

UPAYA PIHAK BANK DALAM PENANGANAN
WANPRESTASI DEBITUR PADA PERJANJIAN KREDIT
PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN
(Studi di Bank BTN Cabang Malang)

SKRIPSI

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

Oleh :

Rimanda Putra

0710113215



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2011**

LEMBAR PERSETUJUAN

UPAYA PIHAK BANK DALAM PENANGANAN WANPRESTASI DEBITUR
PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi di Bank BTN Cabang Malang)

Oleh :

RIMANDA PUTRA

0710113215

Disetujui pada tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

DR.Suhariningsih,S.H.M.S

NIP. 19500526 198002 2 001195770

Siti Hamidah,S.H.M.M

NIP. 19660622 199002 20011193

601 2 001

Mengetahui :

Ketua Bagian Hukum Perdata,

Rachmi Sulistyarini,S.H,M.H

NIP. 19611112 198601 2 001



LEMBAR PENGESAHAN

UPAYA PIHAK BANK DALAM PENANGANAN WANPRESTASI DEBITUR
PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi di Bank BTN Cabang Malang)

Oleh :

RIMANDA PUTRA

0710113215

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

DR.Suhariningsih,S.H.M.S

NIP. 19500526 198002 2 001 95710

Siti Hamidah,S.H,M.M

NIP.19660622 199002 2001 1198

Ketua Majelis Penguji

Ketua Bagian Hukum Perdata

DR.Suhariningsih,S.H.M.S

NIP. 19500526 198002 2 001

mail Navianta, S.H

P. 19550212 198503

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H.

NIP. 19611112 198601 2 001

Mengetahui :

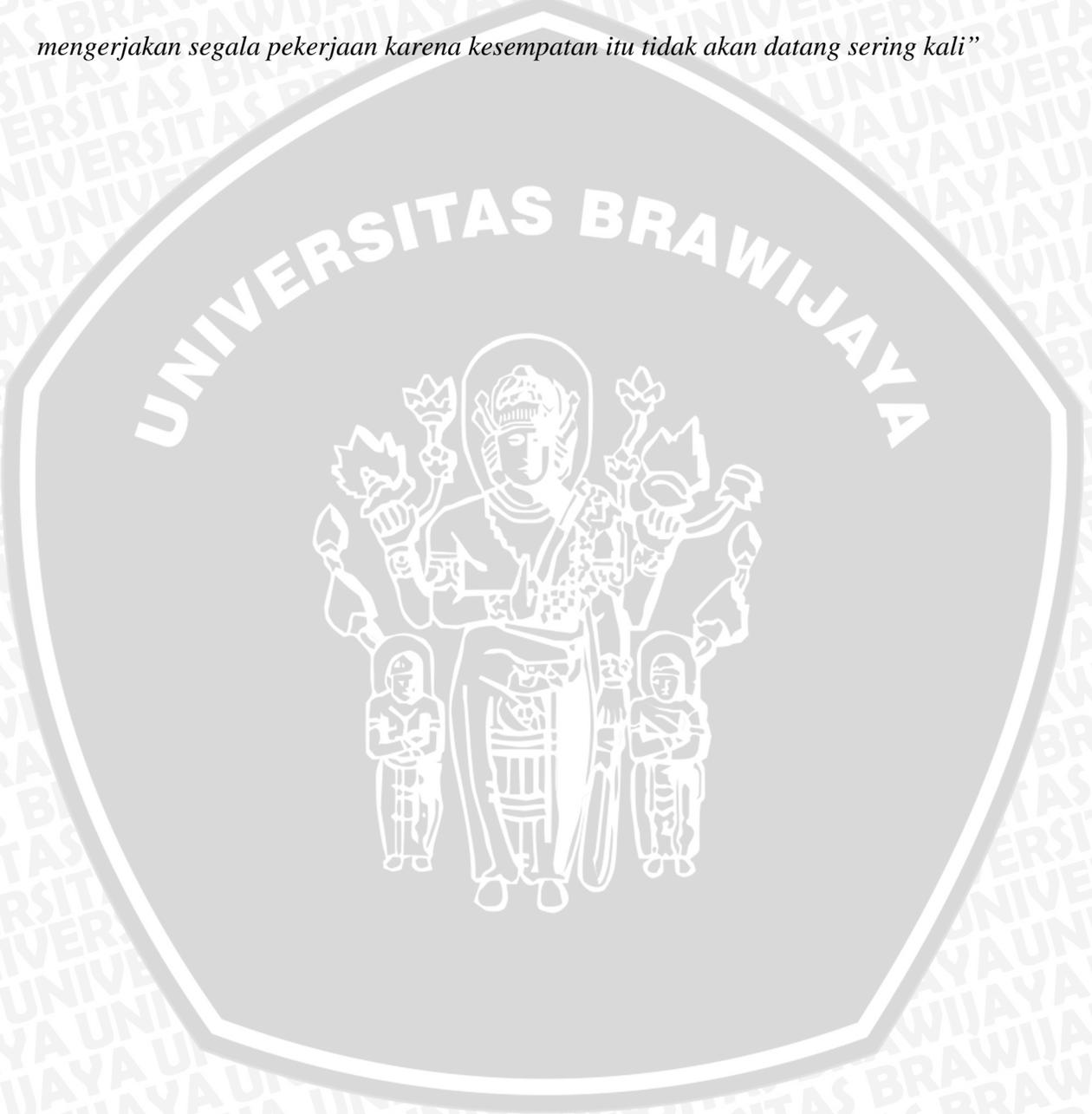
Dekan,

DR. SIHABUDIN, S.H.,M.H.

NIP. 19591216 198503 1 001

MOTTO

“Keseriusan membawa berkah untuk mendapatkan hasil yang maksimal dalam mengerjakan segala pekerjaan karena kesempatan itu tidak akan datang sering kali”



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, penulis panjatkan kepada illahi rabb'i karena atas rahmat dan anugerah-nya maka penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Skripsi ini disusun dengan maksud untuk memenuhi sebagian syarat-syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum pada Program Pendidikan Sarjana Bidang Studi Ilmu Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Pada dasarnya, Skripsi ini membahas tentang dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan pidana penjara yang lebih ringan dari tuntutan penuntut umum pada kasus tindak pidana pembunuhan biasa yang dan menjadi suatu hal pemikiran baik dikalangan teoritisi, praktisi, masyarakat, dan akedemisi hukum pada khususnya. Oleh karena itu adapun judul Skripsi ini adalah ***“Upaya Pihak Bank Dalam Penanganan Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Hak Tanggungan”***.

Dalam pelaksanaan Skripsi ini, penulis menghadapi berbagai kendala dalam menemukan data maupun informasi yang dapat mempertajam analisis penulis terhadap permasalahan tersebut. Namun demikian, atas petunjuk, bimbingan, dan segala motivasi terutama dari dosen pembimbing untuk senantiasa bersemangat menyelesaikan penelitian, akhirnya naskah Skripsi ini dapat diselesaikan. Penulis menyadari pula bahwa terselesaikannya Skripsi ini adalah atas bantuan, bimbingan

serta arahan dari berbagai pihak. Untuk itu, melalui kesempatan yang sangat terhormat ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Herman Suryokumoro, S.H., M.S. sebagai mantan Dekan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat mengikuti Skripsi;
2. Bapak Dr. Sihabudin, S.H., M.H. sebagai mantan Pembantu Dekan I yang memberikan izin kepada penulis untuk dapat menempuh Skripsi;
3. Bapak Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H. sebagai Ketua Bagian Hukum Perdata yang memberikan izin dan bantuan agar penulis dapat menempuh program Skripsi;
4. Bapak DR.Suhariningsih, S.H., S.U. sebagai Dosen Pembimbing Utama yang dengan kesabaran, kedisiplinan, dan ditengah kesibukan beliau telah bersedia membimbing penulis;
5. Bapak Siti Hamidah, S.H., M.M. sebagai Dosen Pembimbing Pendamping yang dengan penuh kesabaran, kearifan, dan keteladanan membimbing penulis selama penyusunan Skripsi;
6. Seluruh Dosen Pengajar Jurusan Hukum Perdata Murni Universitas Brawijaya;
7. Seluruh Karyawan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
8. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang yang telah mengijinkan penulis untuk melakukan penelitian skripsi ;
9. Bapak Wahyu selaku Staff Loan Recovery PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang yang telah banyak membantu penulis dalam memperoleh keterangan-keterangan yang penulis butuhkan;

10. Orang tua penulis yang sangat penulis sayangi, cintai, dan hormati yaitu Ayah Drs.H.Rusman Rauf dan Mama Hj.Ewarly Z, beserta kakak-kakakku yang tercinta yaitu dr.Riona Sari dengan Bg Hairul, Rudi Setiawan S.T dengan Kak Winda, Rahdiansyah S.E dengan Kak Sarah, Rachmat Hermawan S.T, dan adikku tercinta yaitu Rizki Rafiandi
11. Keponakan-keponakanku yang tercinta dan kusayangi yaitu Muhammad Dzaky Nauval Anwar dan Alma Malaeka Az-Zahra
12. Seluruh Keluarga Besar Kakek Alm H.Abdur Rauf
13. Seluruh Keluarga Besar Kakek Alm H. Zainudin
14. Om Rustam Rauf dan Tante ely
15. Seluruh Chesarra Community
16. Mon Amour (Marissa Fitriana ayub) yang telah membantu penulis dalam skripsi ini dan telah memberikan semangat untuk mengerjakan skripsi.
17. Teman-teman mahasiswa seperjuangan yang membantu penulis dalam melancarkan penyelesaian Skripsi yaitu Hanawa, David, Zazul, Andrias, Mifta, Vina, Anin, Jeje.
18. Semua pihak yang telah secara langsung maupun tidak langsung membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga segala bantuan, budi baik dan petunjuk yang telah diberikan mendapat pahala dari Allah SWT. Akhirnya, semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada pembaca dan khalayak banyak, *amien yaa robbal alamin.*

Malang, Februari 2011

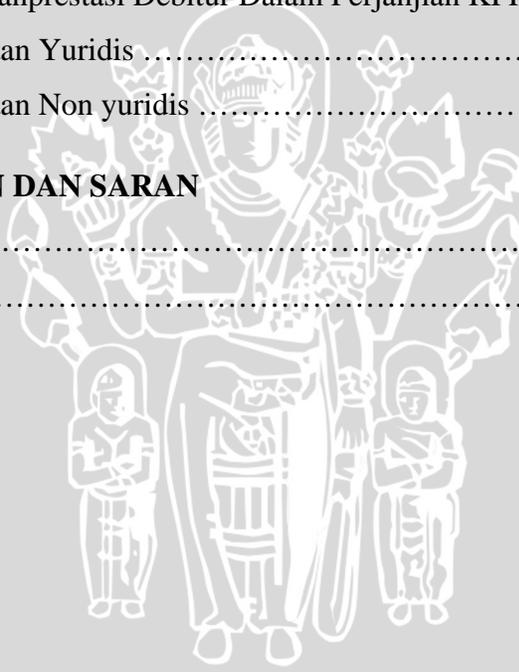
DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR MOTTO	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAKSI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Bank	14
1. Fungsi Bank	14
2. Jenis Bank Berdasarkan Kepemilikannya	15
B. Pengertian Kredit	16
1. Perjanjian Kredit	18
2. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit	19
3. Berakhirnya Perjanjian Kredit	22
C. Pengertian Jaminan	23

1. Sifat Perjanjian Jaminan	25
2. Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan	27
2.1 Jaminan Umum	28
2.2 Jaminan Khusus	30
2.3 Lembaga-lembaga Jaminan Khusus Kredit Perbankan	30
D. Pengertian Hak Tanggungan	32
1. Obyek Hak Tanggungan (Hak Atas Tanah)	34
2. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	39
3. Hapusnya Hak Tanggungan	40
E. Fungsi Jaminan Dalam Penyelesaian Kredit Macet	41
F. Penanganan Kredit Bermasalah	42
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	46
B. Alasan Pemilihan Lokasi Penelitian.....	46
C. Jenis dan Sumber Data	47
D. Teknik Pengumpulan Data	48
E. Populasi dan Sampel	49
F. Teknik Analisis Data	50
G. Definisi Operasional	51
 BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	52
B. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	60
1. Syarat,Prosedur, dan Proses Permohonan Kredit.....	60
2. Permohonan memperoleh fasilitas KPR kepada BTN	62
3. Hak dan kewajiban debitur dan pihak bank dalam perjanjian KPR-BTN	68
C. Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian KPR-BTN	72
1. Bentuk wanprestasi debitur dalam perjanjian KPR-BTN	73

D. Faktor Penyebab tunggakan KPR hingga menyebabkan kredit KPR Jadi macet di Bank BTN	75
E. Upaya Pihak Bank Dalam Penanganan Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian KPR dengan Jaminan Hak Tanggungan	77
1. Pembinaan Kredit	78
2. Penyelamatan Kredit	83
3. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sebagai upaya penanganan debitur wanprestasi dalam perjanjian KPR-BTN	84
F. Hambatan- Hambatan Pihak Bank Dalam Upaya Penyelesaian Masalah Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian KPR di BTN	89
1. Hambatan Yuridis	90
2. Hambatan Non yuridis	91
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	93
B. Saran	95

DAFTAR PUSTAKA
DAFTAR LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
Tabel 1	Tabel Perkembangan tingkat kolektibilitas KPR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk untuk periode 2008 sampai dengan 2010	76



DAFTAR GAMBAR

Gambar		Halaman
Gambar 1	Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero)	57
Gambar 2	Struktur Organisasi Divisi Kredit Ritel	58



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

1. Surat Pernyataan Keaslian Skripsi
2. Surat Penetapan Pembimbing Skripsi
3. Surat Permohonan Pergantian Judul Skripsi
4. Kartu Bimbingan Skripsi
5. Surat Keterangan Melakukan Penelitian
6. Prosedur dalam Pemberian KPR Bank BTN Cabang Malang



ABSTRAKSI

RIMANDA PUTRA, Hukum Perdata Murni, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, Februari 2011, *Upaya Pihak Bank Dalam Penanganan Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi di Bank BTN Cabang Malang)*, DR. Suhariningsih,SH ; Siti Hamidah,SH,MM.

Dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang terlebih dahulu melakukan perjanjian kredit dengan debitur yang mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah kepada Bank BTN. Salah satu masalah yang akan dihadapi pada umumnya dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) pada khususnya sebagai pengelola kredit adalah debitur dalam keadaan wanprestasi pada perjanjian kredit. Salah satu perjanjian jaminan yang digunakan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) adalah perjanjian jaminan Hak Tanggungan. Dari latar belakang tersebut, ditemukan beberapa permasalahan yaitu apa faktor penyebab tunggakan KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero), bagaimana upaya pihak bank dalam penanganan wanprestasi debitur, serta apa saja hambatan dalam upaya penanganan tersebut.

Metode pendekatan yang dipakai adalah yuridis sosiologis digunakan untuk mengkaji permasalahan dari aspek hukum yaitu peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perjanjian kredit perbankan dan mengkaji langsung terhadap para debitur yang melakukan perjanjian kredit kepemilikan rumah dan debitur yang masih dinyatakan wanprestasi kepada pihak bank tersebut. Kemudian seluruh data yang ada dianalisa secara deskriptif analisis. Lokasi penelitian adalah di BTN Cabang Malang karena pada periode Januari-Oktober 2010 total debitur KPR sebanyak 28835 ditemukannya 219 (0,07%) permasalahan kredit macet KPR oleh debitur di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa faktor penyebab tunggakan KPR di BTN yaitu Bidang usaha debitur sebagai sumber untuk membiayai angsuran KPR mengalami penurunan (tidak berprospek lagi atau gagal) sehingga kemampuan mengangsur KPR menjadi gagal, Debitur tidak kooperatif atau iktikad baik debitur sudah tidak ada, hal ini menjadi salah satu faktor munculnya kredit macet sehingga debitur wanprestasi (lalai) dalam memenuhi kewajibannya dalam mengangsur KPR, Kondisi keuangan debitur terganggu yang disebabkan peristiwa tertentu, Tidak taat komitmen untuk membayar angsuran KPR, Debitur kena pemutusan hubungan kerja (PHK), Debitur meninggal dunia. Upaya penanganan wanprestasi debitur, pihak BTN melakukan dengan cara yaitu pembinaan kredit, penyelamatan kredit (*Rescheduling, Reconditioning Restructuring*) dan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai upaya penanganan wanprestasi debitur yang mengakibatkan kredit macet dalam perjanjian KPR-BTN (Pemanggilan, Pernyataan Bersama, Surat Paksa, Penyitaan, Pelelangan). Pihak BTN

mengalami hambatan-hambatan dalam upaya penanganan masalah wanprestasi debitur yaitu Hambatan Yuridis dan Hambatan Non Yuridis



BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan atau badan hukum, sangat memerlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaaan dana tersebut adalah Perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.¹

Pembangunan ekonomi yang berporos pada pertumbuhan ekonomi masih merupakan hal yang diprioritaskan pada pembangunan dewasa ini yang merupakan penggerak utama pembangunan. Padahal kebutuhan masyarakat akan tempat hunian tetap tinggi disertai angka laju pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi dan semakin sempitnya lahan-lahan pemukiman dibeberapa kota besar.

