupakan hal yang biasa apabila terjadi Kredit Pemilikan yang bermasalah. Kredit dapat dikatakan bermasalah apabila dalam pelunasan ataupun pembayaran angsurannya terhambat atau tidak lancar. Namun, perlu digaris bawahi bahwa baik kredit bermasalah maupun kredit macet tersebut diukur dari kolektibilitas kredit.

Berdasarkan pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi 5 (lima) kolektibilitas, yaitu:

a. Kriteria Kredit Lancar

Adalah kredit yang pembayarannya tepat waktu, perkembangan rekeningnya baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan perjanjian kredit.

b. Kriteria Kredit Dalam Perhatian Khusus

Adalah kredit yang mengalami tunggakan pembayaran pokok dan/ atau bunga sampai 90 (sembilan puluh) hari

c. Kriteria Kredit Kurang Lancar

Adalah kredit yang mengalami tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus delapan puluh) hari.

d. Kriteria Kredit Diragukan

Adalah kredit yang mengalami tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 120 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari.

e. Kriteria Kredit Macet

Adalah kredit yang mengalami tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari atau 9 (sembilan) bulan.

Tabel C.1

Jumlah Debitur yang KPRnya bermasalah

No	Debitur	Jumlah Debitur	Prosentase
1	Kurang Lancar	107	0,2 %
2	Di ragukan	183	0.3 %
3	Macet	990	2 %

Sumber : Data Bank Tabungan Negara (Tahun 2008)

Pada wawancara dengan Bapak Benidictus Bratawan Budi Anggara, Kredit Pemilikan Rumah bermasalah di BTN disebabkan oleh oleh beberapa faktor, faktor-faktor tersebut adalah :

1) Faktor yang berasal dari debitur

Kredit Pemilikan Rumah dapat bermasalah karena adanya faktor yang berasal dari debitur, faktor tersebut adalah:

- a) Menurunnya usaha bisnis perusahaan yang disebabkan menosotnya kondisi ekonomi umum atau bidang usaha dimana mereka beroperasi.

Dalam keadaan menurunnya usaha bisnis perusahaan debitur, memuat debitur menjadi menunggak dalam pembayaran angsutan kredit yang telah diberikannya, karena kondisi ini menyebabkan menurunnya perekonomian debitur yang bersangkutan.

b) Karakter dari debitur

Tidak semua karakter debitur sama, melainkan terdapat beberapa debitur yang dari awal memang sudah merencanakan tidak akan mengembalikan kredit yang telah diberi kepadanya.

c) Problem Keluarga

Problem keluarga misalnya kematian, sakit yang berkepanjangan, dan pemborosan. Kondisi seperti itu mengakibatkan seorang debitur sulit untuk melakukan pembayaran tunggakan kredit, hal ini yang dapat menyebabkan kredit yang diberikan oleh bank menjadi bermasalah.

d) Munculnya kejadian diluar kekuasaan debitur

Kejadian yang terjadi merupakan kejadian yang tidak disengaja untuk dilakukan oleh pihak debitur. Kejadian dimana tidak dapat direncanakan dan tidak dapat diperkirakan, conroh kejadian ini adalah bencana alam seperti gempa bumi atau banjir. Dengan terjadinya kejadian tersebut mengakibatkan seluruh harta benda yang dimiliki debitur menjadi hilang dan berakibat debitur tidak dapat melakukan pembayaran angsuarn.

e) Debitur kehilangan pekerjaan

Debitur tidak memiliki pekerjaan akan menyebabkan terhambatnya pembayaran angsuran kredit tiap bulannya, karena penghasilan yang dulu pernah diterimanya sekarang sudah tidak ada lagi. Sedangkan dari penghasilan yang tetap itulah BTN mengabulkan KPR yang diajukan oleh debitur.

2) Faktor yang berasal dari Bank selaku kreditur

Kredit Pemilikan Rumah dapat bermasalah karena adanya faktor yang berasal bank selaku kreditur, dimana faktor ini sering dilakukan oleh pejabat bank, dimana Bank Tabungan Negara, faktor tersebut adalah:

a) Kesalahan prosedur

Kesalahan prosedur ini dilakukan oleh BTN dalam menyalurkan KPR, karena jika prosedur penyaluran KPR mengalami kesalahan maka hal ini akan menjadi penyebab serta pemicu terjadinya Kredit Pemilikan Rumah yang bermasalah.

b) Perubahan system

Perubahan system pada BTN sangat mempengaruhi kelancaran kredit di bank tersebut, karena perubahan system dalam bank mempengaruhi perubahan prosedur dalam suatu permohonan.

c) Salah menganalisa

Kesalah menganalisa ini biasanya dilakukan oleh pejabat bank yang memiliki kewenangan untuk melakukan penganalisaan pada calon debitur.

Pada kesalahan ini dapat berakibat fatal bagi kelancaran penyaluran KPR di BTN, karena apabila terjadi kesalahan dalam menganalisa calon debitur KPR yang telah diberikan akan terjadi KPR yang bermasalah.

Berdasarkan uraian diatas, menurut penulis faktor adanya KPR bermasalah yang sering terjadi adalah faktor yang berasal dari debitur, karena dalam hal ini debitur telah mendapatkan dana kredit untuk melakukan pembelian atau pembiayaan untuk membeli rumah. Dalam debitur telah mendapatkan dana, debitur tersebut sering kali tidak memiliki timbal balik untuk melakukan itikad baik kepada bank, dimana itikad baik dilakukan untuk melakukan pelunasan dana kredit yang telah diberikan kepada debitur. Sedangkan faktor yang berasal dari bank tersebut, dalam prakteknya pernah terjadi, kesalahan yang pernah dilakukan BTN selaku kreditur adalah kesalahan pejabat bank yang berwenang untuk melakukan analisa data calon debitur, tetapi pada tahun 2001 hingga sekarang kesalahan dalam menganalisa tersebut tidak ditemui dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah oleh BTN.