¹ Muhammad Djumhana , *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 3

Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat, kebutuhan manusia yang sangat penting dan mendasar pada saat ini adalah perumahan dan pemukiman.² Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa, disamping itu, pembangunan perumahan merupakan salah satu unsur yang penting dalam strategi pengembangan wilayah yang menyangkut aspek-aspek yang luas dibidang kependudukan dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial.

Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan saja, akan tetapi perumahan dan pemukiman selain merupakan kebutuhan dasar manusia juga mempunyai fungsi yang strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang.

Terwujudnya kesejahteraan rakyat ditandai oleh meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat melalui pemenuhan kebutuhan papan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Sehingga dengan demikian upaya menempatkan bidang perumahan dan pemukiman sebagai salah satu sektor prioritas dalam upaya pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya adalah sangat strategis.

Persoalan perumahan dan pemukiman di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang berkembang dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah dalam mengelola persoalan perumahan dan pemukiman yang ada. Oleh karena itu pembangunan perumahan baru di perkotaan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun

² C. Djemabut Blaang, *perumahan dan pemukiman sebagai kebutuhan pokok* , Jakarta, hal 108-109

kualitasnya dalam lingkungan yang sehat dan layak huni serta memenuhi kebutuhan akan suasana aman, damai, dan sejahtera.

Pertumbuhan penduduk yang meningkat cukup signifikan, maka kebutuhan akan perumahan dirasakan semakin mendesak untuk segera dipenuhi, sedangkan kenyataan yang ada di masyarakat kita adalah sebagian besar rakyat Indonesia tergolong masyarakat dengan tingkat perekonomian yang masih rendah, dan semakin sempitnya tanah kosong diperkotaan yang menyebabkan harga tanah semakin tinggi atau mahal dan tidak dapat dibeli secara tunai. Oleh karena itu pembangunan perumahan dipandang perlu segera terlaksana sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya semakin meningkat. Di sisi lain daya beli masyarakat yang tidak dapat membeli rumah secara tunai, di atasi dengan pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh pihak bank.

Untuk memenuhi akan tingginya kebutuhan rumah bagi penduduk Indonesia secara umum dan perkotaan secara khusus, maka pemerintah sudah mempunyai jawabannya melalui Surat Menteri Keuangan No. B-49/MK/I/1974 tentang pemberian tugas kepada PT. Bank Tabungan Negara sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan rakyat³. Dan sejak tahun 1974 PT. Bank Tabungan Negara melaksanakan tugas dimaksud melalui pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat, sehingga dengan dikeluarkannya Surat Menteri Keuangan No. B-49/MK/I/1974 maka PT Bank Tabungan Negara memulai sejarah peranannya dalam pembiayaan perumahan rakyat di Indonesia.

³ Prospektus PT Bank Tabungan Negara Tahun 1997 (Riwayat Singkat BTN), hal 16

Sejak dikeluarkannya Surat Menteri Keuangan No. B-49/MK/I/1974 tentang pemberian tugas kepada PT. Bank Tabungan Negara sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan rakyat, maka PT. Bank Tabungan Negara telah berperan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka “meningkatkan taraf hidup orang banyak” seperti yang tercantum dalam pasal 1 angka 2 UU No. 10 tahun 1998.

Dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang terlebih dahulu melakukan perjanjian kredit dengan debitur yang mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah kepada Bank BTN⁴. Perjanjian kredit merupakan salah satu bagian yang sangat penting dalam kehidupan perbankan, karena perjanjian kredit merupakan media atau perantara pihak dalam keterkaitan pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*)⁵ dan pada dasarnya perjanjian kredit merupakan pelayanan nyata dari bank dalam kehidupan serta pengembangan perekonomian.

Untuk memahami arti dari perjanjian kredit, maka kita harus mengerti apa yang dimaksud kredit dalam Pasal 1 angka 11 UU No 10 Tahun 1998 yaitu⁶ :

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

⁴ Undang-Undang Perbankan, UU No 10 Tahun 1998

⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta hal 19

⁶ UU No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Sehingga perjanjian kredit adalah perjanjian yang dikelompokkan dalam perjanjian tak bernama yang didasarkan pada azas kebebasan berkontrak. Akan tetapi ada juga ahli yang menyebutkan bahwa perjanjian kredit adalah sebuah perjanjian yang bernama karena perjanjian kredit adalah suatu kesepakatan mengenai pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi pinjamannya. Akan tetapi aturan yang digunakan dalam membuat perjanjian-perjanjian tidak terlepas dari ketentuan yang ada pada KUHPerduta.

Didalam praktik, perjanjian kredit antara bank yang satu dengan yang lainnya walaupun tidak dapat melepaskan diri dari aturan yang tercantum dalam Pasal 1754 sampai dengan 1769 KUHPerduta dan aturan lainnya dalam KUHPerduta. Akan tetapi perjanjian kredit antar bank yang satu dengan yang lainnya tidaklah sama, karena masing-masing menyesuaikan dengan kebutuhannya sendiri-sendiri. Dengan kata lain PT. Bank Tabungan Negara (Persero) juga berbeda dengan bank lain dalam hal ketentuan – ketentuan perjanjian kredit.

Didalam pasal 8 UU No 10 tahun 1998 disebutkan bahwa dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan⁷. Dengan adanya pasal ini dalam UU Perbankan Indonesia, maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menjadikan pasal 8 UU No 10 tahun 1998 sebagai acuan untuk memberikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada debitur yang mungkin mengalami wanprestasi.

⁷ UU No 10 Tahun 1998, tentang perbankan

Prosedur memperoleh rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang dilaksanakan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) dibagi menjadi 2 (dua) perbuatan, yaitu :

1. Permohonan pembelian rumah kepada developer

Permohonan ini diajukan calon debitur erat hubungannya dengan uang muka yang merupakan persyaratan mula yang harus dipenuhi oleh calon pembeli.

2. Permohonan memperoleh fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) kepada BTN.

Permohonan untuk mendapatkan fasilitas KPR kepada BTN , yaitu:

a. Pengisian formulir

Pemohon mengisi formulir permohonan kredit dan melengkapi data-data yang diperlukan

b. Verifikasi data

Suatu kegiatan yang dilakukan oleh analisis kredit pihak BTN dalam rangka untuk meyakini keakuratan data berdasarkan kenyataan yang ada.

c. Wawancara

Apabila pengisian formulir dan data yang diperlukan lengkap, pemohon diundang untuk wawancara.

d. Analisis kredit

BTN menentukan layak atau tidaknya calon debitur untuk diberikan kredit.

e. Rapat Komite Kredit (Rakomdit)

Rapat ini membahas secara garis besar usulan kredit dari calon debitur dengan memperhatikan hasil wawancara dan analisa kredi.

f. Proses Akad Kredit

Setelah keputusan Rakomdit permohonan calon debitur disetujui maka diterbitkan SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit). Maka langkah selanjutnya adalah pelaksanaan akad kredit.

Untuk menghindari kemungkinan kreditur mengalami kerugian yang disebabkan debitur wanprestasi dalam pemberian KPR, maka jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang penting dan harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap kemampuan, modal dan agunan debitur.

⁸Salah satu masalah yang akan dihadapi pada umumnya dan PT.Bank Tabungan Negara (Persero) pada khususnya sebagai pengelola kredit adalah debitur dalam keadaan wanprestasi pada perjanjian kredit. Wanprestasinya debitur akan mengakibatkan tidak mampunya debitur membayar angsuran kredit ke PT.Bank Tabungan Negara (Persero).

Dalam menghadapi kemungkinan debitur wanprestasi, maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) membuat perjanjian penjaminan guna menjamin

⁸ Hasil wawancara dengan Bpk. Wahyu, Staff Loan Recovery PT. Bank BTN Cabang Malang. Pada tanggal 05 Oktober 2010

pelunasan hutang debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR). Pada periode Januari – Oktober 2010 ditemukannya 219 (0,07%) permasalahan kredit macet KPR oleh debitur di PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang.⁹

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam membuat perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) juga membuat suatu perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian bersifat *accessoir* yaitu perjanjian yang senantiasa merupakan perjanjian yang didasari adanya perjanjian pokok dan mengabdikan pada perjanjian pokok¹⁰, dan perjanjian pokok disini adalah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang tercantum dalam formulir (model) atau akta yang terpisah dengan perjanjian penjaminan (perjanjian *accessoir*) itu.

Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur kepada debitur. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga menggunakan perjanjian jaminan dalam menangani debitur wanprestasi dalam hal pengembalian angsuran kredit. Salah satu perjanjian jaminan yang digunakan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) adalah perjanjian jaminan Hak Tanggungan.

Jaminan Hak Tanggungan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996, dan Hak Tanggungan ini disusun berdasarkan amanat UUPA No. 5 Tahun 1960 yaitu hak

⁹ Ibid.

¹⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Hukum Jaminan di Indonesia (Pokok-Pokok Hukum Jaminan di Indonesia dan jaminan perorangan. Hal 37, Badan Pembinaan Hukum Nasional - DEPKEH

yang memberikan jaminan atas tanah dan benda-benda yang berada di atasnya, baik dengan benda-benda atau tidak dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu.¹¹

Dengan adanya pembebanan Hak Tanggungan maka pihak kreditur akan mempunyai jaminan untuk mencegah kerugian dalam hal debitur wanprestasi. Oleh karena itu penulis merasa tertarik untuk memahami lebih lanjut mengenai masalah tersebut.

B. Perumusan Masalah

Untuk memperoleh hasil penelitian yang baik dan memenuhi syarat penulisan Tugas Akhir yang memadai, serta untuk mempermudah pengumpulan data dan pembahasannya, maka materi dalam Tugas Akhir ini memerlukan adanya ruang lingkup dan perumusan masalah yang sistematis.

Untuk mempermudah dalam pengumpulan data dan pembahasan materi, didalam Tugas Akhir ini memerlukan adanya perumusan masalah yang sistematis. Dengan suatu penelitian, permasalahan yang dikemukakan diharapkan dapat dicari pemecahannya, sehingga pada akhirnya dapat ditarik beberapa kesimpulan. Sehubungan dengan latar belakang penelitian seperti tersebut di atas, maka perumusan masalah sebagai berikut, yaitu :

1. Apa faktor penyebab tunggakan KPR di PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang?

¹¹ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit* , hal 1-2

2. Bagaimana upaya pihak bank dalam penanganan wanprestasi debitur pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jaminan hak tanggungan?
3. Apa hambatan pihak bank dalam upaya penanganan masalah wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jaminan hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari pembahasan penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis faktor penyebab tunggakan KPR di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang.
2. Untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis upaya pihak bank dalam penanganan wanprestasi debitur pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang.
3. Untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis hambatan pihak bank dalam upaya penanganan masalah wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang.

D. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat dari penulisan ini antara lain :

a. Manfaat Teoritis

1. Penelitian ini dilakukan untuk pengembangan pengetahuan hukum pada umumnya dan ilmu hukum Perdata khususnya tentang bagaimana tindakan dari pihak bank dalam penanganan wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit perbankan.
2. Bagi Fakultas, dapat menjadi literatur yang bermanfaat bagi peneliti-peneliti/insan akademis lainnya yang mempunyai minat dan perhatian yang sama.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Diharapkan karya tulis ilmiah ini dapat dijadikan acuan bagi debitur untuk mengetahui tindakan yang diambil pihak bank terhadap dirinya jika suatu saat ia melakukan wanprestasi terhadap kewajibannya terhadap pihak bank.

2. Bagi pihak bank

Dapat menjadi sebuah referensi dan acuan dalam melaksanakan kegiatan usahanya terutama masalah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR)

E. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan sistematika penulisan yang sistematis untuk membahas permasalahan yang telah ditetapkan. Adapun sistematika penulisan skripsi ini dibagi menjadi 5 bagian, yaitu

Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

Bab II : KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini dijelaskan mengenai tinjauan pustaka yang meliputi : Pengertian Bank, Pengertian Kredit, Pengertian Jaminan, Pengertian Hak Tanggungan dan fungsi jaminan dalam penyelesaian kredit macet, Penanganan Kredit Bermasalah.

Bab III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini dijelaskan mengenai metode penelitian yang meliputi metode pendekatan, Alasan Pemilihan Lokasi, Jenis dan Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Populasi dan Sampel, Teknik analisis data, Definisi Operasional.

Bab IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini dijelaskan mengenai gambaran umum PT. BTN Cabang Malang, Pelaksanaan perjanjian KPR, serta hasil dari penelitian dan pembahasan yang meliputi Faktor penyebab tunggakan KPR di PT.Bank Tabungan Negara Cabang Malang, bagaimana upaya pihak bank dalam

penanganan wanprestasi debitur pada perjanjian KPR dengan jaminan hak tanggungan dan hambatan-hambatan pihak bank dalam upaya penanganan masalah wanprestasi debitur

Bab V : PENUTUP

Dalam bab ini dijelaskan beberapa kesimpulan berdasarkan uraian dan data penelitian yang telah dilakukan serta memberi saran bermanfaat bagi pihak PT. Bank Tabungan Neagara (Persero) Cabang Malang dan debitur yang terkait dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR)



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Bank

Istilah Bank berasal dari bahasa Italia "*Banko*" yang artinya "*bangku*". Menurut UU No. 10 Tahun 1998 Bank artinya badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan / atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹² Bank termasuk perusahaan industri jasa, karena hanya memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat

1. Fungsi Bank

Ada beberapa fungsi bank yaitu sebagai berikut :¹³

- 1) Bank sebagai Lembaga Keuangan, Bank adalah badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk aset keuangan (financial assets) serta bermotifkan profit dan juga sosial, jadi bukan hanya mencari keuntungan saja
- 2) Bank sebagai Pencipta Uang, Bank menciptakan uang giral dan mengedarkan uang kartal.
- 3) Bank sebagai Pengumpul Dana Dan Penyalur Kredit
- 4) Bank sebagai Pelaksana Lalu Lintas Pembayaran Bank menjadi pelaksana penyelesaian pembayaran transaksi komersial atau finansial dari pembayar ke

¹² UU No 10 Tahun 1998, tentang Perbankan

¹³ Nindyo pramono, Hukum Perbankan :Suatu kajian dari perspektif ekonomi, Yogyakarta,2000

penerima.

- 5) Bank sebagai Stabilisator Moneter bank mempunyai kewajiban ikut serta menstabilkan nilai tukar uang, nilai kurs atau harga barang-barang relatif stabil atau tetap, baik secara langsung maupun melalui mekanisme Giro Wajib Minimum (GWM) bank
- 6) Bank sebagai Dinamisator Pertumbuhan Perekonomian Bank merupakan pusat perekonomian, sumber dana, pelaksana lalu lintas pembayaran, memproduktifkan tabungan dan pendorong kemajuan perdagangan nasional dan internasional

2. Jenis Bank Berdasarkan Kepemilikannya.

Ada beberapa jenis bank berdasarkan kepemilikannya, sebagai berikut: ¹⁴

1) Bank milik pemerintah

Merupakan bank yang akte pendirian dan modal bank ini sepenuhnya dimiliki oleh Pemerintah Indonesia, sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah. Contoh : BNI, BRI, BTN, Bank Mandiri, BPD

2) Bank milik swasta

Merupakan bank yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional. Contoh : BCA, Bank Danamon, BII, dll.

3) Bank milik koperasi

Merupakan bank yang kepemilikan sahamnya dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi, Contoh : Bank Bukopin

¹⁴ Muhammad Djumhana, *Op.Cit.*, hal 27

4) Bank milik asing,

Merupakan cabang dari bank yang ada diluar negeri, baik milik swasta asing maupun pemerintah asing. Contoh : Bank of America, American Express Bank, Bank of Tokyo, Bangkok Bank, Citi Bank

5) Bank milik campuran

Merupakan bank yang kepemilikannya sahamnya campuran antara pihak asing dan pihak swasta nasional. Contoh : BII, Commonwealth, Bank Finconesia, Bank Merincorp, Mitsubishi Buana Bank, dll

B. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin "*credere*" yang berarti kepercayaan.¹⁵

Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur (yang memberi kredit / pihak bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan kredit yang diterimanya.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang tinggi.

¹⁵ Ibid., Hal. 217

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank, dilandasi dasar hukum yang kuat yaitu Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang selengkapnya berbunyi:

“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 pada bank.”¹⁶

Perkataan kredit ini tidak ditemukan dalam KUHPerdara akan tetapi diatur dalam pasal 1 butir 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, yang memberikan pengertian kredit adalah :

”Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”.¹⁷

Mengenai pengertian kredit ini terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak yang melepaskan uang atau kreditur dan pihak yang menerima uang atau debitur, dan adanya kewajiban dari pihak penerima kredit untuk mengembalikan pinjaman beserta bunga yang ditetapkan. Dan kesepakatan antara kreditur (pihak bank) dan debitur pada praktiknya dituangkan dalam bentuk perjanjian yang disebut perjanjian kredit.

¹⁶ UU No 10 Tahun 1998 , tentang perbankan

¹⁷ Undang-Undang Tentang Pokok Perbankan, UU No 10 Tahun 1998, pasal 1 butir 11

1. Perjanjian Kredit

Pemberian kredit harus ada persetujuan atau kesepakatan antara bank sebagai kreditur dan pihak lain nasabah peminjam dana sebagai debitur. Dan yang menjadi pertanyaan adalah, apakah dengan sendirinya perjanjian kredit ini tunduk pada pengaturan pinjam-meminjam yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Perdata, dan untuk menjawab pertanyaan ini ada beberapa pendapat para pakar yang perlu penulis uraikan, yaitu seperti pendapat R.Subekti¹⁸ :

”Dalam bentuk apa pun juga pemberian kredit itu diadakan dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata pasal 1754 sampai dengan 1769”. Selanjutnya,

Hal yang sama juga dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman¹⁹:

”Dari rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit , dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam – meminjam di dalam KUHPerdata pasal 1754”

Akan tetapi kedua pendapat ini dibantah oleh Sutan Remy Sjahdeni dan menyatakan bahwa²⁰:

”Ciri perjanjian kredit bank itu merupakan perjanjian yang konsensual , yang membedakannya dengan perjanjian pinjam – meminjam uang yang bersifat rill , dengan kata lain perjanjian kredit merupakan perjanjian loan of money menurut hukum inggris yang bersifat rill maupun konsensual, tetapi bukan perjanjian peminjaman uang rill menurut Hukum Indonesia. Ciri yang lain perjanjian kredit adalah bahwa uang yang diberikan kepada debitur tidak dapat dipergunakan secara leluasa , akan tetapi harus sesuai dengan tujuan perjanjian kredit yang disepakati bersama”

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit bank tidak identik dengan perjanjian pinjam-meminjam uang sebagaimana dimaksud dalam

¹⁸ R.Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 123

¹⁹ Mariam Darus Badruzalam, *dasar-dasar dalam perjanjian kredit*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 5

²⁰ Sutan Remy Sjahdeni, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, hal 261

KUHPerdata. Perjanjian kredit itu tidak tunduk kepada ketentuan-ketentuan Bab XIII KUHPerdata. Dengan kata lain perjanjian kredit bank adalah perjanjian tidak bernama (*onbeniemde overeentskomst*) sebab tidak terdapat ketentuan khusus yang mengaturnya, baik dalam KUHPerdata maupun UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan. Dasar hukumnya dilandaskan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon debiturnya sesuai dengan azas kebebasan berkontrak.

2. Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit

Dalam suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak yang terkait, akan melahirkan suatu hak dan kewajiban dari para pihak tersebut. Kewajiban dari suatu hak akan menjadi hak bagi pihak lainnya²¹. Kewajiban yang timbul dalam suatu perjanjian harus dipenuhi oleh pihak yang bersangkutan, apabila kewajiban itu tidak dilakukan sesuai dengan isi perjanjian, maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.

Ada dua kemungkinan kewajiban tersebut tidak dapat dipenuhi, adalah²²:

1. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), yaitu keadaan diluar kemampuan debitur.
2. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian

Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi.

²¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hal 21

²² Munir Fuady, *Hukum Perkreditan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 89

Adapun 3 (Tiga) macam keadaan seorang debitur yang dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi, adalah ²³:

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

Karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang wajib memenuhi prestasi, maka kemungkinan hal ini akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak menerima prestasi tersebut. Sebagai akibatnya, maka pihak yang karena perbuatannya atau kelalaiannya yang dapat menimbulkan kerugian tersebut kewajibannya untuk membayar ganti kerugian.

Untuk mengetahui sejak saat kapan debitur itu dalam keadaan wanprestasi perlu diperhatikan apakah dalam perjanjian itu ditentukan tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan, dipandang perlu untuk memperingatkan debitur guna memenuhi prestasinya itu.

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

”si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akte sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

²³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Permasalahannya*, Djambatan, Jakarta, hal 120

Cara memperhatikan debitur supaya ia memenuhi prestasinya seperti yang dijanjikannya perlu diperingatkan secara tertulis, sesuai dengan pasal 1238 KUHPerdara. Peringatan tertulis itu berupa surat tertulis dari kreditur kepada debitur yang wanprestasi. Sebagaimana kita ketahui bahwa seorang debitur dapat diminta pertanggung jawabannya untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya itu, yaitu untuk membayar hutang-hutangnya. Dalam hal ini kreditur dapat memilih beberapa kemungkinan, yaitu :

1. Ia dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian
2. Ia dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan akan tetapi tidak sebagaimana mestinya
3. Dalam hal suatu perjanjian, yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian suatu pihak memberikan hak kepada pihak yangh lain untuk meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertaiu dengan permintaan penggantian kerugian²⁴.
4. Ia dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan itu sudah terlambat

Jadi pengertian wanprestasi dalam perjanjian kredit pada umumnya adalah "segala perbuatan yang dilakukan debitur yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit". Dalam hal debitur wanprestasi dalam

²⁴ Subekti, *Op.Cit.*,hal 147-148

perjanjian kredit, maka pihak bank selaku kreditur dapat meminta debitur memenuhi prestasinya.

3 Berakhirnya Perjanjian Kredit

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab 13 KUHPerdata. Oleh karena itu, ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 KUHPerdata berlaku juga untuk perjanjian kredit.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka perjanjian kredit bank berakhir karena peristiwa-peristiwa berikut:²⁵

a. Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib di bayar lunas oleh debitur.

b. Subrogasi

Subrogasi oleh Pasal 1400 KUHPerdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang.

c. Novasi

Pembaharuan hutang atau novasi di sini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama.

²⁵ Hasanuddin Rahman , *Perjanjian Kredit*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 156-157

Sehingga dengan demikian yang hapus/berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.

d. Kompensasi

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksudkan oleh Pasal 1425 KUHPdata, adalah suatu keadaan di mana dua orang/pihak saling berutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-piutang tersebut, sehingga perikatan hutang tersebut menjadi hapus.

C. Pengertian Jaminan

Masalah agunan atau jaminan merupakan suatu masalah yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang di berikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindarkan risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar mengikatkan sesuatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.²⁶

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian

²⁶ Muchdarsyah Sinungan, *Hukum Jaminan*, Bumi Aksara, Jakarta, hal 12

kredit atau pembiayaan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, agunan, modal dan prospek usaha dan debitur. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut sudah semestinya apabila pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional, dikenal hampir di semua negara dan peraturan perundangan modern, bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal.

Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai “penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu hutang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (materiliil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (immateriil) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan hutang. Berdasarkan kebendaannya, jaminan dikelompokkan menjadi, yaitu :²⁷

²⁷ J. Satrio, *Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 98

a. Jaminan Perorangan (*persoonlijk*)

Jaminan perorangan adalah: orang ketiga (borg) yang akan menanggung pengembalian uang pinjaman, apabila pihak peminjam tidak sanggup mengembalikan pinjamannya tersebut.

b. Jaminan Kebendaan (*zakelijk*)

Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang debitur apabila debitur ingkar janji. Kekayaan tersebut dapat merupakan kekayaan debitur sendiri atau kekayaan orang ketiga, penyindirian atas benda objek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditur tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa kepada kreditur tersebut. Kreditur tersebut mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferen yang didahulukan dari kreditur lain dalam pengambilan pelunasan piutangnya dari benda objek jaminan, bahkan dalam kepailitan debitur ia mempunyai kedudukan tanah tersebut dapat dilihat dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang undang-undang pokok agraria

1. Sifat Perjanjian Jaminan

Setiap kali ada perjanjian jaminan, pasti ada perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian hutang-piutang yang disebut perjanjian pokok. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila

perjanjian pokoknya selesai, maka perjanjian jaminannya juga selesai. Tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin suatu hutangnya, kalau hutang tersebut tidak ada. Sifat perjanjian yang demikian disebut *accessoir*.

Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir*, yang artinya perjanjian pengikatan jaminan eksistensi atau keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian hutang. Perjanjian Pengikatan jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi tergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok sehingga perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu baru kemudian perjanjian pengikatan.

Dengan demikian kedudukan perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum, yaitu:²⁸

- a. Eksistensinya tergantung pada perjanjian pokok (perjanjian kredit)
- b. Hapusnya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit)
- c. Jika perjanjian pokok batal, perjanjian jaminan ikut batal
- d. Jika perjanjian pokok beralih, maka ikut beralih juga perjanjian jaminan
- e. Jika perjanjian pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga perjanjian jaminan tanpa ada penyerahan khusus
- f. Jika perjanjian kredit berakhir karena kreditnya telah dilunasi atau berakhir karena sebab lain, maka berakhir pula perjanjian pengikatan jaminan.
- g. Jika perjanjian kredit cacat yuridis dan batal maka perjanjian pengikatan jaminan ikut batal juga. Sebaliknya perjanjian pengikatan jaminan cacat dan batal karena suatu sebab hukum, misalnya barang jaminan musnah atau

²⁸ Ibid, hal 110

dibatalkan karena pemberi jaminan tidak berhak menjaminkan maka perjanjian kredit sebagai jaminan pokok tidak batal. Debitur tetap harus melunasi hutangnya sesuai perjanjian kredit. Untuk dapat membuat perjanjian jaminan, perjanjian pokoknya harus diatur dengan jelas tentang adanya janji tentang jaminan, dimana perjanjian jaminan dikehendaki oleh Kreditur dan Debitur. Jadi membuat perjanjian jaminan merupakan salah satu pelaksanaan dari perjanjian pokok.

2 Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang pada umumnya dalam memberikan kredit harus melakukan analisa pemberian kredit, sehingga kredit yang diberikan bank tidak menjadi kredit macet dikemudian hari yang disebabkan debitur dalam keadaan wanprestasi. Karena bila kredit yang diberikan bank kepada debitur mengalami macet, maka itu akan mengakibatkan bank tidak mampu membayar kewajibannya kepada nasabah penyimpan dana.²⁹

Untuk menjamin pelunasan kredit yang macet yang disebabkan debitur dalam keadaan wanprestasi atau pailit, maka dalam perjanjian kredit biasanya pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan, yang ditujukan sebagai jaminan kredit, yang akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur (perbankan) bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi benda jaminan kredit.³⁰ Jaminan diatur dalam

²⁹ Edy Putra Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, hal 79

³⁰ Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 133

KUHPerdata pasal 1131 dan penjelasan pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan. Adapun kegunaan jaminan kredit adalah :

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

2.1 Jaminan Umum

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

Dalam KUHPerdata tidak menyebutkan adanya jaminan umum dan jaminan khusus, namun dari sejumlah peraturan yang ada dapat diketahui mana jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum atau jaminan yang timbul atau lahir dari UU dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdata, yang berbunyi :³¹

³¹Subekti. R dan Tjitrosudibio. R. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta

Pasal 1131 :

”segala kebendaan si berutang, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

Pasal 1132 :

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

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

Sehubungan dengan itu Sri Soedewi Masjchoen Sofwan³² mengatakan bahwa jaminan yang demikian dalam praktek perkreditan (perjanjian jaminan utang) tidak memuaskan kreditur, yang kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan kepada kreditur. Karena dengan jaminan yang bersifat umum tersebut kreditur tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitur, serta kepada siapa saja debitur berutang, sehingga dikhawatirkan hasil penjualan harta kekayaan debitur nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya.

³² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, hal 45

2.2 Jaminan Khusus (Jaminan Kebendaan)

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

2.3 Lembaga-Lembaga Jaminan Khusus Kredit Perbankan

Di Indonesia bentuk-bentuk lembaga jaminan yang mengatur pengikatan jaminan, antara debitur dengan kreditur diatur oleh UU. Adapun macam lembaga jaminan tersebut adalah :³³

- a. **Fidusia**, yaitu pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Lembaga jaminan fidusia lahir akibat adanya lembaga jaminan gadai, karena debitur pengguna gadai tidak puas, karena obyek gadai harus di bawah penguasaan pemegang gadai, sehingga pemberi gadai sangat kesulitan mengembangkan usaha dengan obyek gadai yang dikuasai oleh pemegang gadai. Sehingga lahirlah

³³ Johannes Gunawan, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 57

fidusia dengan pemberian bukti kepemilikan sebagai obyek jaminan, sedangkan benda/obyek jaminan dikuasai debitur untuk berusaha. Di Indonesia peraturan tentang lembaga jaminan fidusia ini diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999. Di dalam UU tersebut dijelaskan bahwa lembaga jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik berwujud maupun yang tidak berwujud benda tetap yang tidak dapat dibebani hak tanggungan.

- b. **Hak Tanggungan**, dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) maka ketentuan-ketentuan tentang hak jaminan atas tanah yang berlaku sebelumnya, terutama ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan creditverband kecuali ketentuan tentang eksekusi hipotik sepanjang sudah diatur dalam UUHT menjadi hapus (pasal 26 jo pasal 29 UUHT). Dengan diundangkannya UUHT telah terjadi suatu perubahan perundang-undangan dalam bidang hukum jaminan.
- c. **Hipotik**, yaitu lembaga jaminan yang dapat dibebankan atas benda-benda tak bergerak atau benda tetap. Dengan dikeluarkannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang jaminan Hak tanggungan, maka jaminan hipotik atas tanah telah hapus. Sedangkan untuk benda tetap kapal laut dan pesawat terbang masih diberlakukan jaminan hipotik (UU No. 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia)
- d. **Gadai**, gadai menurut pasal 1150-1160 KUHPerdara adalah hak seorang kreditur preferen dan dia menguasai objek jaminan dan mempunyai parete eksekusi dan atas persetujuan hakim berhak melakukan hak retensi, dapat menjual objek jaminan dengan lelang. Jadi lembaga jaminan gadai ditujukan

untuk benda-benda bergerak yang mana gadai itu mempunyai ciri-ciri yaitu : Hak menebus tidak mungkin kadaluarsa, si penerima gadai selalu berhak untuk mengulang-gadaikan (*Herverpanden*) tanahnya sebagai imbalan bahwa ia tidak boleh menuntut supaya tanah itu ditebus dan barang yang digadaikan tidak bisa secara otomatis menjadi miliknya si penerima gadai apabila tidak ditebus. Meskipun itu diperjanjikan, akan tetapi selalu diperlukan suatu transaksi lagi (penambahan uang gadai).