Terjadinya Kredit Pemilikan Rumah yang bermasalah di BTN, BTN selaku kreditur yang telah memberikan dana akan melakukan upaya-upaya agar dana yang telah diberikan kepada debitur tersebut kembali dan kegiatan KPR yang dilakukan BTN akan produktif.

Didalam melakukan upaya-upaya tersebut BTN telah membentuk biro khusus yang menangani masalah perkreditan melalui ketetapan Direksi Nomor 5/DIR/BIDIR/0190. Dimana biro khusus tersebut diberi tugas untuk :

- a. Melakukan pembinaan terhadap debitur atas kredit yang telah disalurkan kepadanya.
- b. Melakukan upaya hukum demi menyelamatkan kredit yang bermasalah yang ada di BTN.
- c. Melakukan pemantauan terhadap penggunaan kredit yang telah disalurkan kepada debitur.

Upaya-upaya BTN Cabang Malang dalam menangani Kredit Pemilikan Rumah yang bermasalah, yaitu debitur kredit yang kurang lancar, diragukan, dan macet adalah:

1. Pembinaan dan Penyelamatan Kredit Pemilikan Rumah Yang Bermasalah.

a) Pembinaan Debitur

Pembinaan KPR merupakan suatu kegiatan atau upaya untuk menjadikan sesuatu hal menjadi lebih baik dan dilakukan secara terstruktur dan terorganisir demi tercapainya tujuan yang diharapkan. Pembinaan tersebut dapat dilakukan melalui pemantauan terhadap tindak lanjut atas kredit yang telah disalurkan kepada debitur dengan tertib, teratur dan tepat waktu sesuai dengan isi perjanjian KPR.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Benidictus Bratawan Budi Anggara, Pemantauan kredit di BTN dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

a. Pemantauan Pembayaran Angsuran

Pemantauan ini dilakukan untuk memantau perkembangan pembayaran angsuran yang dapat dilihat dari rekening debit debitur.

b. Pembinaan Secara Langsung Terhadap Debitur

Pembinaan dilakukan oleh BTN, agar debitur mengerti serta memahami hak dan kewajibannya selaku debitur yang menerima dana kredit dari BTN

Berdasarkan uraian tersebut, menurut penulis, BTN melakukan pemantauan dengan tujuan agar BTN dapat mendeteksi gejala awal yang dapat menyebabkan terjadinya KPR bermasalah. Dengan demikian BTN dapat mengambil keputusan – keputusan yakni terus melakukan hubungan kredit dengan debitur, melakukan eksekusi terhadap barang yang dijaminan oleh debitur pada perjanjian KPR ataupun tidak melakukan tindakan apapun terhadap debitur tersebut..

Upaya pembinaan KPR-BTN, agar dapat berlangsung secara intensif dan efektif, diperlukan sarana pembinaan debitur, sarana pembinaan kredit tersebut yakni :

1) Kunjungan Rutin

Kunjungan rutin merupakan langkah pertama yang dilakukan oleh BTN dalam pembinaan. Kunjungan rutin dapat dilakukan dengan cara:

- a) Kunjungan rutin kepada debitur secara perorangan
- b) Kunjungan rutin kepada debitur secara kolektif di suatu tempat

Kunjungan Rutin ini dilakukan untuk diberikan penjelasan-penjelasan mengenai :

- a) Isi perjanjian kredit
 - b) Hak dan Kewajiban debitur
 - c) Tata cara pembayaran angsuran.
 - d) Akibat yang timbul jika terjadi penunggakan oleh debitur
 - e) Sanksi apabila terjadi penunggakan
- 2) Surat Peringatan (SP)

Surat Peringatan (SP) merupakan surat yang diterbitkan oleh BTN dan diberikan kepada debitur yang menunggak yang setelah diberikan penyuluhan dan belum memenuhi kewajibannya. SP tersebut terbagi atas beberapa jenis, yakni:

a) SP I

SP I Merupakan Surat Peringatan yang diberikan kepada debitur yang menunggak 1 (satu) sampai 2 (dua) bulan, ditujukan untuk konfirmasi pembayaran angsuran.

b) SP II

SP II merupakan Surat Peringatan yang diberikan kepada debitur yang menunggak 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan, SP II ini digunakan sebagai peringatan agar debitur melakukan pembayaran angsuran.

c) SP III`

SP III merupakan Surat Peringatan yang diberikan kepada debitur yang menunggak lebih dari 5 (lima) bulan, SP III ini digunakan

sebagai peringatan bahwa proses hukum dapat dijalankan apabila tidak dilakukan pembayaran angsuran .

3) Sanksi-Sanksi

Sanksi-sanksi ini diberlakukan oleh BTN kepada debitur yang menunggak hutang, sanksi-sanksi tersebut dapat berupa:

- a) Kapitalisasi bunga, apabila lewat tahun berjalan.
- b) Denda tunggakan.
- c) Penyitaan terhadap agunan KPR untuk dilelang

4) Kebijakan

BTN akan memberikan kebijakan kepada debitur yang tidak sanggup membayar tunggakan sekaligus, karena tidak mampu dan dapat juga diberikan kepada debitur yang mengalami musibah atau bencana alam. Kebijakan tersebut terdiri atas:

- a) Penjadwalan Ulang
- b) Penundaan pembayaran angsuran
- c) Penurunan Suku bunga
- d) Penghapusan tunggakan bunga dan denda.

Dalam praktik yang terjadi pada BTN, upaya pembinaan telah dilakukan pada 22.995 debitur dari 24.275 debitur yang ada di BTN. Pembinaan ini tidak semuanya berjalan dengan efektif, dikarenakan adanya kesibukan dari pihak debitur untuk hadir di BTN atau di suatu tempat dan adanya itikad tidak baik dari debitur. Hal ini akan terus dilakukan oleh pihak

Bank sampai mendapatkan respon yang baik dari debiyur tersebut, ini dilakukan agar kredit yang dibrikan menjadi tidak bermasalah.⁴⁴

b) Penyelamatan Kredit Pemilikan Rumah

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif, pengertian kredit yang diselamatkan adalah:

“kredit yang semula tergolong diragukan atau macet kemudian diusahakan untuk diperbaiki sebagaimana dicantumkan dalam akad perjanjian kredit “

Dengan penjelasan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPP, maka di BTN terdapat 1280 debitur yang harus dilakukan penyelamatan kredit.