- e. **Borghtocht**, yaitu lembaga jaminan penanggungan yang menurut pasal 1820 KUHPerdara yaitu suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya

D. Pengertian Hak Tanggungan

Pada pasal 1 ayat (1) UUHT disebut pengertian Hak Tanggungan adalah ³⁴:

”Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Dari definisi Hak Tanggungan diatas, dapat diambil unsur pokok yang termuat dalam definisi tersebut, sebagai berikut :

- a. *Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, dan dapat pula berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan*

³⁴ Undang-Undang Hak Tanggungan, UU No 4 Tahun 1996, pasal 1 ayat (1)

tanah tersebut : Hak Tanggungan sesuai dengan bunyi ketentuannya, berlainan dengan hipotik, sehingga memungkinkan untuk orang menjaminkan tanah dan benda-benda yang bersatu dengan tanah secara terpisah.

- b. *Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang* : Kata hak dalam perumusan pasal 1 UUHT adalah dalam rangkaiannya dengan kata tanggungan. Hak jaminan adalah hak-hak yang memberikan kepada si pemegang hak (kreditur) suatu kedudukan yang lebih baik daripada para kreditur yang lain. Salah satu wujud daripada memperjanjikan hak jaminan kebendaan adalah memperjanjikan pembebanan Hak Tanggungan. Jadi hak tanggungan memberikan kepada kreditur yang bersangkutan suatu kedudukan yang lebih baik daripada kreditur lain.
- c. *Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA* : Maksud dari ketentuan ini adalah bahwa hak atas tanah yang bisa dibebani hak tanggungan atau dengan kata lain yang bisa dipakai sebagai jaminan hutang dengan hak tanggungan adalah hanya hak-hak atas tanah menurut UUPA yaitu hak-hak atas tanah seperti yang diatur dalam UUPA
- d. *Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain* : Kedudukan yang diutamakan disini adalah hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan hutang dari hasil penjualan atau eksekusi benda objek hak tanggungan.
- e. *Utang yang dijamin harus suatu hutang tertentu* : Hak tanggungan diberikan demi menjamin suatu hutang, disini tampak sifat *accessoir* perjanjian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tidak bisa berdiri sendiri. Mengenai syarat

hutang tertentu sangat penting, bagaimanapun kita bisa menentukan apakah jaminan sudah selesai melaksanakan tugasnya atau belum, dan sesuai dengan pasal 1320 sub 3 KUHPerdara, prestasinya harus tertentu pula.

Ada beberapa asas dari hak tanggungan yang perlu dimengerti untuk membedakan hak tanggungan dengan bentuk jaminan hutang lainnya, yaitu :³⁵

- a. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi
- b. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan
- c. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan datang
- d. Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian aksesoir
- e. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang
- f. Hak tanggungan hanya dapat dibebani pada Hak Atas Tanah yang telah ada.
- g. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikutan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
- h. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari

1. Obyek Hak Tanggungan (Hak Atas Tanah)

Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya, dengan pembatasan dalam pasal 4 UU No. 5 Tahun 1960 UUPA, yaitu :

³⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, hal 8

sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi. Dalam pasal 4 ayat 1 dan ayat 2 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan secara rinci hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah:³⁶

a. Hak Milik

Berdasarkan pasal 20 UUPA yang dimaksud hak milik adalah hak yang turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Sifat – sifat Hak Mili yaitu :

- a) Hak Milik merupakan hak atas tanah yang terkuat (Pasal 20 UUPA), Sehingga Hak Milik merupakan salah satu hak yang wajib didaftar (Pasal 23 UUPA Jo Pasal 10 PP Tahun 1961 Jo Pasal 9 ayat 1 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b) Hak Milik adalah hak turun-temurun dan dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli waris si pemegang hak (Pasal 20 UUPA)
- c) Hak Milik dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu Hak Guna Bangunan (Pasal 37 UUPA), Hak Pakai (Pasal 41 UUPA), Hak Sewa (Pasal 44 UUPA), Hak Gadai , Hak Usaha Bagi Hasil

³⁶ H Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Garafindo Persada, Jakarta, hal 104

- d) Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA Jo Pasal 4 UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan)
- e) Hak Milik dapat dialihkan kepada pihak lain, yaitu dijual, ditukarkan, dihibahkan dan diberikan dengan wasiat (Pasal 20 Jo Pasal 26 UUPA)
- f) Hak Milik dapat dilepaskan pemiliknya, sehingga tanahnya menjadi tanah negara (Pasal 27 UUPA)
- g) Hak Milik dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat 3 UUPA)

Selanjutnya Hak Milik itu sendiri menurut ketentuan Pasal 21 ayat 1 dan 2 UUPA Jo Pasal 3 (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 5 Tahun 1973 Hak Milik dapat diberikan kepada :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah seperti yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yaitu :
 - a. Bank - Bank yang didirikan negara
 - b. Perkumpulan – perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79 Tahun 1968
 - c. Badan – badan keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Mendagri setelah mendengar pertimbangan Menag dan Menteri yang lain.

3) Pasal 21 ayat 3 dan 4 UUPA :

a. Pasal 3

Orang sesudah berlakunya UU ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula WNI yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya UU ini kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu . Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu dilepaskan , maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak – hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung

b. Pasal 4

Selama seseorang disamping kewarganegaraannya Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing , maka tidak dapat mempunyai tanah Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha telah diuraikan dalam Bab II dari Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha. Hak Guna Usaha adalah suatu hak atas tanah yang dahulu dikenal sebagai *erfpacht* . Menurut pasal 26 UUPA , Hak Guna Usaha merupakan suatu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu paling lama 25 tahun.

Hak Guna Usaha merupakan hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan, pertanian, perikanan dan peternakan.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Tidak mengenai tanah pertanian, oleh karena itu dapat diberikan atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara maupun tanah milik seseorang. (menurut pasal 35 UUPA)

d. Hak Pakai

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan No. 5 Tahun 1960. Hak Pakai diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Hak Pakai dapat diberikan dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan

2. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Adapun proses pembebanan Hak Tanggungan menurut UUHT adalah melalui 2 (dua) tahap, sebagai berikut :³⁷

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

Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaran maka ditentukan bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan adalah tunggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran tersebut secara lengkap oleh kantor pertanahan (pasal 13 ayat 4). Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan akta yang dibuat PPAT yang merupakan bukti tentang dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di daerah kerjanya masing-masing.

Sedangkan mengenai Hak Tanggungan, bentuk Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (pasal 15 ayat 1), bentuk akta pemberian hak tanggungan (pasal 10 ayat 2) dan bentuk buku tanah hak tanggungan (pasal 13 ayat 3) telah ditentukan dalam pasal 1 ayat 1 peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, sedangkan mengenai sertifikat hak tanggungan diatur dalam pasal 14 UUHT yang terdiri dari :

³⁷ Ibid, hal 179

a. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Bersangkutan, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya stempel dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen dengan bentuk sebagaimana tercatum dalam peraturan Menteri Agraria/Kepla Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1996 (pasal 1 ayat 2)

b. Salinan Buku Tanah Hak Tanggungan

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di depan Notaris/PPAT. Apabila ia tidak hadir maka ia wajib menunjuk seorang kuasa. Pembuatan Surat Kuasa yang otentik ini harus dilakukan dihadapan seorang Notaris/PPAT di dalam wilayah kecamatan yang bersangkutan.

3. Hapusnya Hak Tanggungan

Peristiwa-peristiwa yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam pasal 18 UUHT, Sebagai berikut :

a. Hapusnya Hutang

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

b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.

Maksudnya yaitu pelepasan hak tanggungan dilakukan dengan suatu pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan dan kepada pemberi hak tanggungan (Pasal 18 ayat 1b UUHT)

- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri (pasal 18 ayat 1c UUHT).

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

- d. Karena hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus.

Cara penghapusan ini tidak terdapat pada pasal 1209 BW, karena hal ini diperoleh dari doktrin yaitu hapusnya objek jaminan (*onderpand*) sebagai dasar hapusnya hipotik yang juga dipakai untuk hak tanggungan.

E. Fungsi Jaminan Dalam Penyelesaian Kredit Macet

Masalah yang timbul dalam suatu perjanjian kredit yaitu masalah wanprestasi.

Wanprestasi dalam perjanjian kredit dapat berupa keterlambatan pembayaran kredit sebagaimana diperjanjikan atau dapat pula dalam bentuk kredit macet. Terhadap keterlambatan pembayaran maupun kredit macet sebagaimana dalam wanprestasi selalu ada sanksinya.

Dalam perbankan sanksi bagi keterlambatan pembayaran berupa keharusan membayar bunga (sebagai bunga), sedangkan terhadap kredit macet sanksi secara hukum seharusnya dilakukan eksekusi benda objek jaminan atau pembayaran oleh pihak ketiga. Namun dalam praktek PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang apabila terjadi kredit macet tidak selalu dilakukan eksekusi benda jaminan

karena biasanya bank melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit dengan cara lain sebelum akhirnya melaksanakan eksekusi tersebut. Eksekusi benda jaminan dalam perbankan merupakan upaya terakhir untuk mengembalikan kredit yang disalurkan kepada debitur.³⁸

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/14/BPPP tertanggal 29 Mei 1993, pemberian kredit termasuk dalam pengertian kualitas aktiva produktif yang dinilai berdasarkan kolektibilitasnya. Berdasarkan kolektibilitasnya kredit dapat digolongkan menjadi , yaitu : Kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet.

Secara hukum sarana pengamanan bagi terlaksananya pengembalian hutang atau kredit adalah dengan adanya jaminan baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perseorangan. Dalam hal ini jaminan kebendaan lebih bermanfaat dan lebih aman daripada menggunakan jaminan perorangan.

F. Penanganan Kredit Bermasalah

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit bermasalah atau *Non Performing Loan*. Kredit bermasalah merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit. Kredit yang bermasalah merupakan penyebab kesulitan bank yang terkait dengan kesehatan bank, karena itu bank harus menghindarkan diri dari kredit bermasalah atau *Non Performing Loan*.

³⁸ Johannes Gunawan, Op Cit, hal 213

Kredit bermasalah adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet.³⁹ Debitur mengingkari janji untuk membayar bunga dan/atau kredit induk yang telah jatuh tempo yang dapat menyebabkan kredit menjadi bermasalah, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran. Kasus kredit bermasalah dapat memungkinkan kreditur melakukan tindakan hukum atau menderita kerugian yang cukup besar dari jumlah yang diperkirakan. Oleh karena itu bank yang bersangkutan harus mengalokasikan perhatian, waktu, tenaga, dana dan usaha yang diperlukan untuk menyelesaikan kasus tersebut.⁴⁰

Menurut Kasmir kemacetan fasilitas kredit disebabkan oleh 2 faktor :

1. Dari pihak bank

Pihak bank dalam hal ini bank terutama dari pihak analis kredit kurang teliti dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan dengan rasio-rasio yang ada. Akibatnya apa yang seharusnya terjadi tidak dapat diprediksi sebelumnya. Kemacetan suatu kredit juga dapat disebabkan adanya kolusi dari pihak analis kredit dengan pihak debitur, sehingga analisisnya tidak obyektif.

2. Dari pihak nasabah

- a. Adanya unsure kesengajaan. Artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajibannya kepada pihak bank sehingga kredit yang diberikan menjadi macet.

³⁹ Edy Putra Aman, *Op.Cit.*, hal 128

⁴⁰ Siswanto Sutojo, *menangani kredit bermasalah (konsep teknik dan kasus)*, Jakarta, hal 12

- b. Adanya unsur tidak disengaja. Artinya nasabah/debitur memiliki kemampuan untuk membayar akan tetapi tidak mampu dikarenakan usaha nasabah terkena musibah

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit. Bila ternyata upaya penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan atau walaupun sudah dilakukan tetapi tidak membawa hasil, maka bank akan menempuh upaya penagihan kredit.⁴¹

1). Upaya Penyelamatan Kredit

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya yang dilakukan untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong dalam kredit “tidak lancar”, “diragukan” atau bahkan telah tergolong dalam “kredit macet” untuk kembali menjadi “kredit lancar” sehingga debitur kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut :

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.

⁴¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit dan Penyelesaian Kredit*, Jakarta,

- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
- c. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*.

2). Penyelesaian Kredit

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitur atas kredit bank yang telah menjadi macet dengan menggunakan beberapa langkah, namun dalam hal ini penulis hanya akan menguraikan tentang penyelesaian kredit macet melalui eksekusi benda jaminan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis digunakan untuk mengkaji permasalahan dari aspek hukum yaitu peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perjanjian kredit perbankan dan mengkaji langsung terhadap para debitur yang melakukan perjanjian kredit kepemilikan rumah dan Debitur yang masih dinyatakan wanprestasi kepada pihak bank tersebut. Di dalam penelitian ini akan menjelaskan tentang faktor penyebab tunggakan KPR di PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang, Upaya pihak bank dalam penanganan wanprestasi debitur pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jaminan hak tanggungan dan hambatan pihak bank dalam upaya penanganan masalah wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jaminan hak tanggungan.

B. Alasan pemilihan lokasi penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh penulis adalah Kantor Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Malang, karena pada Kantor Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) di Malang tersebut memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan dan pada PT. Bank Tabungan Negara di Malang terdapat kredit bermasalah khususnya kredit macet sebanyak 219 debitur pada periode Januari – Oktober 2010 dan melakukan upaya untuk penanganan kredit macet tersebut . Oleh

sebab itu penulis memilih lokasi penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

C. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini berkaitan dengan permasalahan yang akan dikaji digolongkan dalam 2 (dua) jenis yaitu :

1. Data Primer, adalah data yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang sebagai penyedia Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Debitur yang melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Debitur yang masih dinyatakan wanprestasi kepada pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang.
2. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari studi pustaka terhadap UU No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, UU No. 5 Tahun 1960 tentang dasar pokok-pokok agraria dan data yang diperoleh dari pengkajian terhadap literatur, serta data-data tertulis lainnya yang terkait dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis.

b. Sumber Data

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis memperolehnya dari 2 (dua) sumber data yaitu :

1. Sumber data primer

Dalam hal ini penulis memperoleh sumber data melalui penelitian langsung pada lokasi penelitian yang telah ditentukan serta wawancara langsung pada pihak yang terkait antara lain : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang , Debitur yang melakukan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Debitur yang masih dinyatakan wanprestasi.

2. Sumber data sekunder

Dalam memperoleh data ini penulis melakukan studi pustaka yang dilakukan di perpustakaan Universitas Brawijaya Malang, PDIH Fakultas Hukum Universitas Brawijaya terhadap Peraturan perundang-undangan tentang permasalahan yang dikaji serta studi pustaka terhadap literatur , tulisan-tulisan dalam bentuk lain yang sesuai dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis.

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan berkaitan dengan permasalahan yang dikaji maka teknik pengumpulan data yang digunakan penulis adalah :

- a. Pengambilan data primer

Teknik ini dilakukan dengan wawancara langsung dengan 1 (orang) pihak Bank BTN di bagian *Loan Recovery* selaku kreditur untuk memperoleh informasi dalam upaya penanganan wanprestasi debitur dalam perjanjian KPR dan melakukan *cross check* dengan 2 (dua) orang nasabah Bank BTN selaku debitur yang masih dinyatakan wanprestasi (macet), dimana penulis terlebih

dahulu menyusun daftar pertanyaan yang dijadikan pedoman dalam pelaksanaan wawancara.

b. Pengambilan data sekunder

Dalam pengambilan data sekunder ini penulis menggunakan penelusuran kepustakaan atau studi pustaka, serta peraturan perundang-undangan yang lain yang terkait dengan permasalahan yang dikaji dan literatur, dan data-data tertulis lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang dikaji oleh penulis.

E. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi penelitian ini adalah seluruh pihak dalam penanganan KPR bermasalah dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang yang meliputi pihak Bank BTN sebagai kreditur dan debitur yang masih dinyatakan wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang dengan jaminan hak tanggungan

b. Sampel

Sampel penelitian ini adalah pihak dari Bank BTN dari bagian pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan juga dua orang pihak debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank BTN yang masih dinyatakan wanprestasi.

c. Responden

Adapun Responden dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang representatif, antara lain :

1. 1 (satu) orang *Loan Recovery* PT. Bank Tabungan Negara (Persero)
2. 2 (dua) debitur yang masih dinyatakan wanprestasi.

Sebagai jumlah sampel atau responden adalah 3 (tiga) orang.

d. Teknik Pengumpulan Sampel

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan berkaitan dengan permasalahan yang dikaji maka teknik pengumpulan sampel yang digunakan penulis adalah *Snowball Sampling* yaitu dengan cara memilih sampel (Debitur) beberapa orang saja untuk mewakili debitur yang lain karena jawabannya sama antara debitur yang satu dengan lainnya.

F. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis⁴², yaitu mengungkapkan suatu masalah atau keadaan peristiwa sebagaimana adanya dan menyandarkan kepada logika dalam bentuk uraian kalimat. Dimana penulis mendeskripsikan dan menganalisis data-data yang diperoleh di lapangan kemudian sebuah kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dikaji.

⁴² Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Graha Indonesia, Jakarta, hal 24

G. Definisi Operasional

- a. *Perjanjian Kredit* dapat diartikan sebagai sebuah perjanjian dimana kreditur (Bank BTN) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah atau penerima kredit) mempunyai kepercayaan bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan kredit yang diterimanya.
- b. *Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kepada debitur untuk membantu masyarakat guna membeli rumah berikut tanah untuk dimiliki dan dihuni atau digunakan sendiri.
- c. *Wanprestasi* adalah segala perbuatan yang dilakukan debitur yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
- d. *Hak Tanggungan* adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.
- e. *Penanganan* adalah upaya penanganan yang dilakukan pihak BTN yang meliputi Pembinaan Kredit, Penyelamatan Kredit, dan Penyelesaian kredit terhadap wanprestasi debitur dalam perjanjian KPR dengan jaminan hak tanggungan.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. **Gambaran Umum PT. Bank Tabungan Negara (Persero)**

1. **Sejarah Singkat PT. Bank Tabungan Negara (Persero)**

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) bermula dari Poostspaarbank yang didirikan berdasarkan Koninkjilk Besluit (KB) No. 27 Tahun 1897 tanggal 16 Oktober 1897 yang mulai berlaku pada tanggal 1 juli 1898. Pada masa pendudukan jepang, tepatnya pada tanggal 1 April 1942, Poostspaarbank diubah namanya menjadi “Tyokin Kyoku”. Pada masa kemerdekaan Republik Indonesia, Tyokin Kyoku secara keseluruhan diambil alih oleh Pemerintah R.I dan diberi nama “Kantor Tabungan Pos”. Aktivitas Kantor Tabungan Pos ini terhenti pada tanggal 19 Desember 1948. Pada bulan Juni 1949 aktivitas Kantor Tabungan Pos dilanjutkan kembali ke Yogyakarta, dengan nama “Bank Tabungan Pos R.I” yang berlangsung sampai akhir tahun 1949 sebagai akibat dilakukannya penyerahan kedaulatan atas Hindia Belanda kepada R.I pada tanggal 27 Desember 1949, kemudian nama Poostspaarbank sebagai awal dari nama bank ini, diubah menjadi Bank Tabungan Pos, pada tanggal 09 Februari 1950 berdasarkan Undang-Undang Darurat No. 9 tahun 1950 Lembaran Negara Republik Indonesia No.12 Tahun 1950.

Selanjutnya pada tahun 1953, dengan Undang-Undang No.36 Tahun 1953 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 86 Tahun 1953 ditetapkanlah Undang-Undang tentang “Bank Tabungan Pos” mencabut Poostspar Bank Ordonantie yang berlaku sampai tahun 1964.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 4 Tahun 1963 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 62 Tahun 1963, nama Bank Tabungan Pos diganti menjadi Bank Tabungan Negara. Setahun kemudian dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 1964 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 51 ditetapkan Undang-Undang tentang Bank Tabungan Negara yang mencabut Undang-Undang No. 36 Tahun 1953 yang telah diubah terakhir dengan Perpu No. 4 Tahun 1963. Pada tahun 1965 dengan alasan “Program Ekonomi”, Bank Tabungan Negara diintegrasikan kedalam Bank Indonesia dengan Penetapan Presiden No. 11 Tahun 1965 Lembaran Negara Republik Indonesia No. 57 yang berlaku sejak tanggal 21 juni 1965, kemudian dengan Penetapan Presiden No. 17 Tahun 1965, Bank Umum Milik Negara termasuk Bank Tabungan Negara beralih menjadi Bank Tunggal milik Negara yang selanjutnya dengan Surat Keputusan Menteri Urusan Bank Sentral No. Kep-65/UBS/1965 tanggal 30 juli 1965, Bank Tabungan Negara ditetapkan menjadi “Bank Negara Indonesia Unit V”.

Dalam era Orde Baru, Bank Negara Indonesia Unit V kembali menjadi Bank Tabungan Negara berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1968, tugas dan usaha Bank Tabungan Negara berdasarkan Undang-Undang tersebut diarahkan kepada perbaikan ekonomi rakyat dan pembangunan ekonomi nasional dengan jalan menghimpun dana-dana dari masyarakat terutama dalam bentuk tabungan. Adapun modal disetor yang merupakan modal dasar Bank Tabungan Negara sesuai dengan pasal 4 Undang-Undang No. 20 Tahun 1968 tersebut adalah sebesar Rp. 100.000.000,00,- (seratus juta rupiah)

Pada tanggal 29 Januari 1974 Pemerintah dengan Surat Menteri Keuangan No. B-49/MK/I/1974 memberikan tambahan tugas kepada Bank Tabungan Negara sebagai wadah pembiayaan proyek perumahan rakyat. Sejak tahun 1976 Bank Tabungan Negara melaksanakan tugas dimaksud melalui pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berlangsung sampai saat ini.

Pada tanggal 29 April 1989 Bank Tabungan Negara oleh pemerintah ditingkatkan statusnya menjadi Bank Umum dengan diizinkan Bank Tabungan Negara melaksanakan kegiatan penerimaan simpanan dalam bentuk giro dan keikutsertaan dalam Kliring. Berdasarkan Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1992 tentang Penyesuaian bentuk Hukum Bank Tabungan Negara menjadi “Perusahaan Perseroan (Persero)”, bentuk badan hukum Bank Tabungan Negara telah mendapatkan penyesuaian. Bank Tabungna Negara yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1968 dibubarkan, dengan ketentuan segala hak dan kewajiban, serta pegawai Bank Tabungan Negara dilanjutkan secara langsung oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Penyesuaian bentuk hukum tersebut tidak didahului dengan atau dilakukan dengan cara pembubaran (Likuidasi), satu dan lain sebagaimana didalam surat Keputusan Menteri Keuangan No. S-940/MK.01/1992 tanggal 31 Juli 1992.

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

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, yaitu :

1. Kantor Cabang Kelas Utama
2. Kantor Cabang Kelas I (Satu)
3. Kantor Cabang Kelas II (Dua)
4. Kantor Cabang Kelas III (Tiga)

Yang dimaksud dengan kantor cabang adalah unit kerja yang melakukan fungsi tugas bank di daerah. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang termasuk dalam Kantor Cabang Kelas I (Satu). Pada tahun 2000 pemerintah telah melakukan rekapitulasi terhadap Bank Tabungan Negara yang memiliki 38 kantor cabang pembantu dan 94 kantor cabang kas yang tersebar di seluruh Indonesia.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) cabang malang terletak di Jalan Ade Irma Suryani no 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).

Kantor Cabang Malang berdiri sejak tahun 1986 dengan asset yang dikelola sebesar Rp. 274 Miliar lebih, meliputi produk dana pihak ketiga dan kredit, serta saat ini mengelola lebih dari 50.000 debitur di Malang, Pasuruan, Probolinggo dan Lumajang. Dengan demikian dapat diartikan bahwa sampai saat ini di Bank

Tabungan Negara Cabang Malang telah membiayai kredit perumahan kurang lebih 70.000 unit rumah, 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)

a. Visi Bank BTN

Menjadi bank yang terkemuka dan menguntungkan dalam pembiayaan perumahan.

b. Misi Bank BTN

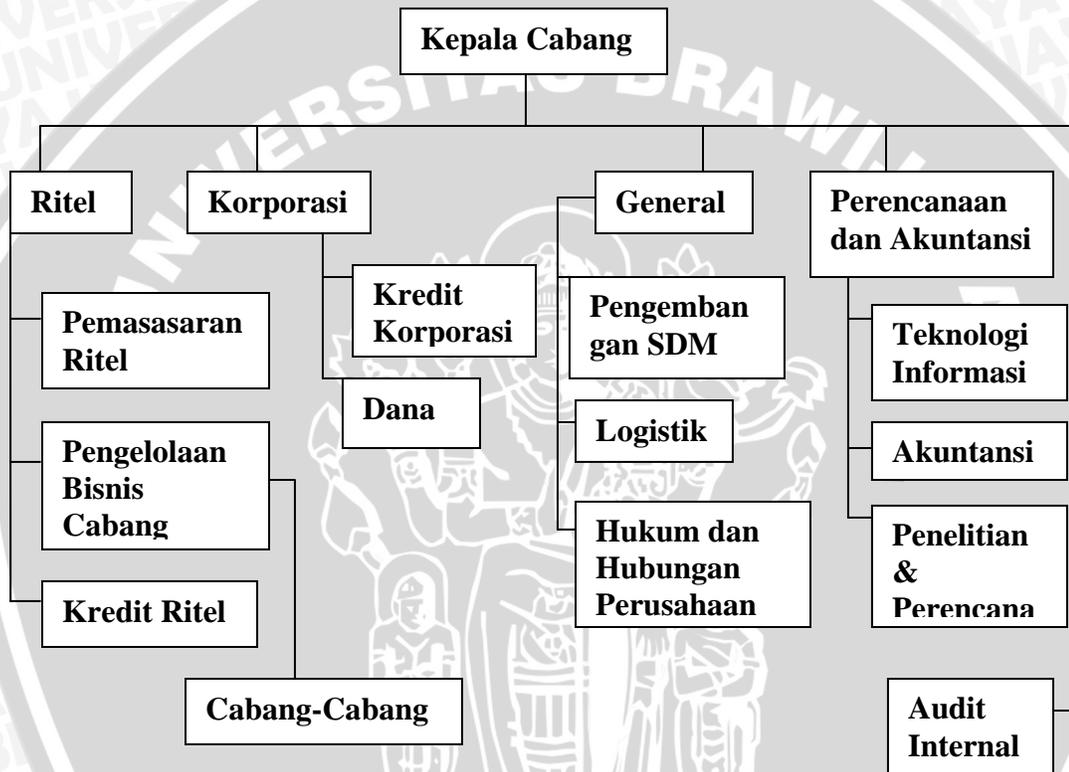
1. Memberikan pelayanan yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan industry ikutannya kepada lapisan masyarakat menengah kebawah, serta menyediakan produk dan jasa perbankan lainnya.
2. Menyiapkan dan mengembangkan sumber daya manusia (SDM) yang berkualitas dan professional serta memiliki integritas yang tinggi.
3. Memenuhi komitmen kepada pemegang saham yaitu menghasilkan laba dan pendapatan persaham yang tinggi serta ikut mendukung program pembangunan perumahan nasional.
4. Menyelenggarakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan *good corporate governance*
5. Mempedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

4. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Bagan struktur organisasi PT. Bank Tabungan Negara adalah seperti pada gambar berikut ini :

Gambar 1

Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

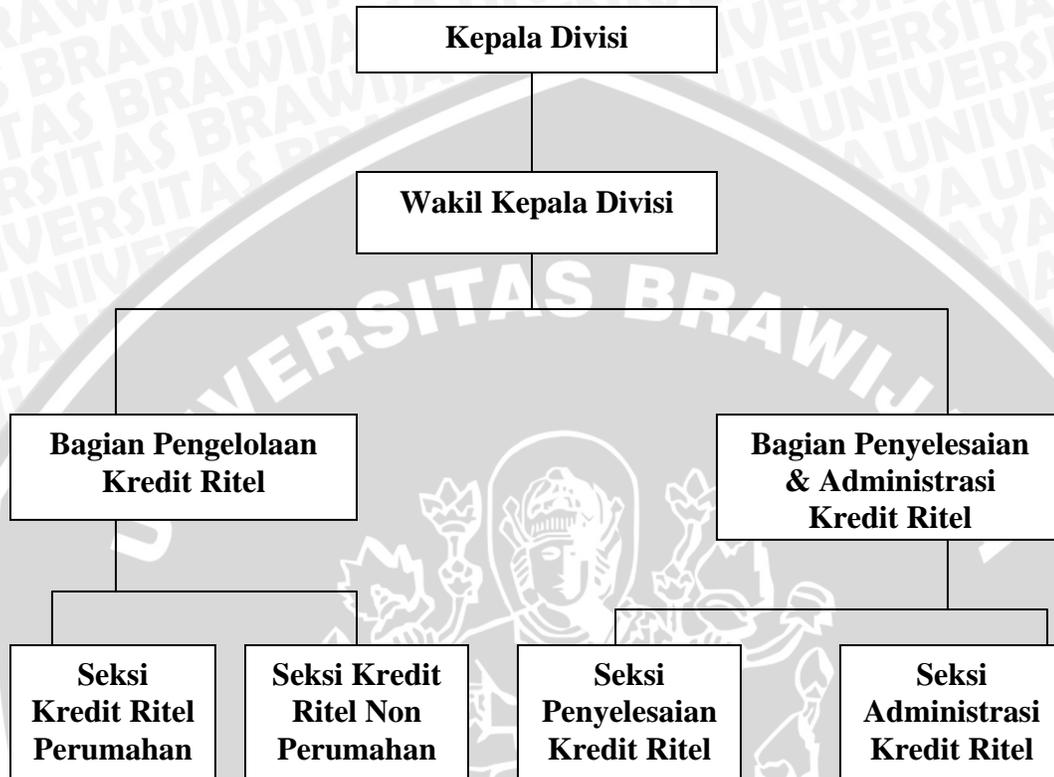


Sumber : Bank Tabungan Negara Cabang Malang (Tahun 2010)

Divisi yang menangani Kredit Perumahan yang didalamnya juga menangani Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di struktur organisasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) adalah Divisi Kredit Ritel.

Gambar 2

Struktur Organisasi Divisi Kredit Ritel



Sumber : Bank Tabungan Negara Cabang Malang (Tahun 2010)

5. Produk-Produk PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Seperti yang kita ketahui bersama bahwa produk yang dibuat suatu perusahaan, tentunya adalah produk yang dibutuhkan oleh para nasabah untuk memenuhi kebutuhannya. Produk yang dibuat suatu perusahaan seperti PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sedemikian rupa diusahakan agar memenuhi kebutuhan serta selera nasabah, misalnya fungsi dan pelayanan suatu produk, semakin banyak fungsi dari suatu produk maka semakin besar kemungkinan nasabah ingin memilikinya.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam menjalankan fungsinya sebagai bank yang diberi tugas untuk menyediakan kredit untuk membantu masyarakat untuk mendapatkan rumah, membagi produk kredit pembiayaan perumahan yang dikeluarkan dengan dua produk utama, yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Non KPR.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR)-BTN adalah merupakan fasilitas pembiayaan atau kredit yang disediakan atau diberikan BTN untuk pembelian rumah, baik rumah yang baru dibangun oleh pengembang atau perorangan ataupun milik perseorangan yang sudah dihuni. Sedangkan istilah Non KPR dipergunakan untuk membedakan penggunaan Kredit. Fasilitas Kredit Non KPR disediakan atau diberikan untuk membeli rumah toko, kios. Mengembangkan atau renovasi rumah, membangun rumah atau rumah sewa.

5.1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Untuk melaksanakan program pemerintah dibidang perumahan rakyat, pemerintah menunjuk PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menyediakan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) bagi masyarakat. Penunjukan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai pembiayaan pembayaran pinjaman kepada pembeli tidak berarti PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai penjual rumah dan penyedia bangunan rumah tapi hanya menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada pembeli agar dapat melunasi pembayaran harga rumah, dan dalam mewujudkan bangunan rumah, pihak yang turut berperan dalam penyediaan bangunan tersebut adalah pihak penyelenggara proyek perumahan (Developer).

B. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Syarat, Prosedur dan Proses Permohonan Kredit

a. Syarat Permohonan Kredit

Syarat umum untuk memperoleh fasilitas kredit dari BTN, pemohon disyaratkan melengkapi data yang diperlukan baik umum maupun khusus.