Penyelamatan ini dilakukan BTN dengan adanya perundingan kembali antar pihak kreditur dengan pihak debitur untuk memperingan syarat-syarat pengembalian kredit. Dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit yang telah diberikan. Penyelamatan ini diberikan oleh BTN kepada debitur yang masih mempunyai kemauan, itikad baik dan kooperatif dalam pengembalian dana kredit yang diberikan.⁴⁵

Penanganan kredit melalui tahap penyelamatan ini dinamakan penyelesaian kredit melalui restrukturisasi kredit. Restukturisasi merupakan

⁴⁴ data dari hasil wawancara dengan Bapak Beni dan juga debitur (data diolah) tanggal 12 Januari 2009

⁴⁵ Sutarno, Opcit.hal 265 - 266.

upaya yang dilakukan oleh BTN dalam usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya, sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian.⁴⁶

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Benidictus Bratawan Budi Anggara, bahwa dalam upaya penyelamatan kredit bermasalah yang melalui cara restrukturisasi ini, BTN memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai restrukturisasi kredit yakni SE DIR No 2/DIR/DRPK/2006 Tanggal 11 April 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Restrukturisasi dan Penyelesaian Kredit Perorangan.

SE DIR No 2/DIR/DRPK/2006 ini merupakan cerminan dari pasal 54 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian kualitas Aktiva Bank Umum, dimana pasal 54 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tersebut mewajibkan bank-bank untuk memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai restrukturisasi kredit yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kebijakan manajemen resiko.

Berdasarkan SE DIR No 2/DIR/DRPK/2006, Upaya restrukturisasi yang dilakukan oleh BTN tersebut dapat dilakukan dengan cara :

1. Penjadwalan Ulang (PUL)

PUL adalah upaya BTN dalam menetapkan kembali jangka waktu kredit dan jumlah angsuran bulanan atas sisa kredit dan/atau penetapan pembayaran angsuran atas tunggakan angsuran yang ada dari kredit bermasalah dan mempunyai potensi bermasalah, yang meliputi:

⁴⁶ SE DIR No 2/DIR/DRPK/2006 Tanggal 11 April 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Restrukturisasi dan Penyelesaian Kredit Perorangan..

a) Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman (PUSP)

Adalah penjadwalan kembali masa angsuran dimana jumlah tunggakan yang ada ditambah sisa pokok pinjaman sehingga menjadi sisa pinjaman baru. PUSP terbagi atas beberapa jenis, yakni :

1. PUSP I , adalah masa angsuran yang baru tetap sama dengan angsuran yang sebelumnya, yakni angsuran yang sesuai dengan ketentuan pada perjanjian kredit, sehingga nilai angsurannya menjadi lebih besar.
2. PUSP II, adalah masa angsuran yang baru lebih panjang dari masa angsuran yang sebelumnya untuk menekan jumlah angsuran, maka jumlah angsuran yang baru lebih kecil dari jumlah angsuran yang sebelumnya.

b) Penjadwalan Ulang Sisa Tunggakan (PUST)

Adalah penjadwalan kembali terhadap sisa tunggakan pokok dan sisa tunggakan bunga untuk dibayar secara angsuran, sedangkan sisa saldo pinjaman pokok kredit tetap berjalan sesuai perjanjian kredit, sehingga debitur mempunyai 2 (dua) angsuran yang harus dibayar, angsuran tersebut yakni angsuran reguler dan angsuran tunggakan.

2. Penundaan Pembayaran Kewajiban (*Grace Periode*)

Grace Periode adalah upaya BTN dalam meringankan debitur dengan cara menunda pembayaran atas sejumlah kewajiban kredit untuk jangka waktu tertentu dan sesuai dengan hasil analisa kemampuan debitur.

Grace periode terbagi atas beberapa jenis, yakni :

a) *Grace Periode* Angsuran

Adalah penundaan pembayaran angsuran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisa kemampuan debitur.

b) *Grace Periode* Pokok Kredit

Adalah penundaan pembayaran angsuran pokok kredit dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisa kemampuan debitur, sedangkan bunga berjalan tetap dibayar.

c) *Grace Periode* Bunga Kredit

Adalah penundaan pembayaran bunga kredit dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan hasil analisa kemampuan debitur, sedangkan pokok kredit jatuh tempo tetap dibayar tepat waktu setiap bulannya.

Proses *Grace Periode* akan dianggap selesai apabila debitur telah melakukan penandatanganan addendum dan perubahan secara system, dan selanjutnya dilakukan pemantauan terhadap fasilitas kredit yang telah diberikan debitur.

3. Alih Debitur (Peralihan Hutang)

Alih Debitur adalah pengalihan seluruh hutang atau kewajiban debitur (berikut asset) kepada pihak lain yang memenuhi ketentuan BTN yang berlaku. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam peralihan hutang yakni:

a) Debitur bermaksud mengalihkan hak dan kewajibannya kepada pihak lain dan diajukan secara tertulis oleh debitur.

b) Telah ada calon debitur pengganti

- c) Calon debitur pengganti telah memenuhi syarat sebagai pemohon kredit perorangan.
 - d) Telah ada kesepakatan bersama antara para pihak mengenai harga, pembayaran uang muka, penanggung biaya-biaya dan lain-lain.
 - e) Biaya-biaya yang berkaitan dengan alih debitur yang berhubungan dengan bank merupakan beban debitur pengganti.
 - f) Dalam hal debitur raib, harus ada Keputusan dari Pengadilan Negeri, namun dimungkinkan bank dapat langsung melakukan alih debitur dengan mengacu pada SE DIR perihal Petunjuk Penyelesaian Angunan Kredit yang Diterlantarkan / Rumah Kosong.
 - g) Sertifikat telah terbit atas nama debitur lama.
 - h) Apabila sertifikat atas nama debitur lama belum terbit agar dibicarakan dengan notaris.
 - i) Syarat-syarat umum lain yang sesuai dengan ketentuan umum KPR yang berlaku.
4. Pengurangan Tunggakan Bunga dan/atau Denda

Pengurangan Tunggakan Bunga adalah pemberlakuan kewajiban pembayaran di bawah jumlah yang seharusnya atas sejumlah nilai total pembayaran tunggakan bunga yang belum dipenuhi. Sedangkan Pengurangan Tunggakan denda adalah pemberlakuan kewajiban pembayaran dibawah jumlah yang seharusnya atas sejumlah nilai total pembayaran tunggakan denda yang belum dipenuhi.