1) Syarat Umum

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Usia 21 Tahun atau lebih
- c. Berpenghasilan cukup
- d. Pemohon telah menjadi penabung

2) Syarat Khusus

Syarat khusus ini diperlukan untuk melengkapi syarat umum yang juga harus dipenuhi pemohon KPR-BTN, yaitu :

a. Paket KP-KSB dan KP-RSS

Penghasilan keluarga per bulan :

- a) Rp. 175.000,- (Untuk KP-KSB)
- b) Rp. 275.000,- (Untuk KP-RSS)

b. Paket Griya Madya

Penghasilan keluarga per tahun :

Rp. 750.000,- s/d Rp. 1.250.000

c. Paket Griya Tama

Lokasi rumah terletak dilokasi khusus pemukiman. Strategis marketable dan dilengkapi IMB dan sertifikat tanah.

d. Paket Usaha (KP-Ruha)

- a) Memiliki Ijin Usaha dan NPWP
- b) Total Asset tidak melebihi Rp. 600.000.000

Sumber : Dokumen PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

b. Prosedur Pemilikan Rumah KPR-BTN

Kredit pemilikan rumah bank tabungan Negara hanya dapat diberikan apabila ada titik temu atau kesepakatan antara calon pembeli (calon debitur) dengan calon penjual rumah dalam hal ini developer mengenai obyek jual beli (rumah dan tanah) yang bersangkutan.

Mengenai prosedur untuk memperoleh rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah – BTN adalah penting bagi debitur untuk mengetahui hak yang menjadi miliknya dan kewajiban yang harus ia tunaikan, dan akibatnya apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan. Prosedur memperoleh rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bank BTN dibagi menjadi dua perbuatan.⁴³

1). Permohonan pembelian rumah kepada developer

Permohonan ini diajukan calon debitur erat hubungannya dengan uang muka yang merupakan persyaratan mula yang harus dipenuhi oleh calon pembeli. Secara administratif syarat yang harus dipenuhi oleh calon pembeli adalah :

- a. Pembayaran uang muka sebesar 10% dari harga lunas bagi pembelian rumah yang dibangun developer swasta

⁴³ Hasil Wawancara dengan Bpk.Wahyu. Staff Loan Recovery PT. BTN Cabang Malang , pada tanggal 6 Oktober 2010

- b. Mengisi formulir yang berisi permohonan untuk mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari BTN.
- c. Menyerahkan fotocopy buku TUM (Tabungan Uang Muka), jadi sebelum diadakan realisasi kredit, maka calon pembeli harus sudah menabung di Bank Tabungan Negara.
- d. Menyerahkan surat keterangan belum memiliki rumah
- e. Menyerahkan fotocopy surat nikah, artinya bahwa debitur yang berhak memperoleh fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) hanyalah mereka yang telah berkeluarga

2). **Permohonan memperoleh fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) kepada BTN**

a. **Pengisian Formulir**

Pemohon mengisi formulir permohonan kredit dan melengkapi data – data yang diperlukan antara data syarat umum dan data syarat khusus sesuai KPR yang dimohon.

b. **Verifikasi Data**

Setelah pemohon mengisi data, maka pihak BTN melakukan verifikasi data terhadap data-data pemohon. Verifikasi data adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh analisis kredit pihak BTN dalam rangka untuk meyakini keakuratan data berdasarkan kenyataan yang ada, baik itu yang samar – samar, tersembunyi maupun data sebenarnya yang belum terungkap pada data-data yang ada.

Verifikasi data penghasilan pemohon bertujuan untuk memastikan kebenaran data penghasilan pemohon dalam rangka mengetahui kelayakan pemohon dan aplikasi terhadap usulan maksimum kredit yang diajukan oleh yang bersangkutan. Oleh karenanya verifikasi penghasilan ini lebih menekankan kepada spesifikasi status penghasilan pemohon, bidang usaha, mitra kerja, ijin usaha, kapasitas usaha atau omzet, biaya-biaya, penghasilan pribadi, pengeluaran pribadi maupun kelayakan yang dimiliki oleh pemohon yang bersangkutan.

c. Wawancara

Apabila pengisian formulir dan data yang diperlukan lengkap, pemohon diundang untuk wawancara. Wawancara adalah suatu proses yang dilakukan dalam rangka menggali kebenaran informasi sesuai data dalam permohonan kredit atau informasi lain yang diperlukan guna mengambil keputusan kredit dan memberikan pemahaman tentang hak dan kewajiban calon debitur. Pada dasarnya yang menjadi pokok pembicaraan wawancara adalah berdasarkan check list kredit pemohon

d. Analisis kredit

Analisis kredit adalah suatu sarana sangat penting bagi BTN sebagai usaha dalam menentukan layak atau tidaknya calon debitur diberikan kredit. Pada dasarnya kredit layak diberikan apabila calon debitur memenuhi kriteria 5 C, Sebagai berikut :

1) Watak (*Character*)

Para analisis kredit Bank BTN harus mengetahui sifat-sifat dan kebiasaan dari calon debitur. Hal ini terutama berhubungan dengan kemauan dari calon debitur untuk memenuhi kewajiban – kewajiban terhadap bank sehubungan dengan pemberian kredit.

BTN selaku menginginkan kredit yang diberikannya dapat kembali padanya (dilunasi) pada waktunya. Untuk itu BTN hanya member kredit kepada debitur memiliki komitmen yang tinggi terhadap persetujuan yang dibuat. Analisis yang dilakukan BTN terhadap character ini lebih cenderung merupakan analisis kualitatif yang tidak terbaca di angka – angka yang disajikan. Tanpa itikad baik dari debitur maka kredit tidak diberikan. Untuk memperoleh informasi tersebut seorang analisis BTN, minimal mendapatkan informasi melalui sesama analisis dicabang BTN lain, maupun sesama analisis lain. Biasanya seringkali calon debitur bercerita tentang pihak lain yang berhubungan kepada analisis yang memproses permohonan kreditnya.

2) Kemampuan (*Capacity*)

Analisa ini dimaksudkan untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam memenuhi segala kewajibannya terhadap bank dalam hal ini BTN secara rutin. Untuk calon debitur yang berstatus sebagai karyawann yang bekerja di perusahaan ternama, BUMN, Persero, Pegawai Negeri, metode yang digunakan BTN adalah dengan melakukan penilaian data penghasilan. Penghasilan yang dinilai adalah penghasilan pemohon dan dimungkinkan penghasilan keluarga. Besarnya KPR ditentukan dari kemampuan mengangsur

calon debitur tiap bulan yang diperhitungkan maksimum angsuran sebesar 1/3 kali penghasilan kotor pemohon / keluarga, tetapi jika penghasilan bersih yang diperoleh dari pengurangan penghasilan kotor dengan pengeluaran keluarga lebih kecil dari nilai maksimum angsuran, maka perhitungan maksimum angsuran perbulan dipergunakan penghasilan keluarga.

3) Permodalan (*Capital*)

Pada aspek permodalan yang dinilai adalah dana atau modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur dalam hal ini biaya-biaya uang muka.

4) Jaminan (*Collateral*)

Penilaian ini meliputi terhadap jaminan yang diberikan debitur sebagai pengaman kredit yang diberikan BTN. Penilaian tersebut meliputi kecenderungan nilai jaminan dimasa depan dan tingkat kemudahan mengkonversinya menjadi uang tunai, sering juga disebut sebagai nilai ekonomis dan nilai yuridis. Selain itu analisis jaminan juga mengukur tingkat likuidasi dari jaminan yang digunakan BTN untuk dapat mengcover jumlah kredit yang dimohon dan diberikan kepada debitur. Bentuk jaminan Non KPR dan KPR jaminan yang digunakan adalah tanah dan bangunan yang dibeli atau dibangun debitur melalui fasilitas KPR-BTN

5) Conditon of Economy

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

e. Rapat Komite Kredit (Rakomdit)

Rakomdit adalah rapat khusus yang dilakukan dalam rangka membahas permohonan kredit yang telah dianalisa yang selanjutnya diputuskan untuk diberikan kredit atau ditolak. Rapat ini membahas secara garis besar usulan kredit dari calon debitur dengan memperhatikan hasil wawancara dan analisa kredit. Rekomdit dihadiri analis kredit BTN, para kepala seksi/penyelia dan wakil kepala cabang untuk kantor pusat BTN. Setelah keputusan Rakomdit permohonan calon debitur disetujui maka diterbitkan SP3K (Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Kredit) yang menetapkan , yaitu : Jangka Waktu Kredit, Besar Angsuran, Suku Bunga, Maksimal Kredit, Jangka Waktu pengembalian SP3K.

f. Proses Akad kredit

Setelah pengembalian SP3K dari calon debitur diterima oleh BTN, maka langkah selanjutnya adalah pelaksanaan akad kredit.

1. Persiapan Akad Kredit

- a. Menghubungi developer dan calon debitur untuk hadir pada saat akad kredit.
- b. Menghubungi Notaris untuk disiapkan blanko akta jual beli, perjanjian kredit dan lain-lain.

2. Pelaksanaan Akad Kredit

- a. Pelaksanaan akad kredit dimulai apabila Notaris, developer dan calon pembeli telah hadir. Dalam pelaksanaan akad kredit ini pihak BTN menjelaskan tentang KPR-BTN termasuk hak dan kewajiban calon debitur, developer dan BTN yang disampaikan oleh pimpinan atau

wakil dari BTN, dan juga dijelaskan mengenai hukum dalam kaitannya dengan Akta Jual Beli, Perjanjian Kredit.

b. Setelah selesai dilakukan penjelasan pihak BTN, maka diadakan :

a) Penandatanganan perjanjian jual beli antara developer dengan debitur melalui akta pejabat pembuat akta tanah

b) Penandatanganan perjanjian kredit yang meliputi hal-hal sebagai berikut :

1). Standar perjanjian kredit yang telah dilegalisir oleh notaris

2). Akta Notaris yang berupa pengakuan hutang dan kuasa memasang Hak Tanggungan

3). Pembacaan naskah dan penjelasannya

c). Proses pembayaran pada developer yaitu, dengan cara mula-mula cabang BTN melapor telah dilakukan penandatanganan akad kredit dan mengajukan permohonan realisasi dana pada kantor pusat BTN, kemudian kantor pusat mengadakan penelitian dan mendroping dana, selanjutnya cabang membayar kepada developer di bank penyedia kredit konstruksi, kemudian developer menyeter jaminan sertifikat (apabila sertifikat atas nama debitur belum selesai).

Sumber : Dokumen PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Jadi realisasi KPR-BTN dibayar langsung pada rekening developer di bank penyedia kredit konstruksi dalam hal ini Bank BTN. Dalam praktik jual beli rumah

dengan fasilitas KPR- BTN, sertifikat hak atas tanah masih berupa sertifikat hak atas tanah induk developer yang belum dipecah-pecah atas nama user dan sertifikat atas nama induk tersebut akan dipecah-pecah atas nama user apabila user dan pihak developer telah melakukan perjanjian jual beli.

3. Hak dan Kewajiban debitur dan pihak bank dalam perjanjian KPR-BTN

3.1 Hak dan Kewajiban Pihak Debitur

Dalam perjanjian ini debitur mempunyai hak antara lain :

- a. Debitur berhak atas pinjaman uang/kredit dari BTN untuk membeli rumah dari fasilitas kredit tersebut, apabila debitur telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak BTN
- b. Debitur berhak meminta surat pernyataan pelunasan hutang bila debitur telah melunasi seluruh hutangnya, serta berhak atas penyerahan kembali surat-surat dan dokumen-dokumen tentang rumah berikut tanahnya, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai oleh BTN setelah debitur melunasi seluruh hutangnya.

Debitur juga mempunyai kewajiban, sebagai berikut :

- a. Debitur wajib untuk menempati rumah dengan baik dan layak, memelihara dan memperbaiki segala kerusakan yang terjadi atas rumah dengan biaya sendiri.
- b. Debitur wajib membayar angsuran kredit.
- c. Debitur wajib mengasuransikan tersebut sampai dengan kreditnya terlunasi dengan membayar premi asuransi.

- d. Debitur wajib membayar biaya notaris dan provisi bank yang harus sudah dibayar lunas pada saat penandatanganan perjanjian kredit.

Mengenai hak dan kewajiban debitur merupakan dibuat dalam suatu perjanjian KPR yang telah disepakati oleh para pihak yang terkait, akan melahirkan suatu hak dan kewajiban dari pihak tersebut. Kewajiban dari suatu hak akan menjadi hak bagi pihak yang lainnya. Oleh karena itu hak dan kewajiban debitur harus dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian.

Sumber : Dokumen PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

3.2 Hak dan Kewajiban Pihak Bank Tabungan Negara (BTN)

Dalam perjanjian ini pihak BTN mempunyai hak, sebagai berikut :⁴⁴

- a. Melakukan penelitian atas rumah, status tanah, dan kelengkapan data usulan proyek.
- b. Menagih angsuran debitur KPR-BTN, apabila debitur tidak mau membayar angsurannya
- c. Merubah tarif suku bunga kredit sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah Bank Indonesia, dan setiap perubahan suku bunga berlaku efektif paling cepat 30 hari setelah tanggal pemberitahuan BTN tentang hal ini.
- d. Menerima pembayaran uang angsuran dimuka dan angsuran kredit tiap bulannya dari debitur.

⁴⁴ Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah BTN (Pasal 15)

- e. Setiap saat yang dianggap baik dan layak oleh bank, melakukan pemeriksaan dan pengawasan terhadap barang jaminan dan meminta keterangan yang diperlukan selama debitur belum melunasi seluruh hutangnya yang timbul dari perjanjian ini.
- f. Tanpa memperhatikan ketentuan mengenai angsuran dan jangka waktu kredit, BTN berhak dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atau seluruh sisa hutang debitur pada bank yang timbul dari perjanjian KPR, dan debitur wajib membayarnya dengan seketika itu sekaligus lunas untuk seluruh sisa hutang yang ditagih oleh BTN, dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu :⁴⁵
- 1) Debitur cidera janji, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 Syarat Umum KPR-BTN
 - 2) Debitur tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi suatu ketentuan atau kewajiban di dalam perjanjian KPR termasuk syarat-syarat umum, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut : debitur diberhentikan dari kantor/instansi yang bersangkutan. Dijatuhi hukum pidana, mendapat cacat badan, sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi, perusahaan tempat debitur bekerja atau debitur telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar.
 - 3) Debitur membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan jaminan atas kredit yang telah diterima.
 - 4) Jika debitur tidak memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang dijaminkan kepada BTN, terhitung 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu hak tersebut habis
 - 5) Keterangan yang diberikan, hal-hal yang disampaikan atau jaminan yang dibuat oleh Debitur kepada Bank terbukti palsu atau menyesatkan dalam segi atau debitur lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang bermakna atau sesungguhnya kepada BTN
 - 6) Debitur gagal dalam memenuhi atau debitur bertindak bertentangan dengan sesuatu Peraturan Pemerintah atau Daerah, Undang-Undang atau

⁴⁵ Ketentuan dan Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah BTN (Pasal 15)

Peraturan yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat kerja

- 7) Setiap sebab atau kejadian lainnya yang terjadi atau mungkin akan terjadi sehingga menjadi layak bagi BTN untuk melakukan penagihan seketika mengenai seluruh (sisa) utang guna melindungi kepentingan-kepentingan, satu dan lainnya semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan BTN.
 - g. BTN berhak memperoleh Provisi sebesar 5% dari harga rumah berikut tanah, yang harus sudah dilunasi sebelum penandatanganan perjanjian kredit dengan bunga yang telah ditetapkan
 - h. BTN berhak meminta jaminan tambahan apabila dianggap jaminan pokok tidak mencukupi lagi.
 - i. Menahan semua surat dan dokumen apapun yang asli serta sah dan membuktikan kepemilikan atau segala harta yang dijadikan jaminan guna untuk pelaksanaan pengikatan harta tersebut sebagai jaminan kredit dan selanjutnya dikuasai oleh BTN sampai pelunasan seluruh hutangnya.

Pihak BTN juga mempunyai kewajiban yaitu :

 - a. Memberikan pinjaman uang kepada debitur sebanyak sisa harga rumah dengan tanah yang dibeli debitur dari developer.
 - b. Membayar uang yang dipinjam debitur kepada developer karena adanya pemberian kuasa yang diberikan oleh debitur pada saat penandatanganan perjanjian kredit.
 - c. Dalam hal debitur telah melunasi hutangnya, maka BTN berkewajiban memberikan surat pernyataan pelunasan hutang kepada debitur dan menghapus/menghentikan pengikatan barang jaminan/meroya Hak Tanggungan atas tanah dan rumah yang dibeli dari fasilitas KPR-BTN

- d. Menyerahkan kembali kepada debitur semua surat-surat dan dokumen mengenai rumah berikut tanahnya serta surat bukti lainnya yang dikuasai atau disimpan oleh BTN.

Hak dan kewajiban Bank BTN dalam perjanjian KPR dibuat bertujuan untuk mengatur, mengawasi debitur agar debitur tidak melanggar atas perjanjian yang dibuat atau agar debitur tidak wanprestasi sesuai dengan pasal 6 UU No 4 Tahun 1996 “ Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Oleh karena itu BTN mempunyai Hak dan Kewajiban dalam perjanjian KPR tersebut.

Penulis melakukan *cross check* terhadap 2 (dua) orang nasabah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang selaku debitur, pada tanggal 18 Oktober 2010. Sampai saat ini pembebanan Hak dan Kewajiban, debitur merasa tidak memberatkan dan Pihak BTN menjalankan dengan baik dan sesuai dengan aturan yang berlaku dalam perjanjian kredit KPR.

C Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian KPR-BTN

Masalah perkreditan sudah merupakan hal yang lazim dalam penyaluran fasilitas kredit, sekaligus pihak BTN tidak pernah menginginkan bahwa kredit yang disalurkan tersebut akan menjadi kredit yang bermasalah. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan tersebut, BTN akan melakukan segala upaya preventif untuk mencegah kredit menjadi bermasalah, namun tidak mustahil pula bahwa pada akhirnya kredit yang disalurkan tersebut mengalami masalah.

Berdasarkan pasal 10 Peraturan Bank Indonesia No. 11/2/PBI/2009 tentang perubahan ketiga atas PBI No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, maka kualitas kredit ditentukan menurut faktor penilaian yang meliputi prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar, dengan memperhatikan faktor-faktor tersebut maka kualitas kredit dapat dikategorikan menjadi 5 (lima) kriteria, yaitu :⁴⁶

- a. Kriteria Kredit Lancar
- b. Kriteria Kredit Dalam Perhatian Khusus (1 – 90 hari)
- c. Kriteria Kredit Kurang Lancar (91 – 120 hari)
- d. Kriteria Kredit Diragukan (121 – 180 hari)
- e. Kriteria Kredit Macet (181 – 999 hari)

1. Bentuk Wanprestasi Debitur dalam Perjanjian KPR-BTN

Kewajiban yang timbul dalam suatu perjanjian harus dipenuhi oleh pihak yang bersangkutan, apabila kewajiban itu tidak dilakukan sesuai dengan isi perjanjian, maka dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.

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

- a. Karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun kelalaian
- b. Karena keadaan memaksa, yakni keadaan diluar kemampuan debitur.⁴⁷

Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Bpk. Wahyu. Staff Loan Recovery PT. BTN Cabang Malang, pada tanggal 19 Oktober 2010

⁴⁷ Abdul Kadir Muhammad, Lembaga keuangan dan pembiayaan, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 98

sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Adapun 3 (tiga) macam keadaan seorang debitur yang dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat.

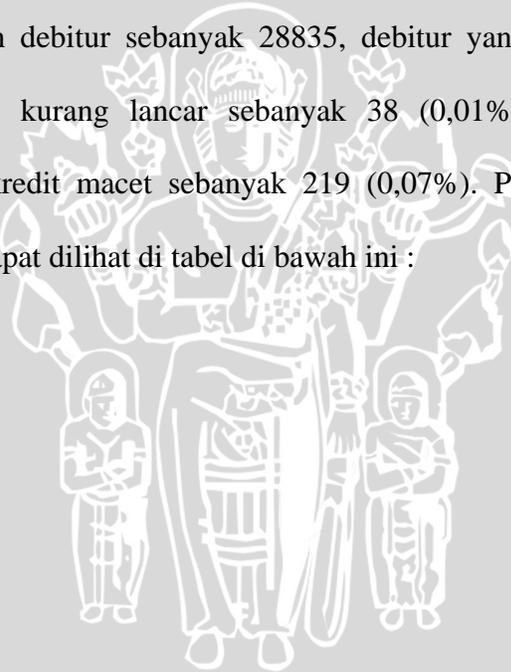
Karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang wajib memenuhi prestasi, maka kemungkinan hal ini akan dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak menerima prestasi tersebut. Sebagai akibatnya, maka pihak yang karena perbuatannya atau kelalaiannya yang dapat menimbulkan kerugian tersebut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

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

“Siberhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akte sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

D. Faktor Penyebab Tunggakan KPR di Bank BTN

Perkembangan tingkat kolektibilitas KPR-BTN khususnya pada kredit macet dari tahun 2008 sampai 2010 mengalami penurunan. Pada tahun 2008 dari jumlah debitur sebanyak 25707, debitur yang mengalami kredit bermasalah yaitu kredit kurang lancar sebanyak 70 (0,02%), kredit diragukan sebanyak 110 (0,04%), kredit macet sebanyak 249 (0,09%). Pada tahun 2009 jumlah debitur sebanyak 27365, debitur yang mengalami kredit bermasalah yaitu kredit kurang lancar sebanyak 49 (0,01%), kredit diragukan sebanyak 98 (0,03%), kredit macet sebanyak 230 (0,08%). Pada tahun 2010 jumlah debitur sebanyak 28835, debitur yang mengalami kredit bermasalah yaitu kredit kurang lancar sebanyak 38 (0,01%), kredit diragukan sebanyak 79 (0,02%), kredit macet sebanyak 219 (0,07%). Perkembangan kredit macet pada KPR-BTN dapat dilihat di tabel di bawah ini :



Tabel 1

**Tabel Perkembangan tingkat kolektibilitas KPR PT. Bank Tabungan
Negara (Persero) Tbk untuk periode 2008 sampai dengan 2010**

Kol	2008		2009		2010 Januari - Oktober	
	Jml deb	Outs (Rp)	Jml deb	Outs (Rp)	Jml deb	Outs (Rp)
L	23,850	160,300,580,250	25,300	180,360,800,900	26,843	190,643,550,300
DPK	1,698	18,690,008,000	1,688	18,650,000,800	1,652	18,530,000,250
KL	70	1,244,560,000	49	750,800,635	38	670,850.800
Dir	110	1,566,330,890	98	988,500,650	79	890,650,730
Macet	249	2,650,800,650	230	1,988,650,800	219	1,890,880,900
Total	25,707	184,452,279,790	27,365	202,738,753,785	28,835	212,625,932,980

Sumber : PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

Penyebab tunggakan KPR-BTN menjadi macet, sebagai berikut :

- a. Bidang usaha debitur sebagai sumber untuk membiayai angsuran KPR mengalami penurunan (tidak berprospek lagi atau gagal) sehingga kemampuan mengangsur KPR menjadi gagal.
- b. Debitur tidak kooperatif atau iktikad baik debitur sudah tidak ada, hal ini menjadi salah satu faktor munculnya kredit macet, sehingga debitur wanprestasi (lalai) dalam memenuhi kewajibannya dalam mengangsur KPR.
- c. Kondisi keuangan debitur terganggu yang disebabkan peristiwa tertentu.

- d. Tidak taat komitmen untuk membayar angsuran KPR.
- e. Debitur kena pemutusan hubungan kerja (PHK)
- f. Debitur meninggal dunia

Sumber : PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang

F. Upaya Pihak Bank Dalam Penanganan Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian KPR Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Tindakan preventif yang akan dilakukan oleh BTN adalah melakukan upaya pembinaan terhadap debitur yang bersangkutan serta upaya penyelamatan terhadap kredit yang disalurkan. Upaya-upaya tersebut dilakukan oleh BTN dengan membentuk biro khusus yang menangani masalah perkreditan melalui Ketetapan Direksi Nomor 05/DIR/BIDIR/0190 tanggal 25 Januari 1990. Dibentuklah Biro Pembinaan dan Penyelamatan Kredit (*Loan Recovery*), Biro Pembinaan dan Penyelamatan Kredit (*Loan Recovery*) di BTN ini berfungsi sebagai penyelenggara kebijaksanaan Direksi di bidang pembinaan dan penyelamatan kredit.

Biro pembinaan dan penyelamatan kredit di BTN ini mempunyai tugas,yaitu :

- a. Melakukan pembinaan terhadap debitur atas kredit yang telah disalurkan kepadanya, berkaitan dengan penatausahaan terutama yang menyangkut kebenaran dan kelengkapan dokumen kredit, data debitur, realisasi kredit, dan jaminan kredit.
- b. Melakukan pemantauan terhadap penggunaan kredit.
- c. Melakukan upaya hukum guna penyelamatan kredit.

Upaya-upaya BTN Cabang Malang dalam menghadapi debitur kredit yang bermasalah / macet , yaitu sebagai berikut :

1. Pembinaan Kredit

Pembinaan kredit merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan melalui pemantauan terhadap tindak lanjut atas kredit yang telah disalurkan kepada debitur, sehingga kredit tersebut dapat dikembalikan kepada kreditur dengan tertib, teratur, dan tepat waktu sesuai dengan isi perjanjian kredit.

Pemantauan kredit dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

- 1). Pemantauan pembayaran langsung
- 2). Pembinaan langsung terhadap debitur.

Kegiatan pemantauan kredit tersebut dilakukan oleh BTN sebagai kreditur untuk mendeteksi gejala awal yang dapat menyebabkan terjadinya kredit yang bermasalah, dan pada akhirnya BTN dapat mengambil keputusan-keputusan dengan alternatif sebagai berikut :

- 1). Meneruskan hubungan kredit dengan debitur

Keputusan ini dapat dipertimbangkan apabila dari hasil analisis pemantauan Bank menunjukan bahwa debitur yang bersangkutan masih memiliki kemauan, kemampuan, dan kesanggupan dalam pemenuhan kewajibannya.

- 2). Melakukan tindakan likuidasi terhadap barang jaminan.

Keputusan ini dapat diambil apabila debitur tidak menunjukan itikad baik.

3). Tidak melakukan tindakan apapun

Keputusan ini dapat diambil apabila dari hasil penilaian Bank, debitur yang bersangkutan mau, mampu, dan sanggup mengambil langkah yang dapat mengamankan kredit yang telah disalurkan tersebut.

Upaya pembinaan kredit tersebut, agar dapat berlangsung secara intensif dan efektif diperlukan sarana pembinaan debitur agar dapat melakukan kewajibannya tertib, teratur, dan tepat waktu. Sarana pembinaan tersebut antara lain adalah :

1). Penyuluhan

Penyuluhan dilakukan terhadap debitur dengan cara mengadakan kunjungan baik secara perorangan maupun secara kolektif di suatu tempat tertentu. Penyuluhan ini dilakukan secara insidental, apabila penyuluhan ini diperlukan maka penyuluhan ini dilakukan. Tujuan diadakannya penyuluhan ini adalah untuk memberikan 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
- d). Hal lain yang perlu diperhatikan.

2). Monitoring kredit

BTN secara rutin memantau kondisi rekening Koran dari debitur pada awal bulan dengan sistem komputerisasi. Disini dapat diketahui apakah terdapat

debitur yang mempunyai tunggakan, baik itu termasuk dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan atau macet.

3). Surat peringatan, telepon, dan pengawasan

Surat peringatan (SP) merupakan surat yang diterbitkan oleh BTN yang dikirim atau diberikan kepada debitur yang menunggak yang setelah diberikan penyuluhan belum juga memenuhi kewajibannya. Surat peringatan ini ada yang bersifat peringatan, yaitu :

a). Surat Pemberitahuan Angsuran (SPA)

Dimulai dari tugas LAS yang memastikan debitur yang akan dikirim SPA, lalu daftar debitur tersebut diteliti dan dipelajari oleh LAO. SPA tersebut diserahkan pada bagian operasional untuk dikirim ke debitur.

b). Pengiriman surat konfirmasi.

LAS memastikan debitur yang menunggak (1 bulan), oleh LAO daftar debitur menunggak diteliti dan dipelajari lalu LAO membuat surat konfirmasi. Surat tersebut diberikan kepada operasional untuk dikirim via pos.

c). Konfirmasi melalui telepon atau dikunjungi langsung

LAS memastikan debitur yang menunggak (2 bulan), oleh LAO daftar debitur menunggak diteliti dan dipelajari. LAO menghubungi debitur via telephone, dan mengkonfirmasi tunggakan dan rencana pembayaran. Apabila debitur tidak mempunyai telepon maka LAO mengunjungi debitur untuk mengkonfirmasi tunggakan dan rencana pembayaran.

d). Kunjungan langsung ke debitur

LAS memastikan debitur yang menunggak (3 bulan), oleh LAO daftar debitur menunggak diteliti dan dipelajari. LAO mengunjungi ke rumah debitur untuk mengkonfirmasi tunggakan dan rencana pembayaran. Apabila debitur tidak ada dirumah maka LAO meninggalkan pesan untuk menghubungi BTN secepatnya.

e). Pengiriman surat penawaran penyelesaian tunggakan/hutang (SP-1)

LAS memastikan debitur yang menunggak (4-5 bulan) dan menuliskan tindakan pembinaan. LAO membawa daftar debitur, surat tindakan pembinaan dan surat-surat lainnya kepada debitur. LAO mengkonfirmasi pembinaan yang dilakukan kepada debitur.

f). Pengiriman surat penawaran penyelesaian tunggakan/hutang (SP-II)

LAS memastikan debitur yang menunggak (6-7 bulan) dan menuliskan tindakan pembinaan. LAO membawa daftar debitur, surat tindakan pembinaan dan surat-surat lainnya kepada debitur. LAO mengkonfirmasi pembinaan yang dilakukan kepada debitur dan solusi atas kredit tersebut. Peringatan kedua ini bersifat agak keras.

g). Pengiriman surat peringatan terakhir (SP III)

LAS memastikan debitur yang menunggak (9 bulan) dan menuliskan tindakan pembinaan dan penyelamatan kredit bila perlu. LAO membawa daftar debitur, surat tindakan pembinaan dan SP III kepada debitur. LAO mengkonfirmasi pembinaan yang dilakukan kepada debitur dan memberikan

solusi alternatif. Biasanya dilakukan restrukturisasi terhadap kredit macet tersebut.

Mengenai peringatan ini, penulis melakukan *cross check* terhadap 2 (dua) orang nasabah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Malang selaku debitur yang masih dinyatakan wanprestasi pada tanggal 26 Oktober 2010. Sampai saat ini pengawasan yang dilakukan BTN dijalankan dengan baik dan sesuai dengan aturan yang berlaku dalam perjanjian kredit KPR. Mereka menganggap pihak BTN memperhatikan kondisi nasabahnya dengan baik.

4). Administrasi perkreditan.

Administrasi kredit sebagai salah satu obyek pengawasan kredit yang merupakan kegiatan untuk mengumpulkan atau menyusun data-data maupun surat-surat kelengkapan debitur yang dibutuhkan selama perjalanan kredit tersebut, seperti kartu tanda pengenal, surat ijin usaha, surat perjanjian kredit dan sebagainya. Pengawasan ini dilakukan secara insidetail, pada BTN kelengkapan file kredit debitur mendapat perhatian dari pejabat bank, karena hal ini akan memudahkan bagi bank dalam melakukan pengawasan terhadap debitur maupun kegiatan perkreditan yang dilaksanakan oleh pejabat bank. Apalagi mengingat bahwa salah satu unsur pokok dari pengendalian intern adalah prosedur pencatatan dimana hal ini adalah administrasi kredit.