Penentuan nilai atau besarnya prosentase diskon dalam Pengurangan Tunggakan Bunga dan/atau denda yang akan diberikan oleh BTN kepada debitur mengacu pada tabel dibawah ini :

Tabel C.1.b.4).1

Penentuan nilai atau besarnya Prosentase Diskon

No	Rasio Pembayaran/ Maks. Kredit	Rasio Umur Tgk/ Umur Kredit	Besarnya Diskon (maksimal)	
			Tunggakan Bunga	Tunggakan Denda
1	< 50 %	50 % s.d 100%	25 %	50 %
2	< 50 %	< 50 %	30 %	60 %
3	50 % s.d 100%	50 % s.d 100%	35 %	70 %
4	50 % s.d 100%	< 50 %	40 %	80 %
5	> 100 %	50 % s.d 100%	45 %	90 %
6	> 100 %	< 50 %	50 %	100 %

Sumber : SE DIR No 2/DIR/DRPK/2006 Tanggal 11 April 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Restrukturisasi dan Penyelesaian Kredit Perorangan..

Pengurangan tunggakan bunga atau denda dapat diterima oleh BTN apabila debitur telah memenuhi beberapa syarat, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur tersebut adalah :

- a) Ada surat permohonan secara tertulis oleh debitur
- b) Debitur melunasi secara sekaligus seluruh tunggakan pokok serta seluruh sisa tunggakan bunga dan/atau denda dan membayar angsuran berikutnya secara rutin setiap bulannya.

- c) Debitur belum pernah diberikan keringanan atau pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda.
- d) Akta atau dokumen yang dibuat untuk debitur yang tidak melunasi kredit, debitur yang mendapat pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda harus membuat surat pernyataan untuk tidak menunggak lagi dengan konsekwensi apabila menunggak pihak bank dapat melakukan lelang atas agunan kreditnya.

5. Pengambilalihan Aset Debitur (*Set Off*)

Pengambilalihan Aset Debitur (*Set Off*) adalah pengalihan atau konversi kredit (aktiva produktif) menjadi aktiva agunan yang diambil alih atau aktiva lain-lain. Syarat-syarat untuk dilakukannya pengambilalihan aset debitur yakni :

- a) Kredit yang dikonversi menjadi aset meliputi agunan yang diikat oleh Bank maupun agunan yang belum diikat (diluar jaminan) sepanjang dokumen atau sertifikat telah ada.
- b) Guna mendukung pencairan agunan yang di *set off* dalam waktu singkat diperlukan adanya calon investor prospektif yang akan membeli agunan atau asset yang ditawarkan tersebut.

6. Penurunan Suku Bunga Kredit

Penurunan suku bunga kredit adalah pemberlakuan suku bunga kredit dibawah suku bunga yang berlaku. Syarat-syarat untuk dikabulkannya penurunan suku bunga oleh bank adalah :

- a) Permohonan restrukturisasi kredit harus diajukan secara tertulis oleh debitur
- b) Adanya rekomendasi dari Kantor Cabang, yang dilengkapi dengan data -data pendukung.

7. Pengurangan Tunggakan Pokok Kredit

Pengurangan tunggakan pokok kredit adalah keringanan yang diberikan Bank kepada debitur untuk membayar tunggakan pokok kredit kurang dari atau lebih dari tunggakan pokok kredit yang seharusnya dibayar. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur untuk mengajukan pengurangan tunggakan pokok kredit adalah :

- a) Permohonan restrukturisasi kredit harus diajukan secara tertulis oleh debitur
- b) Adanya rekomendasi dari Kantor Cabang, yang dilengkapi dengan data -data pendukung

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis berpendapat bahwa, setelah dilakukanya restrukturisasi oleh pihak BTN, langkah yang selanjutnya yang harus dilakukan adalah penetapan kualitas kredit yang distrukturisasi. Dimana sesuai dengan pasal 57 Peraturan Bank Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005, Kualitas kredit yang distukturisasi dapat ditetapkan sebagai berikut:

- a. Setinggi-tingginya kurang lancar untuk kredit yang sebelum dilakukan restrukturisasi tergolong diragukan atau macet.

- b. Kualitas tidak berubah untuk kredit yang sebelum dilakukan restrukturisasi tergolong lancar, dalam perhatian khusus atau kurang lancar.

2. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan UU No 4 Tahun 1996 Sebagai Upaya Penanganan Debitur Kredit Macet

Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 lain itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁴⁷

Berdasarkan uraian tersebut fungsi Hak Tanggungan adalah sebagai lembaga penjamin pelunasan utang, dimana Hak Tanggungan tersebut digunakan Kreditur untuk melindungi dirinya dari debitur-debitur yang tidak mempunyai itikad yang baik. Kreditur dapat mefungsikan Hak Tanggungan tersebut, ketika debitur cidera janji atau debitur wanprestasi dalam perjanjian yang telah dibuat.

Telah dijelaskan pada pasal 15 Ketentuan dan Syarat-syarat Umum Perjanjian KPR-BTN bahwa untuk menetapkan wanprestasi di pihak debitur, apabila:

⁴⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

1. Debitur tidak membayar angsuran bulanannya ataupun
2. Jumlah angsuran bulanan yang dibayarkan kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran bulanannya menurut batas waktu yang ditetapkan
3. Debitur tidak melaksanakan kewajibannya, yaitu:
 - a. Untuk menyerahkan dokumen apapun yang asli serta sah dan membuktikan kepemilikan atas segala harta yang dijadikan jaminan
 - b. Untuk menempati rumah yang dibeli dengan cara dijadikan jaminan kredit
 - c. Jika 60 hari setelah penandatanganan atas kewajiban angsuran bulanannya selama 2 (dua) kali angsuran baik berturut-turut maupun tidak dalam 1(satu) tahun takwin, sehingga untuk itu telah mendapatkan dari BTN

Adanya ketidak kooperatifan dari seorang debitur dalam mewujudkan penyelesaian kredit yang diharapkan oleh BTN, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi tiga kali berturut-turut oleh BTN. Maka, BTN sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) kiranya perlu melakukan penjualan agunan melalui lembaga yang telah ditunjuk undang-undang.

Berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan N0 4 Tahun 1996 bahwa

”Apabila debitur cidera janji, maka Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Karena BTN adalah BUMN dan berdasarkan pasal 6 tersebut, maka Eksekusi jaminan kredit dapat langsung dilakukan tanpa melalui Pengadilan Negeri akan tetapi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan melalui jasa pra lelang oleh Balai Lelang Swasta.

KPKNL merupakan suatu instansi yang dulu merupakan suatu Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). KPKNL dalam menjalankan fungsi

dan tugasnya, diatur dalam pasal 23 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 445/KMK.01/2001, fungsi dan tugas instansi KPKNL adalah:

1. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan
2. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain milik penanggung hutang
3. Penyiapan bahan pertimbangan dan pemberian keringanan hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain milik penanggung hutang
4. pengusulan pencegahan, pengusulan dan pelaksanaan paksa badan, serta penyiapan bahan pertimbangan penyelesaian atau penghapusan piutang negara
5. Pelaksanaan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen objek lelang
6. Penyiapan dan pelaksanaan lelang serta penyusunan dan verifikasi minuta risalah lelang, serta pembuatan salinan, petikan, kutipan, dan grose risalah lelang
7. Pelaksanaan penggalian potensi piutang negara dan lelang
8. Pelaksanaan superintendensi kepada pejabat lelang swasta serta pengawasan Balai Lelang dan pengawasan pelaksanaan lelang pada PT. Pengadaian (Persero) dan lelang kayu kecil oleh PT. Perhutani (Persero)
9. Inventarisasi, registrasi, pengamanan, pendayagunaan, dan pemasaran barang jaminan
10. Pelaksanaan registasi dan penata usaha berkas mengenai kasus piutang negara, pencatatan surat permohonan lelang, dan penyajian informasi piutang negara dan lelang
11. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan hasil lelang
12. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang
13. Pelaksanaan administrasi kantor pelayanan piutang dan lelang negara.

KPKNL Cabang Malang merupakan bagian wilayah kerja Kantor Wilayah (Kanwil) VI DJPLN Surabaya memiliki wilayah kerja yang meliputi: Malang, Blitar, Probolinggo, Psuruan, dan Tulungagung. Dengan demikian pengurusan piutang negara kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang meliputi wilayah kerja Kantor Cabang BTN Malang yang sebagian besar aktivitasnya dilakukan di KPKNL Malang.

Berikut beberapa sifat dari proses pelelangan objek jaminan Hak Tanggungan di KPKNL, diantaranya sebagai berikut:

1. Lelang sukarela, yang mana dalam hal ini objek jaminan harus terikat dengan Hak Tanggungan. Dan kriterianya adalah:
 - a. Agunan belum atau tidak terikat sempurna oleh Peraturan Menteri Dalam Negari No 4 Tahun 1996
 - b. Dimohonkan oleh pemilik agunan
 - c. Dengan persetujuan pihak bank dengan debitur
 - d. Hasil lelang digunakan untuk pembayaran kredit
2. Lelang eksekusi, dibedakan atas 2 kondisi yang masing-masing memiliki syarat-syarat tertentu, berikut keterangannya:
 - a. Dengan menggunakan/ penetapan (fiat eksekusi) pengadilan, syaratnya antara lain:
 - i. Memerlukan penetapan hakim (pengadilan) untuk melaksanakan eksekusi
 - ii. Grosse Akte dalam Hak Tanggungan memuat irah-irah "Demi Keadilan Yang Berketuhanan Yang Maha Esa"
 - b. Tanpa menggunakan/ penetapan (fiat eksekusi) pengadilan, syaratnya antara lain:
 - i. Kedudukan preferan dapat berlaku karena pihak bank sebagai pelaku kreditur pemegang Hak Tanggungan
 - ii. Menurut janji yang terdapat pada APHT yang berupa kuasa menjual objek Hak Tanggungan dibebankan oleh Pemegang Hak Tanggungan.

Tugas KPKNL salah satunya adalah sebagai badan pengurusan piutang negara., dalam hal ini KPKNL memiliki prosedur pengurusan yang didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 337/KMK.01/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu:

1. Pembayaran Hutang,
2. dalam hal ini cara yang ditempuh dapat dilakukan dengan pelunasan, yakni melakukan pembayran sekaligus terhadap jumlah kewajiban debitur KPR BTN melalui KPKNL;
3. (b) angsuran, yakni melakukan pembayaran secara mencicil (angsuran KPR) sesuai dengan pernyataan bersama.
4. Keringanan Hutang, dalam hal ini penanggung hutang (debitur KPR) dapat meminta keringanan hutang dalam bentuk :
 - (a) keringanan jumlah hutang yang menyangkut bunga, denda, dan atau ongkos/ beban lainnya
 - (b) keringanan jangka waktu penyelesaian hutang. Cara ini dapat ditempuh melalui pengajuan permohonan keringanan hutang oleh penanggung hutang KPKNL, dan permohonan dapat juga diajukan oleh penanggung hutang melalui penyerahan piutang yang diajukan selambat-lambatnya sebelum pengumuman lelang.
5. Pencarian Barang Jaminan, pada proses pengurusan piutang negara oleh KPKNL menggunakan 3 (tiga) cara pencarian barang jaminan/ harta kekayaan melalui:
 - a. Penjualan non lelang adalah pencarian barang jaminan dan atau harta kekayaan milik penanggung hutang (rumah beserta tanahnya) tanpa melalui lelang yang dilakukan oleh penanggung hutang. Pada prinsipnya penanggungan hutang selaku pemilik barang jaminan dapat menjual sendiri barang jaminan, baik yang disita atau dikuasai oleh negara maupun yang belum disita.
 - b. Penebusan, yang dimaksud disini adalah pencarian barang jaminan yang dilakukan oleh penjamin/ pemilik barang jaminan untuk membebaskan barangnya dari ikatan jaminan hutang.
 - c. Penjualan lelang, yaitu pencarian barang jaminan dan atau harta kekayaan milik penanggung hutang atau penjamin hutang yang dilakukan di muka umum di hadapan pejabat lelang. Penjualan lelang ini dilakukan apabila penanggungan hutang sudah diberikan kesempatan dan peringatan yang cukup tetapi tidak melunasi hutang, maka KPKNL akan menjual barang jaminan (rumah beserta tanahnya) yang telah disita untuk mengambil pelunasan hutang yang dimaksud. Lelang ini disebut lelang eksekusi.

Hadirnya KPKNL di dunia perbankan diharapkan dapat memberikan manfaat untuk segala pelayanan yang berhubungan dengan masalah piutang dan lelang termasuk pelayanan lelang baik yang bersifat eksekusi, non eksekusi

Tahapan permohonan lelang jaminan di KPKLN diatur didalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara adalah, tahapan tersebut adalah :

- a. Pihak bank mengajukan permohonan mengenai pengurusan piutang kepada KPKNL Malang.
- b. BUPN menyetujui dan menandatangani permohonan pengurusan piutang negara
- c. Permohonan pengurusan piutang negara dituangkan dalam Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N).
- d. Selanjutnya dimasukkan dalam seksi piutang perbankan, dimana seksi ini akan melakukan pemblokiran terhadap barang jaminan dari penanggung hutang
- e. dengan maksud untuk mencegah terjadinya pengalihan barang jaminan yang dilakukan oleh debitur

Tahap selanjutnya adalah tahap berfungsinya KPKNL sebagai badan pengurusan piutang negara yang melakukan:

1. Pemanggilan

Pemanggilan ini dilakukan secara tertulis oleh KPKNL kepada debitur dalam upaya penyelesaian hutang. Dalam hal debitur tidak memenuhi pemanggilan,

maka KPKNL akan melakukan panggilan terakhir secara tertulis selam-lambatnya 7 (tujuh) hari selama jam kerja setelah menghadap yang yang telah ditetapkan dalam surat panggilan. Debitur yang datang memenuhi panggilan KPKNL akan diwawancarai mengenai kebenaran adanya hutang dan penyelesaiannya.

2. Pernyataan bersama

Pada tahap ini Jangka waktu yang ditetapkan untuk penyelesaian hutang dalam pernyataan bersama adalah paling lambat 12 bulan (satu tahun) sejak pernyataan bersama ditandatangani. Berdasarkan berita tanya jawab pada saat pemanggilan debitur, maka selanjutnya dibuat pernyataan bersama yang ditandatangani oleh ketua KPKNL atau pejabat yang ditunjuk, dimana pernyataan bersama tersebut berisi hal-hal sebagai berikut:

- a. Irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"
- b. Identitas penanggung hutang
- c. Identitas penyerah piutang
- d. Besarnya piutang negara hutang pokok, bunga denda dan atau ongkos beban lainnya.
- e. Besarnya biaya administrasi pengurusan piutang negara
- f. Pengakuan hutng dari penanggung hutang
- g. Kesanggupan penanggung hutang untuk menyelesaikan hutang dan cara penyelesaian hutang yang telah disepakati
- h. Sanksi yang dijatuhkan jika penanggung hutang tidak memenuhi cara penyelesaian hutang yang telah disepakati

- i. Tanggal dibuatnya pernyataan bersama
 - j. Tanda tangan ketua panitia cabang, penanggung hutang dan saksi-saksi.
3. Surat paksa

Surat peringatan terakhir panggilan diterbitkan oleh KPKNL apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah surat panggilan diterbitkan untuk debitur tidak juga datang untuk memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan hutang. Dengan adanya surat paksa tersebut, maka KPKNL berhak memerintahkan dan melaksanakan sita eksekusi terhadap barang jaminan penanggung hutang (debitur) dan juga memerintahkan penjualan lelang terhadap barang milik penanggung hutang berdasarkan tata cara pelelangan yang diatur dalam ketentuan lelang. Untuk barang yang disita adalah tanah atau tanah beserta bangunan KPR BTN, maka batas penyitaan adalah batas kapling rumah KPR.

4. Penyitaan

Penyitaan dilakukan oleh KPKNL apabila lewat dari 1 x 24 jam sejak surat paksa diberitahukan dan penanggung hutang tidak melunasi hutangnya, maka KPKNL menerbitkan Surat Perintah Penyitaan Kewenangan dalam hal sita eksekusi terhadap barang jaminan atau harta kekayaan penanggung hutang yang bersifat parate eksekusi. KPKNL melakukan hal tersebut agar dapat menjalankan sendiri sita eksekusi terhadap barang jaminan tanpa ada campur tangan dari pihak Pengadilan Negeri.

5. Pelelangan

Pelaksanaan lelang barang jaminan ketika setelah diterbitkan surat perintah penjualan barang (pelelangan) yang disebabkan debitur tidak dapat melunasi

hutangnya pada tahap penyitaan. Pelelangan akan diumumkan melalui media massa setempat sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Batas nilai barang yang akan dilelang ditetapkan oleh KPKNL berdasarkan laporan penilaian barang jaminan.

Lelang yang akan dilaksanakan pada prinsipnya tidak dapat ditunda, kecuali dalam hal (pasal 8 Kepmenkeu No 337/KMK.01/2000):

- a. Adanya putusan atau penetapan dari pengadilan
- b. Persyaratan lelang tidak dapat dipenuhi
- c. Adanya pembayaran hutang

Apabila pelaksanaan lelang telah berakhir, maka KPKNL wajib menerbitkan risalah lelang. Risalah lelang merupakan laporan mengenai jalannya suatu proses lelang yang disusun secara teratur dan dapat dipertanggungjawabkan oleh juru lelang yang mempunyai akibat hukum mengikat dan dijadikan sebagai pedoman resmi yang mempunyai bukti tertulis.

Apabila hasil pelelangan jaminan yang telah diikat Hak Tanggungan tidak mencukupi untuk pelunasan hutang debitur, maka KPKNL akan memberikan status piutang sementara yang belum dapat disita dan dilelang guna pelunasan hutang yang tersisa.

Dari uraian diatas, berdasarkan data yang diperoleh oleh penulis, bahwa selama ini BTN selaku kreditor yang dananya bermasalah, berupaya untuk melakukan lelang jaminan melalui KPKLN selaku lembaga yang berwenang untuk melakukan upaya tersebut. Alasan BTN melakukan upaya lelang melalui KPKLN karena cepatnya proses pelaksanaan lelang dan membutuhkan biaya yang lebih

sedikit dibanding lelang dilakukan melalui Pengadilan Negeri. Dalam pengajuannya permohonan pengurusan utang oleh BTN pada KPKLN, terdapat 15 debitur yang objek hak tanggunganya di eksekusi atau dilelang oleh KPKLN dari 990 kasus kredit macet yang ada di BTN. Walaupun BTN melakukan eksekusi melalui KPKLN, BTN memiliki kebijakan sendiri dimana kebijakan tersebut tercantum dalam SE DIR No 2/DIR/DRPK/2006 Tanggal 11 April 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Restrukturisasi dan Penyelesaian Kredit Perorangan, kebijakan yang akan diimplementasikan tersebut adalah mengenai harga objek hak tanggungan yang dieksekusi, kebijakan tersebut adalah:

- 1) Harga limit lelang pertama ditetapkan adalah berdasarkan Harga Jual Wajar Agunan, namun apabila tidak dapat terjangkau, maka Harga Jual diupayakan dapat menutup seluruh kewajiban debitur (saldo hutang dan biaya-biaya lainnya)
- 2) Harga limit lelang kedua yang dapat dilepas adalah harga penawaran tertinggi pada lelang pertama dan bilamana hal ini tidak dapat dicapai, maka dilepas kepada penawaran tertinggi.
- 3) Harga limit lelang ketiga dapat dilepas dengan harga Likwidasi atau harga jual cepat.
- 4) Apabila terdapat kelebihan dari hasil penjualan atau lelang jaminan setelah diperhitungkan dengan pembayaran pokok, bunga dan denda serta biaya lain-lain, maka kelebihan tersebut menjadi hak debitur, yang akan dimasukkan kedalam rekening debitur yang ada di BTN.

E. Hambatan Upaya Bank Dalam Penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pada prinsipnya dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada debitur oleh BTN, debitur telah diberikan penjelasan secara umum mengenai Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dimana penjelasan tersebut dilakukan ketika Pra Realisasi dan bertujuan guna Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah diberikan oleh BTN tersebut tidak bermasalah. Namun tidak semua debitur bertanggungjawab akan dana Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah diterimanya, maka bank melakukan upaya-upaya penanganan kepada debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang bermasalah agar Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang bermasalah tersebut dapat selamat dan terselesaikan sehingga kualitas aktivasi bank menjadi produktif.

Pada saat melakukan upaya-upaya penanganan terhadap debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang bermasalah tersebut, ternyata bank mengalami hambatan, hambatan bank diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Debitur sebagai pihak penerima dana dalam kegiatan KPR tidak mempunyai timbal balik untuk beritikad baik. Dengan tidak adanya itikad baik yang dimiliki debitur tersebut, maka upaya penanganan menjadi terhambat. Itikad baik yang tidak dimiliki oleh pihak debitur diantaranya adalah :
 - a. Debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian KPR atau debitur telah melakukan perbuatan wanprestasi.
 - b. Debitur bersikap acuh akan objek jaminannya

- c. Tidak adanya kesepakatan dari debitur untuk dilakukannya eksekusi Hak Tanggungan.
 - d. Objek yang dijaminakan memiliki nilai jual yang kurang bagus Tidak adanya kesadaran debitur untuk melakukan pelunasan akan kewajibannya
 - e. Debitur tidak berada di alamat rumah yang digunakan sebagai objek jaminan.
 - f. Rumah yang digunakan sebagai objek jaminan kredit kosong.
 - g. Debitur tidak dapat dihubungi karena tidak diketahui keberadaannya.
 - h. Debitur tidak dapat membayar biaya-biaya sebagai proses restrukturisasi. .
2. Adanya faktor-faktor penghambat dalam pengekseskuan Hak Tanggungan, faktor-faktor penghambat tersebut adalah :
- 1) Belum adanya peraturan yang tegas, jelas dan mendetail mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, sehingga dalam proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut menjadi tertunda dan kewajiban debitur tersebut belum terbayar serta menghambat produktivitasan bank dalam pengembalian KPR.
 - 2) Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang berdasarkan grosse akta Sertifikat Hak Tanggungan tidak dilakukan oleh BTN, karena kurang efektif dan rawan terjadi gugatan yang dapat menunda proses pelelangan sehingga menghambat proses penyelesaian pelunasan debitur.

- 3) Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh BTN melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) masih mempunyai potensi tuntutan hukum dari debitur.
- 4) Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pengadilan membawa konsekwensi biaya yang lebih besar dan memakan waktu yang lama.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Upaya bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah

dengan jaminan Hak Tanggungan adalah :

a. Pembinaan dan Penyelamatan Kredit Pemilikan Yang Bermasalah

1) Pembinaan

Pembinaan KPR merupakan suatu kegiatan atau upaya untuk menjadikan sesuatu hal menjadi lebih baik dan dilakukan secara terstruktur dan terorganisir demi tercapainya tujuan yang diharapkan.

2) Penyelamatan

Penyelamatan ini dilakukan BTN dengan adanya perundingan kembali antar pihak kreditur dengan pihak debitur untuk memperingan syarat-syarat pengembalian kredit.

b. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Uu No 4 Tahun 1996 Sebagai Upaya Penanganan Debitur Kredit Bermasalah Yang

Mengakibatkan Kredit Macet, dengan cara:

1) Pemanggilan

2) Pernyataan Bersama

3) Surat Paksa

4) Penyitaan

5) Pelelangan

2. Hambatan paya bank dalam penanganan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan, antara lain :

- a. Tidak adanya itikad baik dari debitur dalam menyelesaikan KPR yang telah diberikan oleh pihak bank, tidak adanya itikad baik tersebut dilakukan debitur baik pada saat
- b. Adanya faktor-faktor penghambat dalam proses eksekusi Hak Tanggungan.

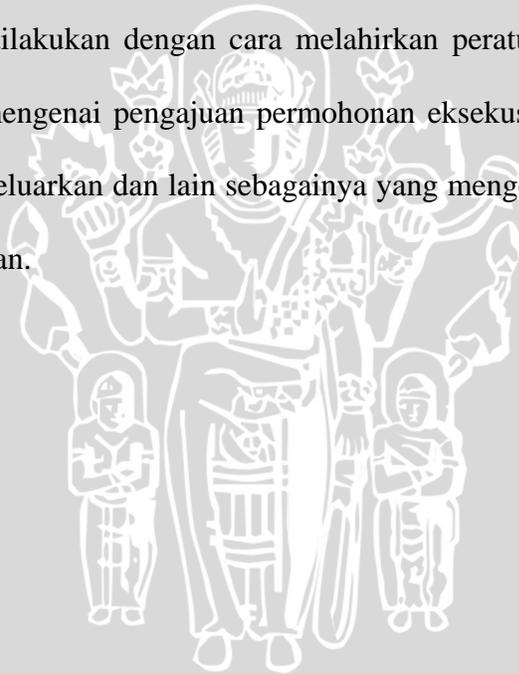
Dimana faktor-faktor penghambat tersebut dapat menghambat pelunasan piutang serta menghambat produktivitas bank dalam penyaluran KPR. Kepada masyarakat.

B. Saran

1. Pihak Debitur BTN dalam hal penerimaan dana kredit, khususnya dana Kredit Pemilikan Rumah dari BTN, seharusnya debitur dapat memenuhi dan melunasi kewajibannya yakni dengan cara melakukan pembayaran tunggakan kredit tepat pada waktunya. Dengan dilakukannya kewajiban tersebut, maka Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh BTN tersebut tidak akan terjadi kredit bermasalah dan dapat menyebabkan kerugian pada kepentingan para pihak.
2. Pihak BTN dalam hal pemberian dana Kreditnya harus lebih selektif, karena tidak semua debitur mempunyai itikad baik untuk mengembalikan

dana yang telah diterimanya, hal tersebut dilakukan dengan cara berhati-hati dan teliti dalam melakukan analisa kredit calon debiturnya.

3. Pihak bank harus lebih tegas dalam menangani Kredit Pemilikan Rumah yang bermasalah, karena dengan adanya KPR yang bermasalah akan menyebabkan produktivitas bank menurun, hal tersebut dapat dilakukan dengan cara memberikan denda kepada debitur yang terlambat dalam pembayaran angsurannya.
4. Pihak pemerintah memberikan kemudahan dalam hal mengajukan eksekusi, hal ini dapat dilakukan dengan cara melahirkan peraturan yang mengatur secara detail mengenai pengajuan permohonan eksekusi Hak Tanggungan, biaya yang dikeluarkan dan lain sebagainya yang mengenai proses eksekusi Hak Tanggungan.



DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

- Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Indonesia*, 1998, P.T. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah, konsep, Tehnik, dan Kasus*, 1997, P.T. Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta
- Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, 2005, Djambatan , Jakarta .
- Wirjono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, 1989, Jakarta, Sumur Bandung.
- Abdul Kadir Muhammad, , *Hukum Perikatan*, 1990, Citra Aditya Bhakti, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, 2001, , Citra Aditya Bhakti, Bandung
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*: , 2003, Alfabeta, Bandung.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, Cetakan Pertama*, 1993, Institusi Bankir Indonesia (IBI), Jakarta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 1996, Balai Pustaka, Jakarta.
- Widjanarto. *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, 1993, Grafiti, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, 1987, Bina Ilmu, Surabaya.
- Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, 2004, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Marzuki. *Metodologi Riset*, 1977, Bagian Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Prof. Dr. Js. Badudu, Prof. Sutan Mohammad Zain, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, 2001, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Siswanto Sutojo, *Manajemen Terapan Bank*, 1997, PT.Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan :

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), Subekti, R dan Tjitrosudibio, PT. Pradya Paramita, Jakarta.

Surat Edaran Direksi Nomor.2/DIR/DRPK/2006 Tanggal 11 April 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Restrukturisasi dan Penyelesaian Kredit

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No.7 tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Situs Internet :

www.bi.go.id

[www.djkn.depkeu.go.id/index.php/20080114437/Berita-DJKN/KPKNL-Kisaran-Sosialisasi-Pelaksanaan - Lelang. html](http://www.djkn.depkeu.go.id/index.php/20080114437/Berita-DJKN/KPKNL-Kisaran-Sosialisasi-Pelaksanaan-Lelang.html) - 29k (23 September 2008)