5). Sanksi-sanksi

Debitur yang menunggak akan diberikan sanksi-sanksi oleh pihak BTN, yaitu berupa :

a). Denda tunggakan

- b). Kapitalisasi bunga
- c). Suku bunga baru yang lebih tinggi
- d). Peyitaan terhadap agunan kredit untuk dilelang

2. Penyelamatan Kredit

Kemacetan kredit dapat tetap terjadi dengan disertai berbagai macam alasan walaupun usaha-usaha pencegahan kredit bermasalah telah dilakukan. Upaya penyelamatan kredit adalah upaya-upaya yang dilakukan oleh pihak kreditur yaitu bank untuk melancarkan kembali kredit yang kurang lancar, kredit yang diragukan atau bahkan kredit yang telah macet agar dapat kembali menjadi lancar, sehingga nasabah dapat kembali mampu membayar hutangnya, baik bunga maupun pokoknya.

Bentuk upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah :

- 1). *Rescheduling* (Penjadwalan kembali), yaitu melakukan perubahan terhadap syarat-syarat perjanjian kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran angsuran dan atau jangka waktu kredit.

Bentuk penyelamatan Kredit Pemilikan Rumah dengan cara Penjadwalan Ulang ini dalam praktik dapat digolongkan menjadi 2 (dua) jenis yaitu :

- a. Penjadwalan ulang sisa pinjaman.

Dalam menghadapi debitur yang nyata-nyata tidak mampu untuk membayar seluruh tunggakan yang antara lain disebabkan oleh : debitur di PHK, mendapatkan musibah (gempa, banjir), debitur meninggal dunia dapat ditempuh penjadwalan ulang sisa pinjaman, yakni dengan :

Jumlah tunggakan yang ada ditambahkan pada sisa pokok pinjaman, sehingga menjadi sisa pinjaman baru dan kemudian sisa pinjaman baru tersebut dijadwalkan kembali masa angsurannya. Bentuk penjadwalan ulang ini merupakan kombinasi antara *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring*.

b. Penjadwalan ulang sisa tunggakan

Penjadwalan ini dilakukan dengan cara jumlah posisi/sisa tunggakan yang ada dijadwalkan untuk dibayar secara angsuran.

- 2). *Reconditioning* (Pensyaratan Kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
- 3). *Restructuring* (penataan kembali), yaitu melakukan syarat-syarat perjanjian kredit yang dapat berupa pemberian tambahan kredit dan atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan persyaratan kembali.

3. **Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penanganan Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian KPR-BTN**

Debitur KPR wanprestasi adakalanya tidak kooperatif dalam mewujudkan penyelesaian yang diharapkan BTN. Oleh karena itu BTN perlu melakukan penjualan agunan melalui Lembaga yang ditunjuk undang-undang. Pada pasal 6 UUHT No 4

Tahun 1996, dikatakan bahwa “Apabila debitur cidera janji, 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”

Bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Eksekusi obyek Hak Tanggungan yang dilakukan secara lelang ini pada dasarnya tidak memerlukan ijin/*fiat* eksekusi dari pengadilan, mengingat penjualan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang obyek Hak Tanggungan.

Apabila dalam upaya pembinaan dan penyelamatan tidak juga berhasil untuk membuat kredit tersebut lancar kembali maka jalan terakhir yaitu dengan melakukan lelang eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut. Pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Penjualan melalui lelang eksekusi jaminan perjanjian KPR-BTN Malang yang macet diawali dengan pengajuan permohonan mengenai pengurusan piutang kepada KPKNL Malang berdasarkan UU No 49 Prp Tahun 1960 tentang panitia urusan

piutang Negara dan peraturan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 337/KMK.01/2000 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

Setelah penerimaan pengurusan piutang Negara oleh PUPN dan ditandatangani yang kemudian dituangkan dalam Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N). Selanjutnya dimasukan dalam seksi piutang perbankan, yang mana seksi ini akan melakukan pemblokiran terhadap barang jaminan dari penanggung hutang dengan maksud untuk mencegah terjadinya pengalihan barang jaminan yang dilakukan oleh debitur (Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara.

Tahap selanjutnya adalah KPKNL melakukan :

1. Pemanggilan

KPKNL melakukan pemanggilan secara tertulis kepada debitur dalam upaya penyelesaian hutang. Apabila debitur tidak memenuhi pemanggilan, KPKNL melakukan panggilan terakhir secara tertulis selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah menghadap yang ditetapkan dalam surat panggilan. Debitur yang datang memenuhi panggilan KPKNL akan diwawancarai mengenai kebenaran adanya hutang, besarnya hutang dan penyelesaiannya

2. Pernyataan Bersama

Berdasarkan Bertita Tanya jawab pada saat pemanggilan debitur, maka selanjutnya dibuat pernyataan bersama, yang ditandatangani oleh Ketua KPKNL atau pejabat yang ditunjuk. Yang mana isi pernyataan bersama itu 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 biaya beban lainnya
 - e). Besarnya biaya administrasi pengurusan piutang Negara
 - f). Pengakuan hutang dari penanggung hutang
 - g). Kemampuan penanggung hutang untuk menyelesaikan hutang dan cara penyelesaian hutang
 - 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.
- Jangka waktu ditetapkan untuk penyelesaian hutang dalam pernyataan bersama adalah paling lama 12 bulan (satu tahun) sejak pernyataan bersama ditandatangani.

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. Dalam hal ini KPKNL akan melakukan penagihan sekaligus dengan surat paksa yang merupakan perintah kepada penanggung hutang.

4. Penyitaan

Pada saat lewat 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, artinya KPKNL dapat menjalankan sendiri sita eksekusi terhadap barang jaminan tanpa ada campur tangan dari pihak Pengadilan Negeri. Dasar pelaksanaan

tindakan penyitaan ini terdapat pada pasal 10 ayat (3) UU No 49 Prp 1960 yang menyatakan :

“Pelaksanaan ini dilakukan oleh Ketua Panitia dengan mengeluarkan suatu surat paksa, yang dapat dijalankan secara penyitaan dan pelelangan barang-barang kekayaan penanggung hutang dan secara penyanderaan terhadap penanggung hutang.”

Dengan surat paksa 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 peraturan lelang. Untuk barang yang disita adalah tanah atau tanah beserta bangunan KPR-BTN, maka batas penyitaan adalah batas kapling rumah KPR.

5. Pelelangan

Pelelangan barang jaminan dilakukan setelah diterbitkan surat perintah penjualan barang (pelelangan) yang disebabkan debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada tahap penyitaan. Pelelangan akan diumumkan melalui media massa setempat dan 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.

Bilamana proses lelang telah selesai maka KPKNL menerbitkan risalah lelang. Risalah lelang merupakan laporan mengenai jalannya suatu proses lelang yang disusun secara teratur dan dapat dipertanggung jawabkan oleh juru lelang yang mempunyai akibat hukum mengikat dan dijadikan sebagai pedoman resmi yang mempunyai bukti tertulis. Kemudian pemenang lelang mendapatkan risalah lelang tersebut sebagai dasar pemilik suatu objek yang dimenangkan di lelang dan dapat digunakan untuk peralihan hak.

F. Hambatan Pihak Bank Dalam Upaya Penanganan Masalah Wanprestasi Debitur Dalam Perjanjian KPR-BTN

Bank BTN mempunyai hambatan-hambatan dalam upaya penanganan masalah wanprestasi debitur seperti dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Dalam Pasal 6 Jo Pasal 20 UU Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) mengatur tentang penjualan dimuka umum atau lelang objek jaminan Hak Tanggungan. Namun dalam praktiknya di lapangan, khususnya di BTN, ketentuan ini tidak pernah berjalan atau terlaksana di BTN sebagaimana yang diharapkan pembentuk UU Nomor 4 Tahun 1996. Tidak terlaksananya ketentuan Pasal 6 Jo Pasal 20 ayat 1 UUHT dalam perjanjian KPR-BTN menyebabkan tidak efektifnya ketentuan perundangan tersebut disebabkan beberapa hambatan. Untuk melihat hambatan yang paling dominan yang

mempengaruhi tidak efektifnya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam Perjanjian KPR-BTN, penulis menguraikan sebagai berikut :⁴⁸

1. Hambatan Yuridis

Proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 6 Jo Pasal 20 UUHT. Dalam ketentuan tersebut diatas, dijelaskan tentang Eksekusi Hak Tanggungan atas debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit. Akan tetapi di dalam pelaksanaannya, belum ada peraturan yang jelas dan rinci dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan, karena jika dilakukan melalui lelang berdasarkan titik eksekutorial Hak Tanggungan akan rawan dengan gugatan yang mengakibatkan penundaan proses pelelangan dan ini akan memperlambat proses pengurusan piutang.

Tidak efektifnya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan pasal 6 Jo Pasal 20 UUHT dikarenakan Pihak BTN lebih menyukai pengajuan permohonan pengurusan hutang ke KPKNL berdasarkan UU No 40 Prp Tahun 1960.

Dilain pihak, UU No 49 Prp Tahun 1960 tentang Pantia Pengurusan Piutang Negara, Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tentang pengurusan piutang Negara lebih berdaya guna didalam pihak perbankan khususnya pihak BTN untuk menangani wanprestasi debitur yang mengakibatkan kredit macet. Undang-Undang ini telah mempunyai peraturan pelaksanaan yang rinci dan jelas, sehingga lebih mudah penerapannya oleh

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Bpk. Wahyu, Staff Loan Recovery PT. Bank BTN Cabang Malang. Pada tanggal 01 November 2010

KPKNL di lapangan. Hal ini diperkuat dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Keuangan Nomor 301/KMK.01/2002 Tentang pengurusan piutang Negara kredit perumahan Bank Tabungan Negara.

2. Hambatan Non Yuridis

Hambatan - hambatan non yuridis dalam upaya penanganan wanprestasi debitur dalam perjanjian KPR-BTN di Bank BTN, sebagai berikut :

- a. Prospek usaha debitur masih baik, namun debitur memperlihatkan sikap enggan untuk diajak bekerja sama oleh bank untuk mengupayakan program penyelamatan kredit tersebut / debitur tidak mempunyai itikad baik. Upaya penyelamatan kredit yang dilakukan BTN tersebut bertujuan untuk membuat kredit tersebut menjadi lancar kembali, akan tetapi debitur tidak mempunyai itikad baik dalam program penyelamatan kredit tersebut. Contohnya : pihak debitur tidak ada itikad baik dalam penyelamatan kredit, padahal usaha debitur masih baik.
- b. Setelah program penyelamatan disetujui dan dituangkan dalam perjanjian, debitur ternyata tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan sebagai syarat-syarat penyelamatan kredit. Kewajiban-kewajiban yang dibuat BTN untuk debitur bertujuan untuk mematuhi segala peraturan yang dibuat dalam perjanjian tersebut dan kewajiban-kewajiban yang di buat BTN tidak memberatkan debitur dalam menjalaninya, akan tetapi debitur tidak memenuhi kewajiban-kewajiban tersebut. Contohnya : pihak debitur enggan memenuhi kewajiban-

- c. Kesulitan mencari pembeli dalam rangka penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Lelang dikarenakan calon pembeli belum tertarik atas harga yang dicantumkan / harga yang sangat mahal. Contohnya : tidak ada yang membeli barang lelang tersebut



BAB V

PENUTUP

A Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Faktor penyebab tunggakan KPR di Bank BTN, sebagai berikut :
 - a. Bidang usaha debitur sebagai sumber untuk membiayai angsuran KPR mengalami penurunan (tidak berprospek lagi atau gagal) sehingga kemampuan mengangsur KPR menjadi gagal.
 - b. Debitur tidak kooperatif atau iktikad baik debitur sudah tidak ada, hal ini menjadi salah satu faktor munculnya kredit macet, sehingga debitur wanprestasi (lalai) dalam memenuhi kewajibannya dalam mengangsur KPR.
 - c. Kondisi keuangan debitur terganggu yang disebabkan peristiwa tertentu.
 - d. Tidak taat komitmen untuk membayar angsuran KPR.
 - e. Debitur kena putusan hubungan kerja (PHK)
 - f. Debitur meninggal dunia
2. Upaya pihak bank dalam penanganan wanprestasi debitur pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jaminan hak tanggungan, sebagai berikut :

a. Pembinaan dan Penyelamatan kredit KPR berdasarkan Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998 dan praktik di PT.Bank Tabungan Negara Cabang Malang sebagai berikut :

- 1). Pembinaan Kredit
- 2). Penyelamatan Kredit

b. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penanganan Debitur Wanprestasi Yang Mengakibatkan Kredit Macet Dalam Perjanjian KPR-BTN yaitu dengan cara :

- 1). Pemanggilan
- 2). Pernyataan Bersama
- 3). Surat Paksa
- 4). Penyitaan
- 5). Pelelangan

3. Hambatan pihak bank dalam upaya penanganan masalah wanprestasi debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan jaminan hak tanggungan, sebagai berikut :

a. Hambatan Yuridis

Proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 6 Jo Pasal 20 UUHT. Dalam ketentuan tersebut diatas, dijelaskan tentang Eksekusi Hak Tanggungan atas debitur yang wanprestasi dalam perjanjian kredit. Akan tetapi di dalam pelaksanaannya, belum ada peraturan yang jelas dan rinci dalam melakukan lelang eksekusi hak tanggungan.

a. Hambatan Non Yuridis

- 1). Debitur tidak mempunyai itikad baik dalam upaya penyelamatan kredit
- 2). Debitur tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajiban yang ditentukan sebagai syarat-syarat penyelamatan kredit
- 3). Kesulitan mencari pembeli pada saat pelelangan eksekusi hak tanggungan

B. Saran

1. Pihak BTN harus lebih tegas dalam mengatasi masalah kredit macet yang disebabkan oleh keterlambatan pembayaran hutang oleh debitur yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak BTN sendiri yaitu dengan cara memberikan denda kepada debitur yang terlambat melakukan pembayaran dan dalam penggunaan istilah hukum, Pihak BTN harus lebih cermat lagi dalam penggunaan istilah hukum tersebut seperti dalam kalimat “Surat Persetujuan Pasangan”, seharusnya “Surat Persetujuan Suami/Istri”.
2. Pihak debitur diharapkan dapat melakukan kewajibannya terhadap pihak BTN yaitu dengan membayar tepat waktu agar tidak terjadi kredit macet yang dapat merugikan pihak BTN dan Negara

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku :

Aman, Mgs Edy Putra Tje, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta : Liberty

Badruzaman, Mariam Darius. 1992. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Bahsan, M. 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rejeki Agung

C.Djemabut Blaang,1986, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta

Gutama, Sudargo, 1996, *Komentar atas UU No. 4 Tahun 1996*, Bandung : Citra Aditya Bakti

Gunawan, Johannes, 1996, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) di Indonesia*,Bandung : Citra Aditya Bakti

Hasan, R.Djuhaendah, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu konsep dalam menyongsong lahirnya lembaga hak tanggungan)*. Bandung : Citra Aditya Bakti

Rahman, Hasanuddin. 1995. Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia: Panduan Dasar Legal Officer. Bandung: Citra Aditya Bakti

-----,2003, *Kebijakan Perkreditan yang Berwawasan Lingkungan*,Bandung: Citra Aditya Bakti

J. Sudarjanto Wirjodarsono, 1996, *Pokok Kebijakan Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta

Djuhamna, Muhammad, 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia (Cetakan Pertama)* Bandung

Mansjurdin Nurdin, 1994, *Permasalahan Utama Perbankan Swasta Nasional Dewasa ini dan Upaya-upaya penanggulangannya*, Jakarta

Djumhana, Muhammad, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti

Muljono, Liliawati Eugenia, 2003, *Tinjauan Yuridis UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*. Jakarta : Harvarindo

Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : kencana

Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa

-----, 1986, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung : Alumni

Sjahdeni, Remy Sutan, 1993, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia

Supramono, Gatot, 1996, *Perbankan dan Permasalahannya*, Jakarta : Djambatan

Satrio, J, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung : Citra Aditya Bakti

-----, 1991, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Cetakan Pertama, Bandung : Citra Aditya Bakti.

-----1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku II)*. Bandung : Citra Aditya Bakti

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata, Hak Jaminan Atas Tanah*. Yogyakarta: Liberty

Soemitro, H. Rochmat. 1997. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco

Sri Imaniyati, Neni. 2010. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Refika Aditama

Yahya Harahap, M. 2005. Ruang *Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 *Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992, *Tentang Undang-Undang Pokok Perbankan*

Subekti. R dan Tjitrosudibio. R. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita