

**UPAYA PENANGANAN KREDIT SERTIFIKAT MASAL SWADAYA
(SMS) DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI
PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT
LAMONGAN**

SKRIPSI

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

Oleh:

ALVIN NUGROHO MUHAMMAD

NIM. 0810113013



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2013

LEMBAR PERSETUJUAN

UPAYA PENANGANAN KREDIT SERTIFIKAT MASAL SWADAYA (SMS)
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DI PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT LAMONGAN

Oleh:

ALVIN NUGROHO MUHAMMAD

NIM. 0810113013

Disetujui pada tanggal:

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

MUDAYATI P. SUMARMAN, SH, CN

DJUMIKASIH, SH,MH

NIP. 194811231980032001

NIP. 197211301998022001

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum Perdata

SITI HAMIDAH, SH.MM

NIP. 196606221990022001

LEMBAR PENGESAHAN

UPAYA PENANGANAN KREDIT SERTIFIKAT MASAL SWADAYA (SMS)
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DI PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT LAMONGAN

Oleh:

ALVIN NUGROHO MUHAMMAD

NIM. 0810113013

Skripsi ini telah disahkan pada tanggal: 4 desember 2013

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

MUDAYATI P. SUMARMAN, SH, CN

DJUMIKASIH, SH,MH

NIP. 194811231980032001

NIP. 197211301998022001

Majelis Penguji

Majelis penguji

ADUM DASUKI, SH, MS

YENNI ETA WIDYANTI, SH, MH

NIP. 194805221978031002

NIP. 197906032008122002

Majelis Penguji

Ketua Majelis Penguji

M. HISYAM SYAFIOEDIN, SH

ULFA AZIZAH, SH, MKn

NIP. 195004221979031002

NIP. 194906231980032001

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum

Dekan

Perdata

SITI HAMIDAH. SH.MM

Dr. SIHABUDIN SH.MH

NIP. 196606221990022001

NIP. 195912161985031001

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan hanya kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan rahmat dan karunia yang tiada henti hingga penulis dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini.

Terimah kasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Sihabudin, SH.MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Ibu Siti Hamidah SH.MH. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
3. Ibu Mudayati P.Sumarman, SH.CN. selaku Dosen Pembimbing Utama Yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini dan memberikan ilmu-ilmu tentang hukum perdata.
4. Ibu Djumikasih, SH,MH. selaku Dosen Pembimbing II Skripsi yang telah sabar dan tidak lelah memberikan bimbingan demi kemajuan Penulis.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
6. Keluarga Besar Penulis yang telah memberikan perhatian dan dukungan baik moril maupun materil.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum ini masih jauh dari kesempurnaan, mengingat kemampuan Penulis yang masih sangat terbatas. Oleh karena itu, segala kritik dan saran akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

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

Semoga Tuhan Yang Maha Esa mengampuni kesalahan kita dan berkenan menunjukkan jalan yang benar.

Malang,desember 2013

Penulis

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan	i
Lembar Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar isi	iv
Daftar Tabel	vi
Daftar Gambar	vii
Abstraksi	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Dan Manfaat	12
D. Sistematika Penulisan	13

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Tentang Kredit	14
B. Pengertian Jaminan	24
C. Hak Tanggungan	27
D. Bank Perkreditan Rakyat	33
E. Penanganan Kredit Pada BPR	33

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	41
B. Metode Pendekatan	41
C. Lokasi Penelitian	42
D. Jenis Dan Sumber Data	42
E. Teknik Pengumpulan Data	43
F. Teknik Analisa Data	44

G. Populasi Dan Sampel.....	44
H. Definisi Operasional.....	46

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	48
B. Upaya Penanganan Kredit SMS Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di BPR Lamongan.....	61
C. Hambatan Yang Dihadapi Dan Jalan Keluar Dalam Upaya Penanganan Kredit SMS Dengan Jaminan Hak Tanggungan	87

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	96
B. Saran.....	97

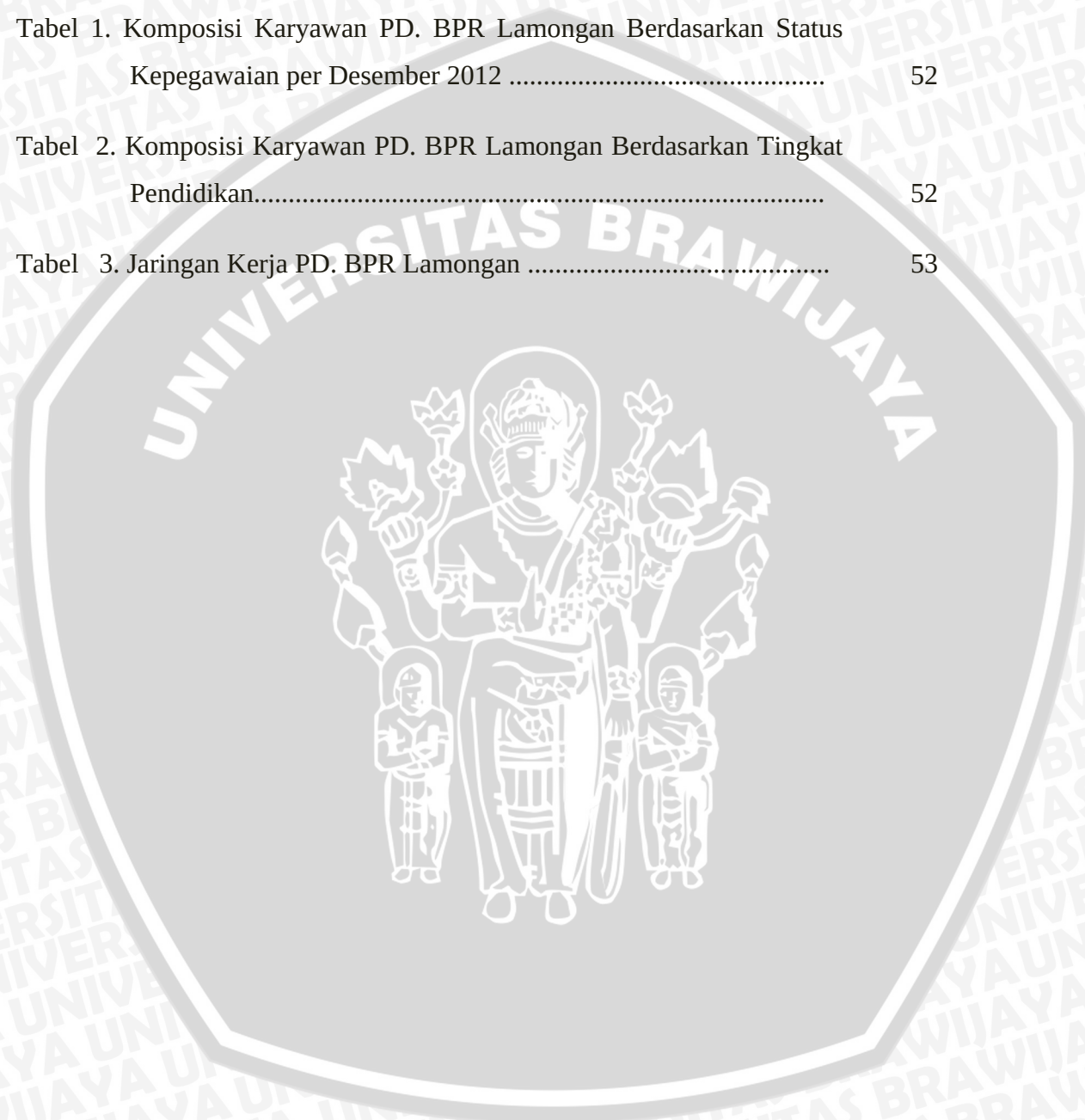
DAFTAR PUSTAKA.....	98
---------------------	----

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	100
------------------------------------	-----

DAFTAR TABEL

Halaman

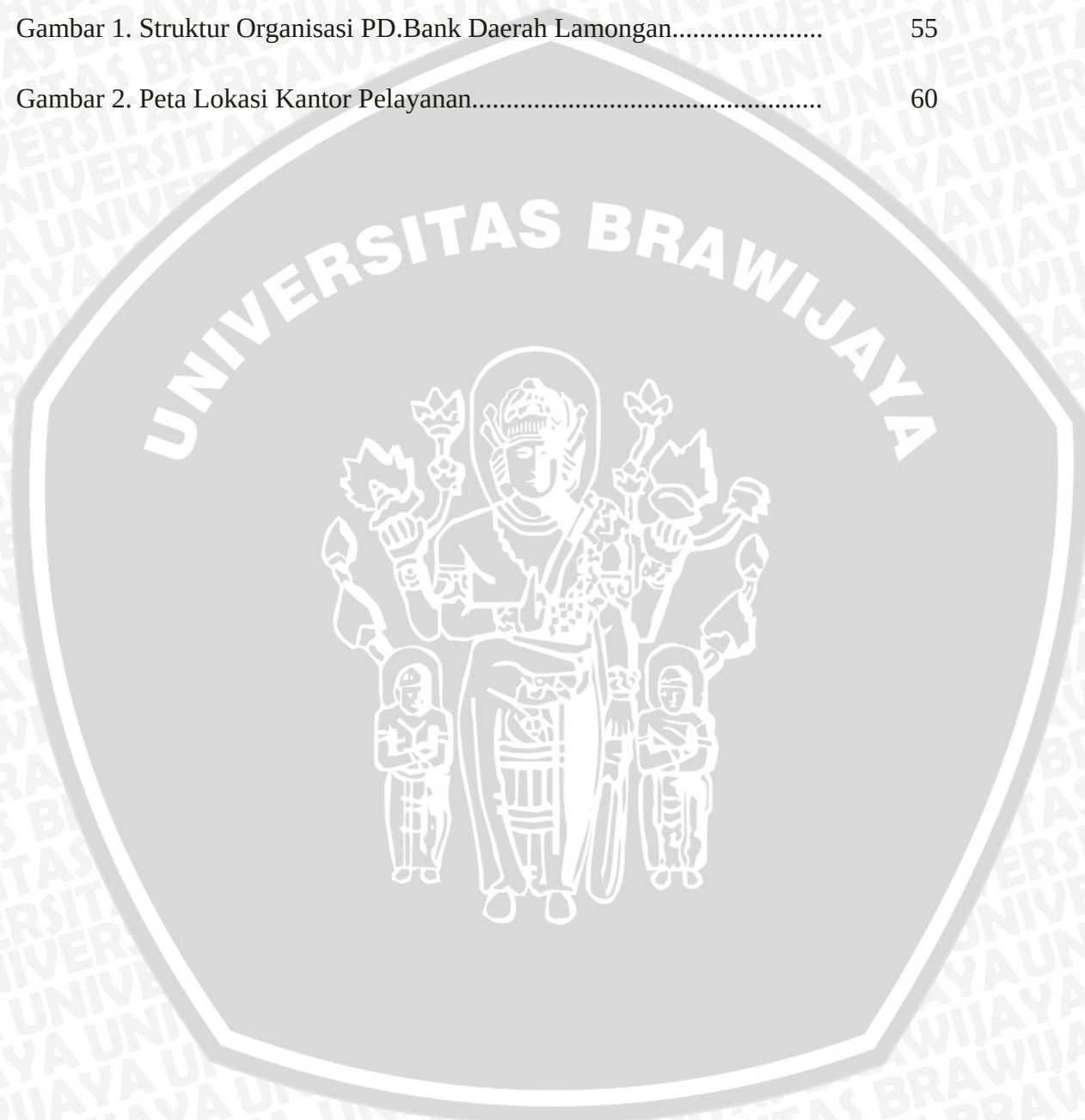
Tabel 1. Komposisi Karyawan PD. BPR Lamongan Berdasarkan Status Kepegawaian per Desember 2012	52
Tabel 2. Komposisi Karyawan PD. BPR Lamongan Berdasarkan Tingkat Pendidikan.....	52
Tabel 3. Jaringan Kerja PD. BPR Lamongan	53



DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 1. Struktur Organisasi PD.Bank Daerah Lamongan.....	55
Gambar 2. Peta Lokasi Kantor Pelayanan.....	60



ABSTRAKSI

ALVIN NUGROHO MUHAMMAD, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, Mei 2013, *Upaya Penanganan Kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 di PD. BPR Bank Daerah Kabupaten Lamongan,, Mudayati P.sumarman, SH.CN; Djumikasih, SH.MH.*

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Untuk itu Bank dalam memberikan kredit harus ada jaminan sebagai pengamanan dan kepastian akan kredit yang diberikan, karena tanpa adanya pengamanan bank sulit menghindari resiko sebagai akibat dari kreditur yang wanprestasi.

Permasalahan yang akan diteliti adalah Bagaimana upaya penanganan kredit sertifikat masal swadaya (SMS) dengan jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 di PD. BPR Bank Daerah Kabupaten Lamongan dan hambatan yang terjadi serta solusinya dalam menghadapi hambatan tersebut di PD. BPR Bank Daerah Kabupaten Lamongan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui upaya penanganan kredit sertifikat masal swadaya (SMS) dengan jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 di PD. BPR Bank Daerah Kabupaten Lamongan dan untuk mengetahui hambatan yang terjadi serta menemukan dan menganalisa solusinya.

Metodologi penelitian dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris bersifat Yuridis sosiologis yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku tidak hanya dari segi peraturan tertulis saja, tapi juga mengkaitkan dengan kondisi-kondisi nyata yang berada di masyarakat. Data yang dipergunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dan kuisioner serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisa deskriptif analisis yaitu berusaha menganalisa data dengan menguraikan dan memaparkan secara jelas dan apa

adanya mengenai obyek yang diteliti, data-data dan informasi yang diperoleh dari obyek penelitian, dikaji dan dianalisa dikaitkan dengan teori-teori, peraturan yang berlaku, bertujuan untuk memecahkan permasalahan yang diangkat.

Hasil penelitian yang dilakukan pada PD. BPR Bank Daerah Kabupaten Lamongan, diperoleh : 1) upaya penanganan kredit sertifikat masal swadaya (SMS) dengan jaminan hak tanggungan dilakukan dengan cara damai dan jalur hukum, 2) Hambatan yang terjadi dalam penanganan kredit sertifikat masal swadaya (SMS) dengan jaminan Hak Tanggungan adalah dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kalangan perbankan khususnya yang mengakibatkan bank tersebut tidak dapat memanfaatkan ketentuan Undang-undang No. 6 Tahun 1996.

Adapun jalan keluarnya yang ditempuh dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan adalah penjadwalan kembali (Rescheduling, persyaratan kembali (Reconditioning), penataan kembali (Restructuring).

Kata kunci : Upaya penanganan Kredit sertifikasi melalui Hak Tanggungan

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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 dan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan 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.

Pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 junto Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Peranan kredit dalam operasional Bank ternyata juga sangat besar. Hal ini dapat dilihat dari kenyataan bahwa kredit atau pinjaman yang diberikan merupakan pos

aktiva terbesar juga dari berbagai macam usaha perbankan kredit menempati posisi yang menentukan kualitas perbankan.



Mengingat betapa pentingnya masalah perkreditan untuk pembangunan di bidang perekonomian, maka wajarlah apabila perhatian pemerintah terhadap perkreditan begitu besar.

Dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan Pasal 1 huruf c telah disebutkan pengertian kredit secara tegas, yaitu:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara Bank dengan lain pihak dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.

Mengenai fungsi dana perkreditan, R. Tjiptoadinugroho mengatakan bahwa Bantuan modal berupa kredit pada dasarnya harus merupakan daya perangsang bagi kedua belah pihak, pihak yang mendapatkan bantuan kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih demi kemajuan usahanya sendiri sedangkan pihak lain mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dan secara spiritual harus merasa bangga dapat membantu suatu perusahaan.¹

Kemudian menurut Achmad Anwari, keuntungan daripada kredit adalah dapat menjunjung nama dan martabat perusahaan dalam dunia perdagangan. Dengan demikian kredit dapat menimbulkan nilai-nilai kepercayaan, nama baik dikalangan perdagangan dan masyarakat pada umumnya.²

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap 5 (lima) hal yang dikenal dengan istilah 5 C (*Character* yaitu sifat-sifat debitur, *Capital* yaitu modal sendiri yang dimiliki oleh debitur, *Capacity* yaitu kemampuan debitur melunasi kewajibannya, *Collateral* yaitu barang yang diserahkan oleh debitur sebagai jaminan

¹ R.Tjiptoadinugroho, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hal 1-2.

² Achmad Anwari, *Praktek Perbankan Di Indonesia*, Balai Aksara, Jakarta, 1989, hal 8.

dan *Condition* yaitu situasi dan kondisi ekonomi, politik, sosial, budaya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha debitur yang menerima kredit). Dan memegang prinsip 7 P (*Party* yaitu para pihak saling mengenal karakter satu dengan lainnya, *Purpose* yaitu tujuan yang hendak dicapai dalam peminjaman kredit, *Payment* yaitu pembayaran yang akan dikembalikan oleh nasabah, *Profitability* yaitu perolehan laba yang akan diperoleh bank, *Protection* yaitu perlindungan yang berupa jaminan nasabah apabila terjadi sesuatu hal di luar yang telah direncanakan dan diperjanjikan oleh para pihak, *Personality* yaitu kepribadian nasabah berdasarkan tingkah laku dan kepribadian nasabah pada kegiatan sehari-hari maupun masa lalunya, dan *Prospect* yaitu nilai usaha nasabah di masa yang akan datang.³

Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya *protection* atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi. Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu

³Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hal 13.

barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada Debitur.⁴

Dalam praktek perbankan, dapat diperhatikan bahwa penjualan (pencairan) objek atau jaminan kredit dilakukan guna melunasi kredit dari debitur. Penjualan jaminan kredit tersebut merupakan suatu tindakan yang perlu dilakukan bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya karena pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit, serta hasil penjualan jaminan tersebut untuk meminimalkan kerugian yang akan diderita pihak bank nantinya. Agar penjualan jaminan kredit dapat mencapai tujuan yang diinginkan bank, perlu dilakukan upaya-upaya pengamanan antara lain dengan mengikat objek jaminan kredit secara sempurna melalui ketentuan hukum yang mengatur tentang lembaga jaminan.⁵

Fungsi lain jaminan kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan hati-hati, dimana hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang tidak diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang debitur kepada bank.

Dalam praktik perbankan, umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan segera melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta (asset) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet. Hal

⁴Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hal 75.

⁵M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal 5.

ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana ketentuan dalam pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi:

Pasal 1131

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

Pasal 1132

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum.

Berdasarkan Pasal 50 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, serta ketentuan dalam peraturan tersebut sudah tidak sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional dan kurang memenuhi kebutuhan ekonomi di bidang

perkreditan,⁶ maka lahirlah lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga hypotheek dan creditverband.

Dalam kenyataannya masih banyak dijumpai ketimpangan ketimpangan di daerah pedesaan khususnya dikalangan pengusaha mikro (UMKM). Padahal pengusaha mikro yang ada didaerah-daerah cukup banyak bila dibandingkan dengan pengusaha menengah maupun besar. Dan setelah dikaji lebih jauh ternyata para pengusaha mikro dan umumnya masyarakat pedesaan juga masih mengalami banyak kendala untuk menyediakan collateral berupa jaminan sertifikat, hak milik mereka sebagian besar masih berupa Petok D yang tidak bisa dijadikan jaminan kredit kepada Bank, sehingga masih diperlukan pembaharuan dari tanah yang berstatus Petok D agar menjadi tanah yang berstatus hak milik dengan demikian tanah tersebut dapat digunakan sebagai jaminan kredit terhadap Bank.

Sejalan dengan permasalahan tersebut PD. BPR Lamongan sejak tahun 1998 hingga saat ini telah bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lamongan, melaksanakan suatu solusi alternatif, yaitu pembiayaan program Sertifikat Masal Swadaya (SMS), guna penguatan kepemilikan hak masyarakat yang selanjutnya dapat digunakan sebagai kolateral pinjaman pada bank. Jumlah sertifikat yang telah diterbitkan melalui program SMS mencapai ± 25.000 sertifikat atau hampir dua kali lipat dari jumlah Debitur Bank Daerah.⁷

Berdasarkan Keputusan Direksi PD. BPR Lamongan Nomor : 52.5 Tahun 2010 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Kredit di PD. BPR Lamongan Yang dimaksud dengan

⁶Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2008, hal 65-66.

⁷Hasil Wawancara dengan Bapak Ruswaji, *Tentang Kredit SMS di PD. BPR Lamongan*.

kredit Sertifikat Masal Swadaya adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat dalam rangka peningkatan asset masyarakat melalui perubahan nilai Hak Milik Tanah Non Sertifikat menjadi Sertifikat Hak Milik.⁸

Pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tentu saja tidaklah selalu berjalan mulus sesuai harapan sehingga dalam pelaksanaanya bank haruslah hati-hati. Bank harus dapat bersikap bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat sehingga dalam hal ini pihak bank haruslah memperhatikan prinsip-prinsip penyaluran atau pemberian kredit.

Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan, tenggang waktu, degree of risk, resiko, prestasi/objek kredit.⁹ Indikator dari pemberian kredit ini adalah kepercayaan moral, komersial, finansial, dan anggunan.

Masalah yang sering timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit adalah keadaan dimana debitur lalai untuk melakukan kewajibannya atau yang biasanya disebut wanprestasi. Fakta yang sering kali terjadi dilapangan adalah debitur terlambat dalam melakukan pembayaran baik cicilan maupun bunga. Oleh karena itu setiap pemberian kredit yang disalurkan oleh bank, dalam prakteknya bank selalu meminta kepada nasabah debitur untuk menyerahkan jaminan, guna keamanan dalam pengembalian kredit tersebut.

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.¹⁰

⁸Hasil Wawancara dengan Bapak Untung Raharjo, SE. *Tentang Ketentuan Penanganan Kredit SMS di PD. BPR Lamongan.*

⁹Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal 394.

Dasar pemberian kredit modal usaha ini, di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan juga mengisyaratkan adanya jaminan guna pengamanan kredit yang telah dikucurkan. Jaminan kredit yang diterima Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Daerah Kabupaten Lamongan dapat berupa jaminan Fidusia dan jaminan Hak tanggungan.

Jaminan Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dan terhadap kreditur-kreditur lainnya.¹¹

Untuk menjadikan kepercayaan antara pihak Bank dengan nasabah bukanlah hal yang mudah, kadang ada sesuatu yang tak terduga dengan adanya suatu sebab yang mengakibatkan kelalaian dari nasabah, baik itu disengaja atau tidak disengaja serta adanya keterlambatan penerbitan SMS yang menimbulkan adanya wanprestasi yang berakibat pada tingkat NPL (Non Performing Loan) menjadi tidak sehat.

Sebelum dilakukannya pemberian kredit, terlebih dahulu diadakan suatu perjanjian yang mengakibatkan adanya perikatan yang merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dan mengakibatkan adanya perikatan yang dilindungi oleh hukum. Apabila kewajiban yang diletakkan oleh perhubungan tadi tidak dipenuhi secara sukarela, maka yang tidak melakukan tersebut dapat diperiksa dengan

¹⁰ Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hal 31.

¹¹ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hal 95.

perantara pengadilan untuk memenuhi kewajiban tersebut dengan membayar kerugian atau denda.

Dalam perjanjian harus memperhatikan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, dimana syahnya suatu perjanjian adalah berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
3. Mengenai suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Sepakat yang dimaksud diatas adalah bahwa kedua belah pihak telah seia sekata mengenai pokok perjanjian yang dibuat, berupa obyek perjanjian, syarat-syarat perjanjian, dan tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun.

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan obyek perjanjian, prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

Untuk menentukan apakah seorang debitur itu melakukan Wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi, ada tiga keadaan yaitu :

1. Debitur tidak memenuhi sama sekali.
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau lalai.
3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.

Sejak kapan debitur dikatakan lalai atau tidak memenuhi prestasi, hal ini perlu dipersoalkan karena mempunyai akibat hukum yang penting bagi debitur. Tentang

bagaimana memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh pasal 1238 KUHPerdara:

Si Berutang adalah lalai bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akte sejenis itu telah dinyatakan lalai atau perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Meskipun sudah diatur dalam KUH Perdata dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/pbi/2011 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/pbi/2006 tentang kualitas aktiva produktif dan pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif bank perkreditan rakyat.

Namun dalam kenyataannya masih banyak nasabah yang melakukan kelalaian dalam pembayaran kredit, di PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan saja terdapat 93 orang debitur bermasalah dengan nilai kredit sebesar Rp90.016.875,-. Sedangkan jumlah kredit Sertifikat Masal Swadaya yang disalurkan kepada masyarakat sampai dengan tahun 2011 sebesar Rp4.408.935.000,00.¹²

Maka dasar hukum yang dipergunakan dalam penyelesaiannya adalah pasal 6 Undang-undang No 4 Tahun 1996 yang berbunyi apabila debitur cedera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Pelelangan Umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Berdasarkan atas latar belakang tersebut, penulis mengambil judul “Upaya Penanganan Kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) Dengan Jaminan Hak Tanggungan”.

¹² Hasil Wawancara dengan Bapak Lasim, *Tentang Penanganan Kredit SMS Bermasalah di PD. BPR Lamongan.*

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana upaya penanganan kredit sertifikat masal swadaya (SMS) dengan jaminan hak tanggungan di PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan.
2. Apa hambatan yang dihadapi oleh PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan dalam upaya penanganan kredit sertifikat masal swadaya (SMS) dengan jaminan hak tanggungan dan bagaimana solusinya dalam menghadapi hambatan tersebut.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya penanganan kredit sertifikat masal swadaya dengan jaminan hak tanggungan di PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan.
- b. Untuk mengetahui, menemukan serta menganalisa hambatan yang dihadapi oleh PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan dalam upaya penanganan kredit sertifikat masal swadaya (SMS) dengan jaminan hak tanggungan dan mengetahui, menemukan dan menganalisa solusinya.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian antara lain sebagai berikut:

- a. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Perbankan mengenai penanganan kredit sertifikat masal swadaya (SMS) dengan jaminan Hak Tanggungan

b. Manfaat praktis

- 1) Bagi perusahaan, dengan adanya penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan dalam perkara perdata yang berkaitan dengan permasalahan tentang upaya penanganan kredit SMS dengan jaminan Hak Tanggungan khususnya di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan.
- 2) Bagi masyarakat, mampu memberi masukan bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya pembaca sebagai bahan referensi dan acuan penelitian dalam masalah hukum di dunia perbankan.
- 3) Bagi debitur, dengan adanya penelitian ini diharapkan mampu memberi masukan bagi debitur dalam perkara perdata yang berkaitan dengan permasalahan ingkar janji (wanprestasi) dalam masalah hukum di dunia perbankan.

D. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan skripsi ini, digunakan untuk memudahkan para pembaca dan agar lebih mudah memahami isi penulisan tersebut, maka sistematika penulisannya akan penulis bagi dalam 5 (lima) bab yaitu adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini, penulis menguraikan keseluruhan mengenai latar belakang masalah, permasalahan yang dibahas pada bab IV, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penelitian.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Di dalam bab ini penulis membahas mengenai kajian umum tentang upaya penanganan kredit SMS dengan jaminan hak tanggungan di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini dijabarkan mengenai jenis penelitian, metode pendekatan, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data populasi atau sampel, dan responden, teknik analisis data serta definisi operasional.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan inti dalam pembahasan dan penyusunan skripsi, yaitu sebagai penyusun yang konkrit dan sistematis terhadap pembahasan tentang bagaimana penanganan kredit sms dengan jaminan Hak Tanggungan dan hambatan penanganan kredit SMS dengan jaminan hak tanggungan serta solusinya.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab V ini merupakan bab penutup pada akhir penulisan skripsi ini, dalam bab ini penulis mencoba untuk memberikan suatu kesimpulan dari seluruh uraian skripsi yang berisi ringkasan dan pokok-pokok bahasan yang ada sebelumnya. Lebih lanjut dalam hal ini penulis memberikan saran yang semoga bermanfaat untuk bahan pertimbangan dan pemikiran bagi pembaca. Yang terdiri dari kesimpulan dan saran dari penulis.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tentang Kredit

1. Kredit Umum

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “credere” yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur atau pihak yang memberikan kredit (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 bersangkutan.¹³

Sehubungan dengan hal ini Tjiptoadinugroho berpendapat bahwa : Intisari dari arti kredit adalah kepercayaan, suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya dan dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikannya.¹⁴

Menurut H.M.A. Savelberg menyatakan kredit mempunyai arti antara lain:¹⁵

- a. Kredit sebagai dasar dari setiap perikatan (verbintenis) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
- b. Kredit sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang telah diserahkan itu.

¹³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hal 236.

¹⁴ R. Tjiptoadinugroho, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hal 5.

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal 21.

Selanjutnya merumuskan arti hukum dari kredit tersebut sebagai berikut :
menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dan kewajiban mengembalikan sejumlah pinjamannya itu dibelakang hari.¹⁶ Dan menurut Edy Putra Tje'aman, pengertian kredit menurut Savelberg dikatakan menjurus pada pengertian kredit umumnya. Hal mana dapat dilihat pada kata “setiap perikatan” atau lebih tegasnya menjurus pada perjanjian pinjam uang.¹⁷

Secara resmi istilah kredit di Indonesia telah dicantumkan dalam Pasal 1 huruf c UUP 1967 yang berbunyi : ‘Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan lain pihak dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan”.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, merumuskan pengertian kredit adalah

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

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Kasmir mengemukakan unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu kredit, antara lain:¹⁸

¹⁶ Hazniel Harun, H.M., *Hukum Perjanjian Kredit Bank*, Yayasan Tritura “66, Jakarta, 1991, hal 26.

¹⁷ Edy Putra The'aman, *Kredit Perbankan*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hal 1.

¹⁸ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 94.

a. Kepercayaan

Yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.

b. Kesepakatan Disamping

Unsur kepercayaan didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara bank dengan nasabah. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

c. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut dapat berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

d. Resiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar resikonya. Resiko ini menjadi tanggungan bank baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai maupun resiko yang tidak disengaja.

e. Balas Jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit merupakan keuntungan bank.

Secara teoritis terdapat bermacam-macam kredit, tetapi dalam pembahasan ini kita batasi pada kredit yang umumnya disalurkan kepada usaha kecil menengah (UKM):¹⁹

a. Jenis kredit berdasarkan tujuan penggunaannya

1) Kredit investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun usaha baru.

2) Kredit modal kerja

Kredit modal kerja merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

3) Kredit konsumtif

Kredit konsumtif merupakan kredit yang dipergunakan untuk kebutuhan sendiri bersama keluarga.

b. Jenis kredit berdasarkan jangka waktu

1) Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu selama-lamanya 1 tahun (kurang dari 1 tahun).

2) Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang berjangka waktu antara 1 sampai 3 tahun.

3) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang jangka waktunya lebih dari 3 tahun.

¹⁹ Edy Putra Tje'aman, *Kredit Perbankan*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hal 3.

c. Jenis kredit berdasarkan cara pemakaiannya

- 1) Kredit rekening koran bebas, yaitu nasabah diperbolehkan untuk melakukan penarikan uang sekaligus asal tidak melebihi jumlah maksimum yang disetujui.
- 2) Kredit rekening terbatas, yaitu nasabah tidak diperbolehkan untuk melakukan penarikan uang sekaligus, tetapi secara teratur disesuaikan dengan kebutuhan.
- 3) *Installment credit*, yaitu penarikan tidak diijinkan sekaligus, akan tetapi untuk penarikannya diatur sesuai dengan *schedule* tertentu.

d. Jenis kredit menurut jaminannya

1) Kredit tanpa jaminan

Disebut juga dengan istilah kredit blanko. Kredit ini diberikan kepada nasabah tanpa adanya jaminan, dalam arti jaminan dalam bentuk fisik. Akan tetapi pemberian kredit tanpa jaminan tidak berarti tidak ada jaminan sama sekali melainkan ada jaminan yang berbentuk bonafiditas dan prospek usaha nasabah yang tetap diperhatikan dan ditekankan dengan sungguh-sungguh dalam pertimbangan kreditnya.

2) Kredit dengan jaminan

Kredit ini diberikan kepada nasabah yang sanggup menyediakan suatu benda tertentu atau surat berharga atau orang untuk diikatkan sebagai jaminan. Disamping jaminan fisik, bonafiditas dan prospek usaha nasabah tidak terlepas dari perhatian bank dalam rangka pengamanan kreditnya.

2. Perjanjian Kredit

Dalam proses pelaksanaan kredit oleh bank harus diperhatikan adanya ketentuan-ketentuan persyaratan mutlak mengenai formalitas yuridisnya, yaitu:

- a) perjanjian pembukaan kredit atau perjanjian hutang piutang
- b) pengikatan jaminan
- c) administrasi hutang piutang

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1175 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Perjanjian hutang piutang antara kreditur (pemberi pinjaman) dengan debitur (peminjam) merupakan realitas dalam perkembangan ekonomi dewasa ini. Dalam hubungan hukum yang terjadi di antara kreditur dengan debitur, bisa terjadi adanya wanprestasi yang mengakibatkan salah satu pihak menderita kerugian. Dengan terjadinya wanprestasi tersebut, maka kreditur dapat menuntut agar debitur memenuhi perjanjian atau dan memberikan ganti rugi. Perjanjian yang di dalam hukum perikatan merupakan salah satu sumber dari perikatan itu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1233 KUH Perdata, yaitu Setiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Dalam hal ini A. Ridwan Halim mengemukakan pendapatnya sebagai berikut: Sumber-sumber perikatan itu adalah :

- (a) Perjanjian atau persetujuan.
- (b) Undang-undang.

(c) Perbuatan atau sikap tindak manusia yang dibedakan lagi atas perbuatan manusia menurut hukum/halal dan Perbuatan manusia yang melanggar hukum.

(d) Perbuatan atau sikap tindak manusia yang lain, yakni suatu sikap manusia dimana ia mengikatkan dirinya sendiri kepada sesuatu hal yang sebenarnya bukan menjadi kewajibannya, misalnya : seseorang yang telah bersedia mengikatkan diri untuk menjaga rumah tetangganya selama tetangganya itu pergi sehingga bila terjadi kehilangan di rumah tetangganya itu dialah yang bertanggung jawab.²⁰

Dari pernyataan di atas terlihat bahwa perjanjian itu sering terjadi dan dilakukan oleh masyarakat, baik yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan dan secara diam-diam). Masalah perjanjian ini mempunyai ruang lingkup yang cukup luas. Sehingga sangat menarik untuk dibahas dan diteliti, apalagi kalau perjanjian itu dikaitkan dengan masalah kredit yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan bank, sebagaimana topik yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1313, bahwa perjanjian itu diartikan sebagai suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata di atas terlihat bahwa perjanjian diistilahkan dengan persetujuan. Padahal pengertian persetujuan lebih luas dari pengertian perjanjian. Jika pada persetujuan yang mengikatkan diri hanya sepihak saja, maka pada perjanjian yang mengikatkan diri adalah kedua belah pihak.

²⁰A. Ridwan Halim, *Pokok-Pokok Peradilan Umum Di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987, hal 18.

Mengingat adanya kata sepakat diantara kedua pihak yang mengikatkan diri tersebut merupakan unsur dan syarat utama dalam suatu perjanjian, maka tidak salah kalau perjanjian itu merupakan perbuatan dari dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri dan bukan hanya satu orang atau satu pihak saja yang harus mengikatkan diri. Oleh karena itu tentang pengertian-pengertian perjanjian itu Wirjono Prodjodikoro mengemukakan pendapatnya dengan mengartikan perjanjian itu sebagai berikut :Suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikatkan kedua belah pihak.²¹

Kalau dikaitkan pengertian perjanjian di atas dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata maka terlihat dengan jelas bahwa perjanjian itu harus didasarkan atas kesepakatan para pihak, yang dalam hal ini harus dilakukan sedikitnya dua orang itu harus benar-benar sepakat untuk mengikatkan dirinya masing-masing.

3. Kredit SMS (Sertifikat Massal Swadaya)

a. Pengertian Kredit SMS

Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah 24 / 1997, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Yang dijadikan sebagai jaminan adalah sertifikat hak tanggungan.

Berdasarkan Keputusan Direksi PD. BPR Lamongan Nomor : 52.5 Tahun 2010 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Kredit di PD. BPR Lamongan Yang dimaksud dengan kredit Sertifikat Masal Swadaya adalah kredit yang diberikan kepada

²¹Wirjono Projodikoro, *Azas-azas Hukum Perdata*, Balai Bandung, Bandung, 1986, hal 15.

masyarakat dalam rangka peningkatan aset masyarakat melalui perubahan nilai Hak Milik Tanah Non Sertifikat menjadi Sertifikat Hak Milik.²²

Kredit SMS merupakan produk kerjasama antara PD. BPR Lamongan dengan Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Lamongan yang dituangkan dalam MOU No : 523/413.503/ 2008.²³

b. Tujuan SMS

Tujuan dari pelayanan sertifikasi masal adalah :

- 1). Terwujudnya tertib administrasi dan kepastian bidang-bidang tanah.
- 2). Terwujudnya keadilan penguasaan dan perlindungan hukum setiap bidang tanah.
- 3). Tersedianya peta dan daftar pemilik tanah.
- 4). Menambah modal kerja masyarakat untuk berproduksi.
- 5). Mempercepat pembangunan ekonomi.

Kelima tujuan tersebut mempunyai keterkaitan satu dengan yang lain mengingat dengan tersedianya peta dan daftar tanah akan tercipta tertib administrasi. Dengan demikian masyarakat dapat memanfaatkan sertifikat sebagai “modal“ untuk mendapatkan pinjaman di bank sehingga masyarakat dapat lebih produktif yang berarti pula dapat mempercepat pembangunan perekonomian. Di sisi lain baik pihak bank atau pihak ketiga serta masyarakat pemilik tanah terlindungi dengan adanya sertifikat yang diperoleh melalui pendaftaran tanah secara masal swadaya.

²²Hasil Wawancara dengan Bapak Untung Raharjo, SE. *Tentang Ketentuan Penanganan Kredit SMS di PD. BPR Lamongan.*

²³Hasil Wawancara dengan Bapak Ruswaji, *Tentang Kredit SMS di PD. BPR Lamongan.*

c. Keuntungan SMS

Pada dasarnya pendaftaran tanah secara masal menuntut partisipasi aktif berbagai pihak, seperti masyarakat, pemerintah desa serta pemerintah kabupaten/kota. Oleh karenanya pihak-pihak yang terkait tersebut juga mempunyai keuntungan. Bagi masyarakat pelaksanaan pendaftaran tanah secara masal swadaya ini sangat terasa mengingat biaya yang dikeluarkan relatif terjangkau, kepastian hukum hak atas tanahnya, dan dapat memanfaatkan sertifikat hak atas tanahnya untuk modal produksi (mencari pinjaman di bank).

Pendaftaran tanah secara masal swadaya dapat dimanfaatkan sebagai sarana memperoleh sumber pembiayaan untuk kegiatan-kegiatan desa. Sementara bagi pemerintah daerah, di samping sebagai sarana pemasukan kas daerah juga dalam rangka mempercepat pensertifikatan tanah, dinyatakan dalam Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Sertifikasi Massal Kantor BPN Kabupaten Lamongan Tahun 2005, seluruh jumlah bidang ± 800 ribu bidang. Dari jumlah tersebut yang telah diterbitkan sertifikat baru ± 25 ribu bidang ($\pm 25\%$). Apabila dilakukan pendaftaran secara konvensional, maka baru tahun 2047 seluruh jumlah bidang tanah tersebut dapat diterbitkan sertifikat. Dengan demikian pendaftaran tanah secara masal swadaya ini dapat mempercepat pensertifikatan tanah. Sehingga dapat menunjang pembangunan.²⁴

²⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Ruswaji, *Tentang Kredit SMS di PD. BPR Bank Daerah Lamongan.*

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah Hukum Jaminan berasal dari terjemahan Zakerheidesstelli atau securiti of law. Hukum Jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.²⁵ Definisi ini difokuskan hanya pada pengaturan hak-hak kreditur, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subyek Hukum Jaminan tidak hanya menyangkut kreditur saja tetapi juga debitur, sedangkan yang menjadi obyeknya adalah benda jaminan.

Dalam perjanjian kredit itu juga terkait dengan pengikatan jaminannya. Kata “jaminan” dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUHPerdata dan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 dan perubahannya dalam Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang.

Hal tersebut perlu karena dengan adanya jaminan kepada bank maka akan memperbesar kemungkinan kredit yang disalurkan akan kembali. Mengenai sifat dari perjanjian jaminan lazim dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* artinya, timbulnya perjanjian jaminan disebabkan oleh adanya perjanjian pokok. Sehingga perjanjian jaminan tidak akan ada bila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan selalu menyertai perjanjian pokok. Tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan danya perjanjian jaminan.

²⁵ J. Satrio, S.H., *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Cetakan kelima, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal 3.

Dalam praktek perbankan, perjanjian pokoknya tersebut adalah perjanjian (pemberian) kredit/perjanjian yang bersifat aksesoir atau tambahan dapat berupa Hak Tanggungan.

Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dan debitur²⁶.

Jaminan yang baik atau ideal adalah jaminan yang mempunyai persyaratan :

- 1) Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
- 2) Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan usahanya.
- 3) Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk di eksekusi yaitu bila perlu dapat dan mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima kredit.

2. Jenis-Jenis Jaminan Kredit

Jaminan kredit menurut KUH Perdata dikelompokkan menjadi sebagai berikut:

- 1) Jaminan lahir karena undang-undang dan lahir karena perjanjian
 - a). Jaminan yang lahir karena Undang-Undang

Jaminan yang lahir karena undang-undang adalah jaminan yang adanya karena ditentukan oleh undang-undang tidak perlu ada perjanjian antara Kreditor dengan debitur. Perwujudan dari jaminan yang lahir dari undang-undang ini adalah pasal 1131 KUH Perdata yang menentukan bahwa semua harta kekayaan

²⁶Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP , 2007, hal 53.

debitor baik benda bergerak atau benda tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan atas seluruh hutangnya.

Artinya bila debitor tersebut secara otomatis menjadi jaminan atas hutangnya, meskipun kreditor tidak meminta kepada debitor untuk menyediakan jaminan harta debitor. Perjanjian yang lahir karena ditentukan undang-undang ini akan menimbulkan jaminan umum artinya semua harta benda debitor menjadi jaminan bagi seluruh utang debitor dan berlaku untuk semua Kreditor. Para Kreditor mempunyai kedudukan konkuren yang secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang (1131 dan 1132 KUH Perdata).

b). Jaminan lahir karena perjanjian

Jaminan lahir karena perjanjian ialah jaminan ada karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditor dan debitor. Jaminan dalam bentuk hak tanggungan/hipotik, fidusia, gadai tergolong jaminan karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditor dan debitor agar kreditor memiliki hak yang utama atau istimewa atau preferen atas benda jaminan yang secara khusus disediakan oleh debitor, maka jaminan tersebut harus diikat secara khusus.²⁷

2) Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*) dan dapat dialihkan. “Jaminan kebendaan juga mempunyai sifat *prioriteit* artinya siapa yang memegang jaminan atas jaminan kebendaan

²⁷ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum perbankan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hal 144.

lebih dahulu maka akan didahulukan pelunasan hutangnya dibanding memegang jaminan hak kebendaan kemudian.”²⁸

3) Jaminan Penanggungan Utang

Jaminan penanggungan utang adalah jaminan bersifat perorangan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu. Jaminan yang bersifat perorangan ini hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu. Terhadap kekayaan debitor seumumnya, contohnya borgtocht. Jaminan yang bersifat perorangan ini mempunyai asas kesamaan (1131 dan 1132 KUH Perdata) artinya tidak membedakan piutang mana yang lebih dahulu terjadi dan piutang yang terjadi kemudian. Keduanya mempunyai kedudukan yang sama terhadap harta kekayaan penjamin dan tidak mengindahkan urutan terjadinya²⁹

C. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas jaminan yang diterima.³⁰

Menurut Budi Harsono mengatakan pengertian hak tanggungan adalah:

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”³¹

²⁸ Ibid., hal 147.

²⁹ Ibid., hal 149.

³⁰ M. Kasir Ibrahim, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, PT. Pustaka Tinta Mas, Surabaya, 1994, hal 143.

³¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 97.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pengertian Hak Tanggungan adalah :

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur yang lain. Dengan demikian, UUHT memberikan kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain di atasnya.

Hak Tanggungan merupakan jaminan hak atas tanah menurut UUPA, oleh karena itu objek hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) adalah :

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan Creditverband dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap.

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketentuan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.³²

2. Unsur dan Azas Hak Tanggungan

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

³² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke sepuluh, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 447.

tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Ada beberapa termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu ialah :³³

- a) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b) Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d) Utang yang dijamin harus satu utang tertentu.
- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Berbicara mengenai hak tanggungan ada beberapa asas dari hak tanggungan yang perlu dipahami, dimana asas tersebut yang membedakan hak tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan jaminan utang yang lain. Asas jaminan jaminan tersebut adalah :

- a) Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.
- b) Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, Hak tanggungan hanya dapat dibedakan pada hak atas tanah yang telah ada.
- c) Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
- d) Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

³³ Sutan Remy Syahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1999, hal 11.

- e) Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada, Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.
- f) Hak tanggungan wajib didaftarkan.

3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

1) Obyek Hak Tanggungan

Obyek hak tanggungan dalam pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa “Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu :

- a) Dapat dinilai dengan uang.
- b) Termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum.
- c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.
- d) Memerlukan penunjukkan khusus oleh Undang-Undang.³⁴

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :

- a) Hak Milik (Pasal 25 UUPA).
- b) Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA).
- c) Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA).
- d) Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

³⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke sepuluh, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 422.

- e) Bangunan Rumah susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).³⁵

2) Subyek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

a) Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang/badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan. Umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitor namun dimungkinkan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu.³⁶

b) Penerima Hak Tanggungan

Tidak ada persyaratan khusus bagi penerima/pemegang Hak Tanggungan. Ia bisa orang perseorangan, bisa badan hukum, bisa orang asing, bisa badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia (Pasal 9 dan penjelasan Pasal 10 ayat(1)).³⁷

³⁵ Ibid., hal 423.

³⁶ Ibid., hal 427-428.

³⁷ Ibid., hal 430.

D. Tinjauan Umum Tentang Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Dalam peraturan Bank Indonesia nomor 13/ 26 /Pbi/2011 tentang perubahan atas peraturan Bank Indonesia nomor 8/19/Pbi/2006 tentang kualitas aktiva produktif dan pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif Bank Perkreditan Rakyat Pasal 1 angka 1 Bank Perkreditan Rakyat, Yang Selanjutnya Disebut BPR, adalah Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998, yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional.

Landasan Hukum BPR adalah UU No.7/1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No.10/1998. Dalam UU tersebut secara tegas disebutkan bahwa BPR adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran Kegiatan usaha BPR terutama ditujukan untuk melayani usaha-usaha kecil dan masyarakat di daerah pedesaan. Bentuk hukum BPR dapat berupa Perseroan Terbatas, Perusahaan Daerah, atau Koperasi.

E. Tinjauan Umum Tentang Penanganan Kredit pada BPR

Suatu upaya untuk menangani pelaksanaan kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) bermasalah difokuskan pada upaya penanganan kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) yang bermasalah (Non Performing Loan) mulai dari kolektibilitas kredit kurang lancar, diragukan dan macet.

Penanganan kredit bermasalah menurut Surat Edaran Bank Indonesia No.14/ 26/DKBU Tanggal 19 September 2012 tentang pedoman kebijakan dan prosedur perkreditan bagi Bank Perkreditan Rakyat, BPR harus mendeteksi adanya kredit

bermasalah atau diduga akan menjadi kredit bermasalah dan menangani kredit bermasalah sesegera mungkin

a. Prinsip-prinsip Penanganan Kredit Bermasalah.

Seluruh pegawai BPR terutama yang terkait dalam perkreditan harus memiliki pemahaman yang sama dalam menangani kredit bermasalah, dengan melakukan upaya sebagai berikut:

- 1) Penanganan kredit bermasalah antara lain dilakukan dengan cara pembinaan lebih intensif kepada debitur yang memiliki kredit bermasalah dan kredit yang berpotensi bermasalah.
- 2) Informasi mengenai kredit bermasalah harus secara jelas diungkapkan dalam administrasi dan dokumentasi kredit untuk penanganan tindak lanjut di internal BPR serta disampaikan kepada Dewan Komisaris BPR untuk menjadi materi dalam Laporan Pelaksanaan Rencana Kerja BPR oleh Dewan Komisaris kepada Bank Indonesia secara semesteran.
- 3) Informasi sebagaimana dimaksud pada angka 2) paling kurang mencakup penyebab utama kredit bermasalah, perkembangan kredit bermasalah, perkembangan penanganan kredit bermasalah, serta tindak lanjut penanganan kredit bermasalah khususnya yang berdampak signifikan terhadap kinerja BPR.
- 4) BPR tidak boleh melakukan pengecualian dalam penanganan kredit bermasalah, khususnya untuk kredit bermasalah kepada pihak terkait dengan BPR, debitur grup, dan/atau debitur besar.

b. Penyusunan Program Penanganan Kredit Bermasalah.

Program penanganan kredit bermasalah harus disusun sedini mungkin sebelum berdampak terhadap kinerja perkreditan BPR secara keseluruhan dan harus disetujui oleh Direksi. Program dimaksud paling kurang meliputi hal-hal sebagai berikut:

- 1) Tatacara penanganan untuk setiap kredit bermasalah dengan memperhatikan ketentuan Bank Indonesia maupun kebijakan dan prosedur BPR yang mengatur mengenai penyela matan dan penyelesaian kredit bermasalah yang berlaku bagi BPR.
- 2) Perkiraan jangka waktu penyelesaian.
- 3) Perkiraan hasil penyelamatan atau penyelesaian kredit bermasalah, baik dari sisi pengembalian penyediaan dana maupun dari sisi kualitas aktiva.
- 4) Memprioritaskan penanganan kredit bermasalah kepada pihak terkait dengan BPR, debitur grup, dan/atau debitur besar.

Program penanganan kredit bermasalah tersebut merupakan salah satu materi yang harus dilaporkan dalam Laporan Pelaksanaan Rencana Kerja sebagaimana dimaksud pada Bab II huruf A.2.b.1).i) di atas.

c. Upaya Penanganan Kredit Bermasalah

Dalam menyusun program penanganan kredit bermasalah, BPR dapat melakukan upaya sebagai berikut:

1) Restrukturisasi Kredit

Kriteria kredit yang dapat direstrukturisasi yaitu paling kurang:

- a) Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/ atau bunga kredit.
- b) Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan diperkirakan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

- c) Menunjukkan itikad baik dan bersedia untuk memenuhi kewajiban kredit setelah restrukturisasi.

Kebijakan dalam rangka restrukturisasi kredit mencakup paling kurang hal-hal sebagai berikut:

- a) Direksi harus membentuk satuan/unit kerja atau menunjuk pejabat/pegawai untuk menangani restrukturisasi kredit.
- b) Pejabat/pegawai yang ditugaskan dalam satuan/unit kerja atau yang ditunjuk untuk menangani restrukturisasi kredit tidak terlibat dalam proses pemberian kredit kepada debitur yang akan direstrukturisasi tersebut.
- c) Dalam hal BPR tidak memiliki jumlah personil yang cukup, maka kewenangan tersebut dapat dilaksanakan oleh Direksi.
- d) Penetapan limit wewenang memutus kredit yang direstrukturisasi yang akan diatur dalam prosedur perkreditan.
- e) Perkembangan penanganan kredit yang direstrukturisasi harus dilaporkan oleh satuan/unit kerja atau pejabat/pegawai yang ditunjuk kepada Direksi dan/atau Dewan Komisaris secara berkala.
- f) Hak dan kewajiban debitur dan persyaratan lainnya dalam rangka restrukturisasi harus ditungkan dalam perubahan (addendum) perjanjian kredit secara tertulis.

2) Penyelesaian Kredit Bermasalah

Untuk kredit bermasalah yang tidak dapat ditagih kembali setelah dilakukan upaya upaya penyelamatan, maka kredit bermasalah tersebut dapat diselesaikan melalui:

1. Pengambilalihan Agunan

a) Direksi BPR wajib merumuskan kebijakan pengambilalihan agunan yang dituangkan dalam prosedur perkreditan dan bertanggung jawab dalam pelaksanaannya.

b) BPR harus memilih salah satu perlakuan terhadap cara pengambilalihan agunan, yang terdiri dari:

(1) Penyelesaian kredit (Agunan Yang Diambil Alih/AYDA).

(2) Proses penyelesaian kredit.

Tata cara pengambilalihan agunan tersebut berpedoman pada ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai kualitas aktiva dan pedoman akuntansi BPR.

Dasar pertimbangan pemilihan salah satu perlakuan terhadap cara pengambilalihan agunan tersebut harus didokumentasikan secara tertulis.

c) Dalam rangka menetapkan perlakuan sebagaimana huruf b) BPR harus mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

(1) Legalitas agunan.

(2) Jenis agunan.

(3) Agunan tersebut memiliki nilai pasar yang baik dan mudah diperjual belikan (marketable).

(4) Perbandingan nilai agunan terhadap kewajiban debitur (coverage);

(5) Surat pernyataan penyerahan agunan dan surat kuasa menjual dari Debitur.

d) Prosedur penyelesaian kredit melalui AYDA sebagaimana dimaksud dalam butir b).(1) wajib dilengkapi dengan:

- (1) Tata cara dan batas waktu penyelesaian AYDA termasuk penetapan Direksi atau pejabat yang ditunjuk untuk menyelesaikan AYDA, serta penyusunan action plan penyelesaian AYDA dengan mengacu pada ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai KAP dan Pembentukan PPAP.
- (2) Tata cara serta periode penilaian AYDA Penerapan perlakuan akuntansi pengambilalihan AYDA sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai KAP dan Pembentukan PPAP serta kebijakan dan prosedur perkreditan BPR.
- (3) Penerapan perlakuan akuntansi pengambilalihan AYDA sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia yang mengatur mengenai KAP dan Pembentukan PPAP serta kebijakan dan prosedur perkreditan BPR.
- (4) Penilaian kembali secara berkala terhadap AYDA sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - (i) Apabila AYDA mengalami penurunan, BPR wajib mengakui rugi penurunan nilai tersebut.
 - (ii) Apabila AYDA mengalami peningkatan, BPR tidak boleh mengakui peningkatan nilai tersebut sebagai pendapatan.
 - (iii) Dalam hal dilakukan penilaian kembali terhadap AYDA, dan AYDA mengalami peningkatan, maka BPR dapat mengakui pemulihan penurunan nilai tersebut maksimum sebesar rugi penurunan nilai yang telah diakui.
- (5) Dokumentasi dan administrasi pengambilalihan dan penjualan agunan.

e) Prosedur penyelesaian kredit melalui proses penyelesaian kredit sebagaimana dimaksud dalam butir b),(2) perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- (1) Perjanjian kredit antara BPR dan debitur tidak berakhir pada saat agunan dikuasai oleh BPR.
- (2) BPR berkewajiban untuk mengembalikan kelebihan hasil penjualan agunan apabila hasil penjualan agunan lebih tinggi dibandingkan jumlah kewajiban yang harus diselesaikan oleh debitur.
- (3) BPR berhak untuk menagih tambahan pembayaran kepada debitur jika hasil penjualan agunan lebih rendah dibandingkan jumlah kewajiban yang harus diselesaikan oleh debitur.

2. Hapus Buku dan/atau Hapus Tagih

Ketentuan hapus buku dan/atau hapus tagih terhadap kredit yang memiliki kualitas Macet adalah sebagai berikut:

- (1) Hapus buku dan/atau hapus tagih hanya dapat dilakukan terhadap penyediaan dana yang memiliki kualitas Macet.
- (2) Rencana hapus buku dan/atau hapus tagih terhadap kredit yang memiliki kualitas Macet dengan jumlah yang signifikan, wajib tercatat dalam rencana kerja dan anggaran tahunan BPR.
- (3) Pelaksanaan hapus buku dan/atau hapus tagih disesuaikan dengan kewenangan yang tercantum dalam kebijakan dan prosedur perkreditan BPR.
- (4) Penghapusbukuan kredit Macet dapat dilakukan jika:

- a) Debitur sudah tidak memiliki prospek untuk direstrukturisasi atau upaya restrukturisasi tidak berhasil sehingga portofolio kredit BPR tetap Macet.
 - b) Agunan yang dikuasai BPR tidak mencukupi untuk melunasi kredit.
 - c) BPR telah membentuk PPAP yang cukup.
- (5) Hapus buku tidak dapat dilakukan terhadap sebagian kredit (partial write off).
 - (6) Hapus tagih dapat dilakukan terhadap sebagian atau seluruh kredit.
 - (7) Hapus tagih terhadap sebagian penyediaan dana hanya dapat dilakukan dalam rangka restrukturisasi kredit atau dalam rangka penyelesaian kredit.
 - (8) Hapus buku dan/atau hapus tagih hanya dapat dilakukan setelah BPR melakukan upaya untuk memperoleh kembali kredit yang diberikan.
 - (9) Hapus buku terhadap kredit Macet tidak diperkenankan untuk kredit kepada pihak terkait.
 - (10) BPR wajib menatausahakan dokumentasi mengenai upaya yang telah dilakukan serta dasar pertimbangan pelaksanaan hapus buku dan/atau hapus tagih oleh BPR.
 - (11) BPR wajib menatausahakan data dan informasi mengenai kredit yang telah dihapus buku dan/atau dihapus tagih.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan jenis penelitian Hukum Empiris yang berarti bahwa dalam menyelesaikan permasalahan yang akan dibahas, berdasarkan pada peraturan-peraturan yang berlaku, dengan menghubungkan kenyataan yang telah terjadi di masyarakat³⁸. Sehingga diharapkan menemukan makna dibalik semua kasus dalam fakta yang telah terjadi di lapangan.

B. Metode Pendekatan

Dalam rangka mengumpulkan data, maka diperlukan metode yang sesuai dan tepat dengan tujuan pembahasan, sehingga akan lebih mudah dalam memperoleh atau mengumpulkan data. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Sosiologis yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku tidak hanya dari segi peraturan tertulis saja, tapi juga mengkaitkan dengan kondisi-kondisi nyata yang berada di masyarakat. Metode pendekatannya lebih ditekankan pada segi hukum dengan mengadakan penelitian langsung ke lokasi penelitian. Metode Pendekatan Yuridis Sosiologis digunakan dengan tujuan untuk Menganalisa upaya penanganan pelaksanaan kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) dengan jaminan hak tanggungan dengan cara memperoleh suatu data dengan mengadakan penelitian di lapangan. Studi lapangan ini dilaksanakan di lamongan pada kantor Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan.

³⁸ Bambang Sugondo, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, Hal 75.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih dalam penelitian ini adalah di Lamongan di kantor PD. Bank Perkreditan Rakyat Daerah Lamongan, Jl.Panglima Sudirman No. 56 Lamongan dengan pertimbangan :

1. Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Lamongan telah melakukan terobosan baru yaitu melakukan kegiatan pensertifikatan rutin kepada orang per orang menjadi kegiatan pensertifikatan secara masal swadaya.
2. PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan karena sebagai lembaga perbankan milik Pemkab Lamongan, telah memfasilitasi pelaksanaan kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS), yang dalam perkembangannya sangat diminati oleh masyarakat. mencapai ± 25.000 sertifikat atau hampir dua kali lipat dari jumlah Debitur Bank Daerah yang ada. Didukung pula dengan telah dilakukan penandatanganan kerja sama antara Bank Indonesia Cabang Surabaya dengan Pemprov Jatim dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan sertifikat tanah milik UMKM guna meningkatkan jaminan kredit ke perbankan.
3. Jumlah kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan yang bermasalah sampai dengan akhir tahun 2011 sebanyak 93 nasabah dengan jumlah kredit sebesar Rp 90.016.875,-. Dari jumlah plafon kredit yang disalurkan sebesar Rp 4.408.935.000,00.³⁹

D. Jenis dan Sumber Data

Sebagai usaha pembahasan masalah dalam skripsi ini, penulis menggunakan jenis data yang ada kaitannya dengan pokok permasalahan diatas yakni adalah:

³⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Lasim, *Tentang Penanganan Kredit SMS di PD. BPR Lamongan.*

1) Data Primer

Merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian yang telah penulis lakukan di lapangan. Ini adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengadakan pengamatan pada obyek penelitian secara langsung untuk memperoleh data yang sesuai dengan kenyataan yang dapat dipertanggung-jawabkan dan diuji kebenarannya.

2) Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh dari data kepustakaan, berupa buku literatur, jurnal, serta undang-undang yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah kegiatan konkrit yang dilaksanakan untuk memperoleh data dari sumber data atau informasi yang telah ditentukan penulis. Dalam teknik pengumpulan data, penulis melengkapi diri dengan instrumen seperti pedoman wawancara untuk dapat menjadi dasar serta petunjuk untuk kesuksesan dalam pengambilan atau memperoleh data. Didalam penelitian lapangan ini penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, yang diantaranya sebagai berikut :

1) Interview (wawancara)

Yaitu melakukan pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara langsung kepada karyawan atau pihak-pihak yang diberi wewenang di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan. Data yang diperoleh dari wawancara ini merupakan data primer.

Wawancara yang dilakukan dengan cara terarah (*indirect interview*) dengan memperhatikan:⁴⁰

- a. Rencana pelaksana wawancara.
- b. Mengatur daftar pertanyaan serta jawaban-jawaban.
- c. Memperhatikan karakteristik pewawancara maupun yang diwawancarai.
- d. Membatasi aspek-aspek dari masalah yang diperiksa.

2) Studi Dokumentasi

Yaitu mengumpulkan data dengan menggunakan catatan-catatan atau formulir yang terdapat di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan.

F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik deskriptif analisis yaitu berusaha menganalisa data dengan menguraikan dan memaparkan secara jelas dan apa adanya mengenai obyek yang diteliti, data-data dan informasi yang diperoleh dari obyek penelitian, dikaji dan dianalisa dikaitkan dengan teori-teori, peraturan yang berlaku, bertujuan untuk memecahkan permasalahan yang diangkat. Dari hal tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang sedang dikaji.⁴¹

G. Populasi dan sampel

1) Populasi

Terdapat beberapa definisi populasi yaitu keseluruhan objek penelitian yang terdiri dari manusia, benda-benda, nilai atau peristiwa yang memiliki karakteristik tertentu dan dapat dijadikan sebagai sumber data penelitian.⁴² Populasi berkaitan dengan penelitian ini adalah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan dan para

⁴⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal 21.

⁴¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Graha Indonesia, Jakarta, 1983, hal 24.

⁴² Moeleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, hal 45.

nasabahnya. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka tidak mungkin untuk di teliti secara populasi, tetapi cukup di ambil sebagian untuk diteliti sebagai sample untuk member gambaran yang tepat dan benar.

2) Sampel

Metode sample yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *purposive non random sampling* yaitu penarikan sample yang dilakukan dengan cara memilih atau mengambil subyek-subyek yang berdasarkan pada tujuan-tujuan tertentu.

Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah:

- a) Kepala Bagian 3 orang (Kepala Bagian Kredit, Kepala Bagian Analisa dan Pembinaan Nasabah dan kepala Bagian Umum) di PD. Bank Perkreditan Rakyat Bank Daerah Kabupaten Lamongan.
- b) Karyawan Bagian Perencanaan dan Laporan 1 orang di PD. Bank Perkreditan Rakyat Bank Daerah Kabupaten Lamongan.

Alasan pemilihan sampel dalam “Upaya Penanganan Kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) Dengan Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996”. adalah seorang pejabat bank yaitu Kepala Bagian dan Kepala Unit Pelayanan hal ini menjadi pertimbangan karena :

- 1). Secara operasional pejabat tersebut langsung melaksanakan dan menangani pelaksanaan kredit Sertifikat Masal Swadaya.
- 2). Pejabat tersebut lebih menguasai segala teknik, permasalahan dan cara-cara penanganan apabila terjadi wanprestasi.

H. Definisi Operasional

1) Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “credere” yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur atau pihak yang memberikan kredit (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 bersangkutan.⁴³

2) Jaminan

Istilah Hukum Jaminan berasal dari terjemahan Zakerheidesstelli atau securiti of law. Hukum Jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.⁴⁴

3) Hak tanggungan

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) menegaskan pengertian hak tanggungan adalah : Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk perlunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya

⁴³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hal 236.

⁴⁴ J. Satrio, S.H., *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Cetakan kelima, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal 3.

4) Upaya penanganan kredit

Suatu upaya untuk menangani kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) difokuskan pada upaya penanganan kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) yang bermasalah (Non Performing Loan) mulai dari kolektibilitas kredit kurang lancar, diragukan dan macet.

5) Sertifikat Masal Swadaya (SMS)

Pembiayaan program Sertifikat Masal Swadaya (SMS), guna penguatan kepemilikan hak masyarakat yang dapat digunakan sebagai jaminan pinjaman pada bank. program SMS didasari oleh adanya rasa saling mempercayai, yaitu bahwa kreditur atau pihak yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik manyangkut jangka waktu maupun prestasinya.

6) BPR

Landasan Hukum BPR adalah UU No.7/1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No.10/1998. Dalam UU tersebut secara tegas disebutkan bahwa BPR adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan⁴⁵

Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Pasar Lamongan (Disingkat PD. Bank Perkreditan Rakyat Bank Pasar, selanjutnya disebut Bank Pasar Lamongan) adalah sebuah bank yang didirikan oleh Pemerintah Kabupaten Lamongan pada tanggal 3 Desember 1952. Gagasan awal didirikannya bank ini dilatarbelakangi maraknya praktik rentenir yang menjerat masyarakat Lamongan, tidak hanya di lingkungan pasar tempat rakyat berjualan tetapi juga sampai ke kampung-kampung. Fenomena tersebut mendorong Pemerintah Kabupaten Lamongan untuk mengupayakan pengadaan institusi yang menjembatani rakyat yang membutuhkan modal dengan rakyat yang memiliki kelebihan dana. Maka didirikanlah Bank Pasar Lamongan dengan saham sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah.

Awalnya, Bank Pasar menerima modal yang sangat sedikit dari Pemerintah Kabupaten Lamongan. Hal tersebut berdampak pada kinerja bank berplat merah ini yang memprihatinkan. Melihat kondisi demikian, Pemerintah Kabupaten Lamongan mengambil langkah meningkatkan status Bank Pasar berdasarkan Perda Nomor 7 tahun 1978 menjadi berstatus penuh sebagai Perusahaan Daerah dengan izin Menteri Keuangan nomor SKMU No KET.-361/MK.11/1985. Hal ini dilakukan

⁴⁵Hasil Wawancara dengan Bapak Ruswaji, *Tentang Profil di PD. BPR Lamongan*.

sebagai upaya mendukung perkembangan usaha permodalan masyarakat serta meningkatkan kepercayaan masyarakat.

Atas izin Menteri Keuangan tersebut, kekayaan Bank Pasar Lamongan sebagai perusahaan daerah dipisahkan dari kekayaan Pemerintah Kabupaten Lamongan. Kebijakan ini membuat Bank Pasar dapat menjalankan fungsinya sebagai Badan Usaha yang mampu mengemban misi di bidang perbankan dengan turut serta mendukung program pemerintah dalam ekonomi regional yang mengarah pada peningkatan usaha golongan ekonomi lemah.

Seiring dengan perkembangan industri perbankan di Indonesia, status Bank Pasar Lamongan mengalami peningkatan menjadi Bank Perkreditan Rakyat yang mengacu pada Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang pokok-pokok perbankan. Dalam UU tersebut, dijelaskan bahwa Bank yang berstatus BPR terbatas hanya menerima dana masyarakat dalam bentuk deposito dan tabungan, serta dalam usahanya dilarang menerima simpanan berupa giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran.

Untuk bergerak lebih dinamis, maka pada tanggal 21 Maret 2007 Bank Pasar Lamongan berubah menjadi PD. BPR Bank Daerah Lamongan berdasarkan Perda No. 09 Tahun 2007 dan Keputusan Pimpinan Bank Indonesia No. 9 / 2 Kep PBI / SG / 2007, PD. BPR Bank Daerah Lamongan dianggap sebagai nama yang lebih membanggakan daerah.

Sedangkan guna memperkuat eksistensinya maka PD. BPR Bank Daerah Lamongan merumuskan visi untuk menjadi *retail banking modern pada tahun 2010*. Artinya Bank Daerah Lamongan ingin menjadi bank yang berorientasi pada

pelayanan masyarakat kecil dan mikro dengan menggunakan kemajuan ilmu dan teknologi yang modern.

Visi ini dimaksudkan untuk menciptakan Bank Daerah Lamongan yang tangguh dan profesional dengan didukung sistem dan teknologi informasi yang moderen dengan berbasis ekonomi kecil dan mikro di Kabupaten Lamongan sampai dengan tahun 2010.

Visi tersebut diuraikan dalam beberapa misi sebagai berikut:

- a. Memberantas lintah darat pelepas uang liar yang berada di Kabupaten Lamongan yang beroperasi di pasar-pasar.
- b. Memberi pinjaman pada pengusaha yang masih lemah secara ekonomi untuk menjalankan usaha-usaha dalam bidang perdagangan dan usaha lainnya di wilayah Kabupaten Lamongan dan sekitarnya.
- c. Memperluas kesempatan kerja bagi masyarakat luas.
- d. Mendidik masyarakat untuk hidup berencana dengan menyisihkan sebagian pendapatannya untuk ditabung di masa depan.
- e. Menambah Penapatan Asli Daerah (PAD).

Adapun pendirian Bank Pasar Lamongan sebagai salah satu aset pemerintah daerah ditujukan untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang serta sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat Lamongan pada khususnya.

Sedangkan sasaran yang ingin dicapai Bank Daerah Lamongan mengacu pada Perda No. 09 tahun 2001 Bab II pasal 3 adalah:

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan deposito.
- b. Memberikan kredit dan melakukan pembinaan khususnya bagi pengusaha golongan ekonomi lemah.
- c. Melakukan kerjasama antara Bank Pasar Lamongan dengan lembaga perbankan atau keuangan lainnya.
- d. Menjalankan usaha-usaha perbankan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Manajemen Dan Karyawan

Sebagai upaya untuk meningkatkan kinerja dan menejemen Perbankan maka berdasarkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Lamongan Nomor : 48 Tahun 2003 tentang Penetapan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Pasar Kabupaten lamongan maka bagian – bagian yang mempunyai fungsi produksi dan umum difungsikan sebagaimana mestinya sebagai langkah terhadap pemberdayaan SDM. Sebagai Badan Usaha Milik Daerah, Bank Pasar Lamongan merupakan badan usaha yang kegiatannya dipimpin oleh seorang direktur utama yang berstatus Pegawai Negeri Sipil (PNS) dengan dibantu karyawan-karyawan perusahaan, baik yang berstatus pegawai tetap maupun kontrak.⁴⁶

Komposisi Karyawan PD. BPR Lamongan berdasarkan Status Kepegawaian per Desember 2012 berjumlah 192 orang terdiri dari Pegawai Negeri Sipil, Pegawai Perusahaan, Calon Pegawai, Tenaga Kontrak.

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Wildan Attabik, *Tentang Struktur Organisasi di PD. BPR Bank Daerah Lamongan.*

Tabel 4.1.

Komposisi Karyawan PD. BPR Lamongan

Status Kepegawaian	Jumlah
Pegawai Negeri Sipil	2 Orang
Pegawai Perusahaan	165 Orang
Calon Pegawai	17 Orang
Tenaga Kontrak	8 Orang

Sumber : Data Sekunder BPR Lamongan diolah, 2012

Jumlah Karyawan per bulan Desember 2012 adalah 192 orang, yang sebagian besar berpendidikan sarjana dan SMA. Profil karyawan secara lengkap berdasarkan tingkat pendidikan adalah sebagai berikut :

Tabel 4.2.

Komposisi Karyawan PD. BPR Lamongan

Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Pendidikan Terakhir	Jumlah
Master	9
Sarjana & Diploma	100
SMA	76
SMP	4
SD	3

Sumber : Data Sekunder BPR Lamongan diolah, 2012

Dalam kegiatan operasionalnya, selain direktur utama dan direktur, jenjang jabatan yang ada dalam BPR Lamongan adalah Kepala Biro, Kepala Bagian, Kepala Sub Bagian, Kepala Unit Pelayanan, SPI, Staf (Pegawai Perusahaan dan Calon Pegawai), serta staf tenaga kontrak.

3. Jaringan Kerja

Untuk menjangkau pelayanan kepada masyarakat khususnya yang berada di wilayah Kabupaten Lamongan yang terdiri dari 27 kecamatan, BPR Lamongan menempatkan Kantor Kas yang dalam operasionalnya berdasar pada Surat Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Lamongan No. 45 dan No. 46 Tahun 1989 tentang Operasional dan Struktur Organisasi Unit Pelayanan Bank serta sesuai dengan Surat PD BPR Lamongan yang dilaporkan pada Bank Indonesia tanggal 23 Desember 1989 Nomor Surat 002/252/410.401/1989 maka Kantor Kas BPR Lamongan tersebar di wilayah-wilayah kecamatan antara lain :

Tabel 4.3.

Jaringan Kerja PD BPR Lamongan

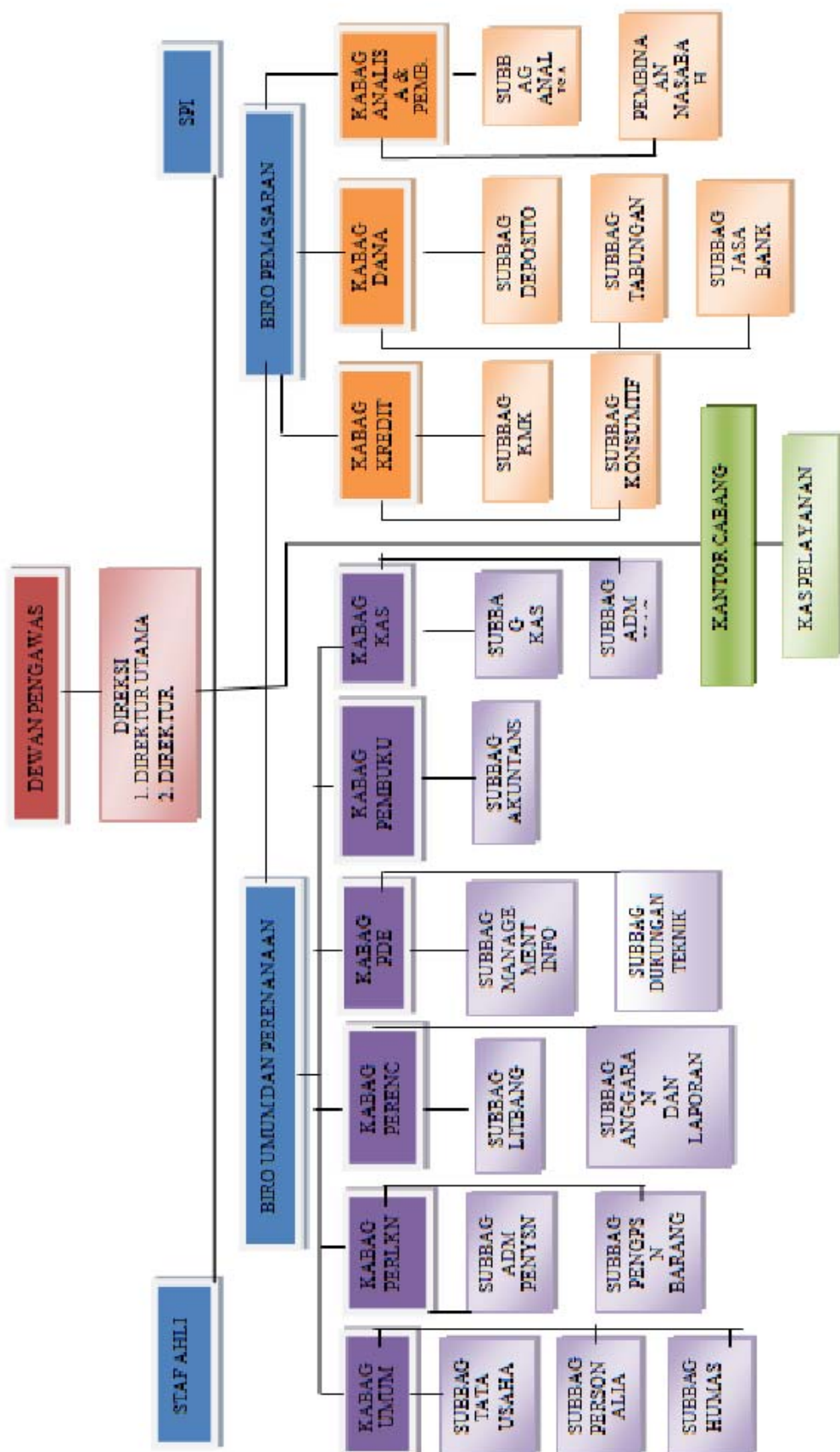
No.	Kantor Kas	Desa	Kecamatan
1.	Blimbing	Blimbing	Paciran
2.	Babat	Babat	Babat
3.	Kranji	Kranji	Paciran
4.	Sekaran	Miru	Sekaran
5.	Pucuk	Pucuk	Pucuk

6.	Sukodadi	Sukodadi	Sukodadi
7.	Karanggeneng	Karanggeneng	Karanggeneng
8.	Blawi	Soko	Glagah
9.	Glagah	Bapohbandung	Glagah
10.	Dinoyo	Sidokumpul	Lamongan
11.	Turi	Tawangrejo	Turi
12.	Tikung	Bakalan Pule	Tikung
13.	Kembangbahu	Puter	Kembangbahu
14.	Mantup	Mantup	Mantup
15.	Sukobendu	Sukobendu	Mantup
16.	Sambeng	Ardirejo	Sambeng
17.	Kedungpring	Kandangrejo	Kedungpring
18.	Modo	Mojorejo	Modo
19.	Bluluk	Songowareng	Bluluk
20.	Sugio	Sugio	Sugio
21.	Ngimbang	Sendangrejo	Ngimbang
22.	Sukorame	Sukorame	Sukorame
23.	Pasar Sidoharjo	Sidoharjo	Lamongan
24.	Sarirejo	Dermolemahbang	Sarirejo
25.	Gondang	Gondanglor	Sugio
26.	Kalitengah	Lembung	Kalitengah
27.	Keduyung	Keduyung	Sekaran

Sumber : Data Sekunder PD BPR Lamongan Diolah, 2012

Gambar 4.1.

Struktur Organisasi PD BPR Bank Daerah Lamongan



Sumber : Data Sekunder PD BPR Bank Daerah Lamongan, Diolah, 2012

Untuk menjalankan tugas yang telah dibebankan, PD. BPR Lamongan memiliki struktur Organisasi dengan pokok-pokok ketentuan sebagai berikut :

- a. Dewan Pengawas bertugas menetapkan kebijaksanaan umum Bank dan menjalankan pengawasan, pengendalian dan pembinaan terhadap PD. BPR Lamongan.
- b. Direksi sebagai pimpinan bank terdiri dari seorang Direktur Utama dan dibantu oleh seorang Direktur yang bertanggung jawab menyusun perencanaan, melaksanakan koordinasi dalam pelaksanaan tugas antara anggota Direksi dan melakukan pembinaan serta pengendalian terhadap Biro / Bagian / Cabang / Unit Pelayanan berdasarkan azas keseimbangan dan keserasian.
- c. Satuan Pengawas Intern (SPI) bertugas untuk melaksanakan pengawasan intern kegiatan-kegiatan PD. BPR Lamongan.
- d. Biro Umum dan Perencanaan mempunyai tugas merencanakan, mengkoordinasikan dan mengevaluasi kebijaksanaan penyelenggaraan kegiatan umum, perlengkapan, kas, pembukuan dan perencanaan PD. BPR Lamongan.
- e. Biro Pemasaran mempunyai tugas memasarkan dan menyalurkan dana dalam bentuk kredit, mencari pasar sebagai sumber permodalan dan penghimpunan dana dari masyarakat atau lembaga lain yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- f. Cabang/Unit Pelayanan mempunyai tugas mencari dan melayani nasabah di wilayah kerjanya.

Untuk memperjelas uraian diatas struktur organisasi PD. BPR Lamongan sebagai berikut :

a. Dewan Pengawas

- Ketua : Yuhronur Effendi, SE, MM, MBA
- Anggota :
 - Drs. Hery Pranoto
 - Drs. Nur Anshar, MM

b. Direksi

:

- Direktur Utama : Ir. Munif Syarif, MM
- Direktur : Nurroso, SE, MM

c. SPI (Satuan Pengawas Internal)

- Koordinator SPI : Drs. Herry Suprpto, MM

d. Ka. Biro Umum & Perencanaan : Agung Yuliyanto, SH, MM

Biro Umum&Perencanaan terdiri atas 6 (enam) bagian :

1. Kepala Bagian Umum : Ir. Wildan Attabik
2. Kepala Bagian Perlengkapan : Nurul Laila Tavip, SE
3. Kepala Bagian Kas : Iksan, SE
4. Kepala Bagian Pembuku : Wiwik Suryati, SE
5. Kepala Bagian PDE : Haris Basori Ismail, SE, MM
6. Kepala Bagian Perencanaan

Dan Litbang : Mudawanah, SE

e. Ka. Biro Pemasaran terdiri atas 3 (tiga) bagian :

1. Kepala Bagian Kredit : Untung Raharjo, SE
2. Kepala Bagian Dana : Ir. Rina Damayanti, MM
3. Kepala Bagian Analisa dan
Pembinaan Nasabah : Lasim, SE, MM

f. Cabang / Unit Pelayanan.

PD. BPR Lamongan telah mempunyai jaringan pelayanan sebanyak 1 Kantor Cabang dan 27 Unit Pelayanan yang tersebar di wilayah Kabupaten Lamongan. sebagai berikut :

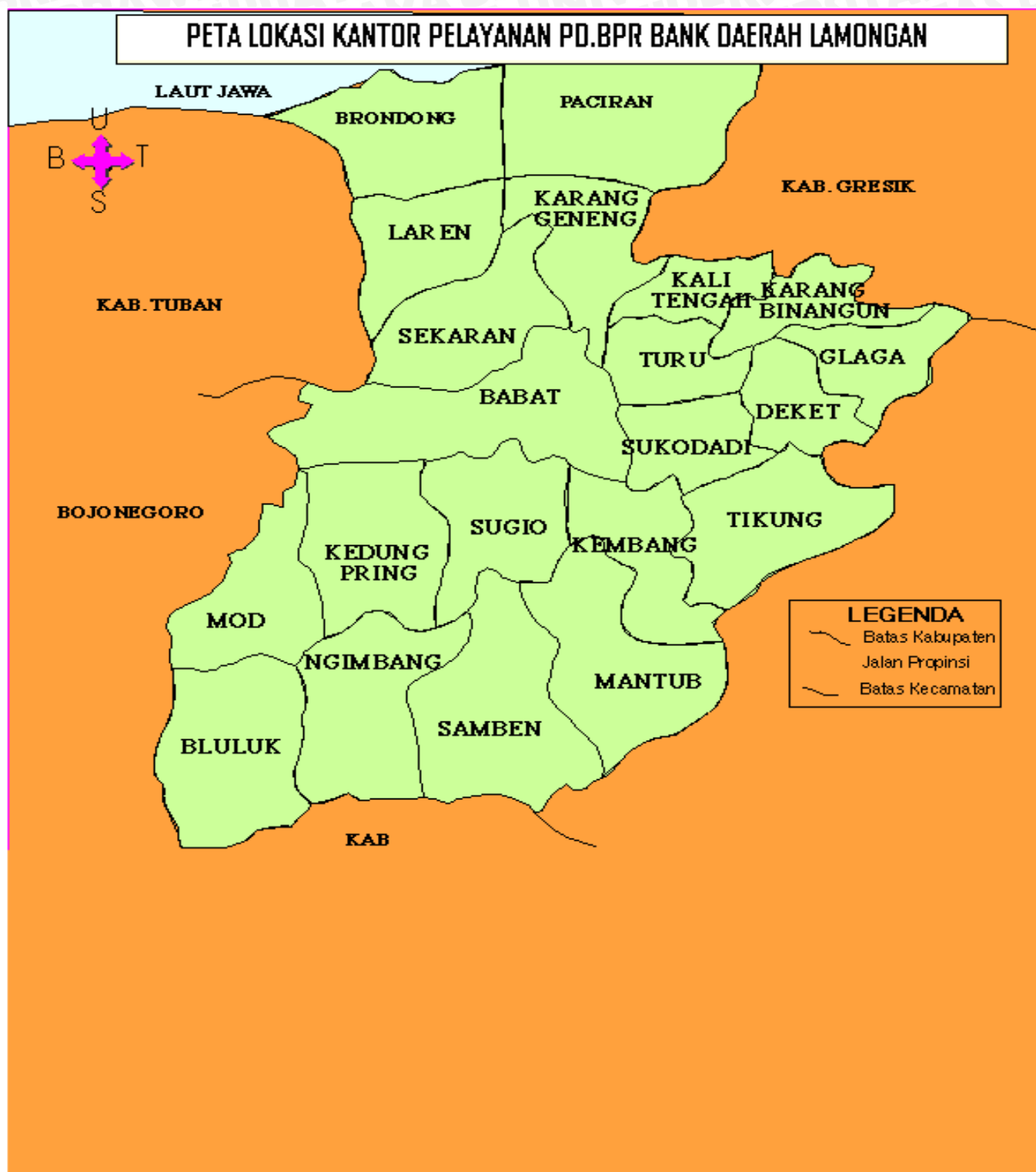
Kepala Cabang Ngimbang	: M. Juri, SE
Kepala Unit Pelayanan Babat	: Ir. Muji Utomo
Kepala Unit Pelayanan Blimbing	: Agus Nurbaya, SE
Kepala Unit Pelayanan Blawi	: Suparto, SE
Kepala Unit Pelayanan Sugio	: Kartika Sari, SE
Kepala Unit Pelayanan Mantup	: Abdur Rohman, SE
Kepala Unit Pelayanan Sukodadi	: Khamim Thohari, SE
Kepala Unit Pelayanan Pucuk	: M. Fatekur Rosidi, SE
Kepala Unit Pelayanan Sekaran	: Budi Sunarto, SE
Kepala Unit Pelayanan Modo	: Sadari Harwanto, SE
Kepala Unit Pelayanan Karanggeneng	: Warjiyanto, SE
Kepala Unit Pelayanan Kranji	: Supardi, SE
Kepala Unit Pelayanan Sukorame	: Syamsi, SE
Kepala Unit Pelayanan Sukobendu	: Arifain, SE
Kepala Unit Pelayanan Tikung	: Abi, SE
Kepala Unit Pelayanan Turi	: Joko Wasono, SE
Kepala Unit Pelayanan Glagah	: Setyo Basuki, SE
Kepala Unit Pelayanan Kedungpring	: Udiyanto, SE
Kepala Unit Pelayanan Kembangbahu	: Subiyanto, SE

Kepala Unit Pelayanan Dinoyo	: Choirul Anam, SE
Kepala Unit Pelayanan Bluluk	: Hindarwoto, SE
Kepala Unit Pelayanan Sambeng	: Khoirul Anam, SE
Kepala Unit Pelayanan Gondang	: M. Ridwan, SE
Kepala Unit Pelayanan Sarirejo	: Agus Jali, SE
Kepala Unit Pelayanan Keduyung	: Cholid Anwar
Kepala Unit Pelayanan Tunjungmekar	: Agus Mulyono, SE
Kepala Unit Pasar Sidoharjo	: Andono Flores, ST



Gambar 4.2.

Peta Lokasi Kantor Pelayanan



Sumber : Data Sekunder PD BPR Lamongan, Diolah, 2012

B. Upaya Penanganan Kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR Lamongan

Penanganan kredit SMS lebih difokuskan pada upaya penanganan kredit yang bermasalah (Non Performing Loan) mulai dari kolektibilitas kredit kurang lancar, diragukan dan macet. Suatu resiko yang berupa tidak terbayarnya kewajiban-kewajiban finansial debitur kepada bank untuk sebagian maupun untuk keseluruhannya, yaitu yang disebut kredit bermasalah.

Untuk menentukan langkah yang perlu diambil dalam menghadapi kredit-kredit yang bermasalah, terlebih dahulu kita perlu meneliti sebab-sebab terjadinya kredit bermasalah (kemacetan). Bila kemacetan dikarenakan faktor-faktor ekstern seperti bencana alam, bank tidak perlu lagi mengadakan analisa dan yang perlu adalah membantu debitur untuk segera memperoleh sesuatu suatu penggantian dari asuransi kredit. Yang perlu diteliti adalah sebab-sebab kemacetan kredit karena sebab-sebab internal yaitu terjadi karena sebab-sebab managerial.

Menurut Muchdarsyah Sinungan berpendapat bahwa : 'Yang paling penting setelah mengetahui sebab kemacetan adalah penilaian terhadap manajemen / pribadi pengusaha artinya apakah bank masih dapat mempercayai debitur itu atau tidak. Bila manajemen masih dapat dipercaya walaupun terjadi kesulitan keuangan adalah karena kesalahan polisinya, bank dapat memberikan berbagai macam keringanan kepada debitur guna membangun kembali sampai berjalan baik dan lancar'⁴⁷.

⁴⁷ Muchdarsyah Sibungan, *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 1977, hal. 45.

Penanganan kredit sertifikat masal swadaya (SMS) dengan jaminan hak tanggungan di PD. BPR Lamongan terdiri dari pencegahan (preventif) dan penanggulangan (represif).

Langkah-langkah pencegahan (Preventif) yang dilakukan oleh PD. BPR Lamongan:⁴⁸

- a). Bank menyusun dan menyampaikan rencana kerja tahunan yang isinya meliputi antara lain rencana penyaluran kredit bank.

Dengan deniikian bank memiliki policy statement atau tujuan yang jelas dalam pemberian kreditnya baik kepada kelompok pemilik atau pengurus, maupun kepada debitur tertentu dalam batas yang ditentukan.

- b). Dalam rangka mengamankan kegiatan usahanya dan agar sesuai dengan kebijakan dan ketentuan yang berlaku, bank membentuk dan memiliki satuan kerja pengawas iritern sendiri.

- c). Bank memiliki sistem dan prosedur Kebijaksanaan Perkreditan Bank (KPB) yang baik. KPB ini dimaksudkan agar pemberian kredit dilakukan dengan lebih hati - hati dan didasarkan pada azas-azas pemberian kredit yang sehat, yang meliputi pokok-pokok sebagai berikut :

- (1). Memegang prinsip kehati-hatian

Dalam pemberian kredit, bank melakukan pengamanan-pengamanan seperti melakukan analisis, memperhatikan ketentuan yang berlaku atas Batas Maksimal Pemberian Kredit (BMPK). Di samping itu dalam penerapan

⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Untung Raharjo, *Tentang Upaya Pencegahan Kredit SMS Bermasalah di PD. BPR Lamongan.*

prinsip kehati-hatian perlu didukung oleh pejabat perkreditan yang memiliki profesionalisme dan integritas serta moralitas yang tinggi.

(2). Menciptakan organisasi dan manajemen perkreditan yang handal.

Untuk mendukung pembelian kredit yang sehat dan mengandung unsur unsur pengendalian intem, bank memiliki perangkat organisasi dan manajemen yang handal. Untuk itu bank membentuk Komite Kebijakan Perkreditan (KKP), Komite Kredit (KK) dan Satuan Kerja Perkreditan (SKP). Semua unit tersebut diusahakan berfungsi secara penuh. KKP memiliki tugas membantu direksi dalam merumuskan kebijakan, mengawasi pelaksanaan kebijakan, memantau perkembangan dan portofolio perkreditan serta memberikan saran atau langkah-langkah bagi perbaikannya.

(3). Kebijaksanaan persetujuan kredit

Kebijakan ini meliputi beberapa hal pokok yang dibuat oleh bank, antara lain berupa konsep hubungan total dengan pemohon kredit, penetapan batas wewenang kredit, tanggung jawab pejabat pemutus kredit dan persetujuan pencairan kredit.

(4). Dokumentasi dan administrasi kredit yang baik

Sebagai alat pembuktian di kemudian hari maka bank melaksanakan dokumentasi kredit dengan baik dan tertib. Setiap dokumen yang ada dipastikan keabsahan dan terpenuhinya persyaratan hukum atas setiap dokumen, baik yang ditertibkan oleh bank atau yang disampaikan oleh nasabah.

Yang terpenting adalah bahwa dokumentasi dan pengadministrasian kredit harus mengandung unsur-unsur pengendalian internal.

(5). Melakukan pengawasan kredit

Fungsi pengawasan kredit diawali dengan upaya pencegahan sedini mungkin terhadap hal-hal yang dapat merugikan bank atau terjadinya praktek-praktek pemberian kredit yang tidak sehat. Hal ini tercermin dalam struktur pengendalian intern bank yang terkait dengan bidang perkreditan.

Di samping itu pengawasan kredit meliputi pengawasan sehari-hari oleh manajemen terhadap setiap pelaksanaan pemberian kredit, juga pengawasan kredit meliputi audit intern terhadap semua aspek perkreditan yang dilakukan oleh Satuan Kerja Pengawas Intern Bank.

Upaya pencegahan (preventif) yang dilakukan oleh PD. BPR Lamongan yaitu memperhatikan:

1. Prosedur Pemberian Kredit PD. BPR Lamongan

Diantara berbagai jenis usaha perbankan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, maka pemberian kredit masih merupakan usaha yang memiliki porsi terbesar dalam kehidupan perbankan.

Bagian kredit merupakan salah satu bagian yang terpenting dalam organisasi bank, melibatkan jumlah terbesar harta perusahaan dan memiliki resiko bisnis terbesar pula. Dilain pihak, bagian kredit merupakan sumber penghasilan dan keuntungan bank yang terbesar.⁴⁹

Berkaitan dengan hal itu, melihat semakin berkembang dan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tersedianya dana yang mudah dan cepat didapat, maka

⁴⁹ Sutojo, *Manajemen Terapan Bank*. Pustaka Binamam Presindo, Jakarta, 1997, Hal 93.

nampaknya kredit perbankan merupakan salah satu alternatif pilihan yang ditempuh guna mewujudkan dan memenuhi kebutuhan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur pemberian kredit Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan berdasarkan Keputusan Direksi PD. BPR Lamongan Nomor : 52.5 Tahun 2010 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Kredit di PD. BPR Lamongan, maka berbagai produk kredit yang ditawarkan dan dimanfaatkan oleh masyarakat:⁵⁰

1. Kredit Pegawai.
2. Kredit Pedagang.
3. Kredit Kelompok.
4. Kredit Program yang terdiri dari:
 - a) Kredit Modal Kerja (KMK).
 - b) Proyek Kredit Micro (PKM).
 - c) Kredit Revolving.
 - d) Kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS).

Apabila dilihat menurut pemanfaatannya produk kredit yang diberikan oleh Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan dapat digolongkan menjadi dua yaitu :

1. Kredit Konsumtif.
2. Kredit Modal Kerja.

Kredit Konsumtif menurut sasaran debiturnya meliputi Pegawai Negeri, Pensiunan dan anggota Dewan. Adapun Kredit Modal Kerja menurut sasarmya

⁵⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Untung Raharjo, *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Kredit SMS di PD. BPR Lamongan.*

meliputi masyarakat umum, pedagang, pengusaha, Commandeter Venescoop, Usaha Dagang, Perseroan Terbatas, Koperasi dll. Sedangkan apabila dilihat dari jenis angsurannya maka dibagi menjadi dua yaitu:

1. Kredit Reguler.
2. Kredit Instalment.

Kredit Reguler adalah kredit yang dibayar bunganya setiap bulan dan pokok dibayar 1-2 kali dengan jangka waktu yang ditetapkan. Sedangkan Kredit Instalment adalah kredit yang dibayar pokok dan bunganya setiap bulan.

Adapun kelebihan dan keunggulan produk kredit di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan yaitu :

1. Proses Pencairan kredit yang cepat, tidak berbelit dan administrasi yang ditunjang dengan penggunaan teknologi komputer.
2. Suku bunga dihitung hanya sampai batas pelunasan (tidak menerapkan suku bunga kontrak).
3. Khusus untuk Kredit SMS (Sertifikat Masal Swadaya) dengan sistem kelompok, yaitu memberi banyak manfaat kepada nasabah dalam meningkatkan nilai Hak Atas Tanahnya, sehingga akan mudah akses dengan pihak perbankan.
4. Adanya program Pembinaan nasabah.
5. Sasaran adalah golongan masyarakat ekonomi menengah ke bawah.

Disini ditegaskan ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) tersebut sebagai berikut :

1. Pengertian Kredit SMS (Sertifikat Masal Swadaya).

Yang dimaksud dengan kredit Sertifikat Masal Swadaya adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat dalam rangka peningkatan asset masyarakat melalui perubahan nilai Hak Milik Tanah Non Sertifikat menjadi Sertifikat Hak Milik.

Kredit SMS merupakan produk kerjasama antara PD. BPR Lamongan dengan Kantor Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Lamongan yang dituangkan dalam MOU No : 523/413.503/ 2008 yang mengandung beberapa pendekatan proses pelaksanaan keuangan, sebagai berikut :⁵¹

a) Sosialisasi.

Langkah pertama Bank akan mensosialisasikan perihal keikutsertaanya dalam proyek.

b) Proses kelayakan keuangan peserta dilakukan proyek.

c) Alokasi Dana.

Dana yang telah diterima dan terkumpul di Bank akan dialokasikan di pos-pos yang telah disepakati.

d) Komponen - komponen biaya yang bisa difasilitasi Bank antara lain :

1. Biaya Pendaftaran.
2. Biaya Pengukuran.
3. Biaya Administrasi Desa / Kecamatan / BPN / PEMDA / KANWIL.
4. Biaya operasional lainnya yang ditentukan oleh pelaksana proyek.

e) Proses Pengajuan dan Penilaian Pinjaman.

⁵¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Ruswaji, *Tentang Kredit SMS di PD. BPR Lamongan.*

1. Pengajuan permohonan pinjaman bagi peserta yang akan pinjam dilakukan secara kolektif di dalam formulir yang telah disediakan oleh Bank yang memuat tentang Nama dan Identitas pemohon, No Kepemilikan, Jumlah Bidang, Luas dan Nominal Kredit yang diajukan.
2. Penilaian kredit oleh Bank tidak dilakukan dimasing-masing calon pemohon akan tetapi dilakukan secara koordinasi di tingkat Tim Pelaksana Proyek.

f) Pembayaran.

1. Tempat dan waktu pelayanan akan disepakati bersama di lokasi proyek.
2. Pembayaran akan dilayani dan diterima oleh Bank apabila yang bersangkutan ada dalam daftar usulan proyek.
3. Uang yang sudah disetor dan diterima dan berada di Bank keselamatannya ditanggung oleh Bank.

g) Alokasi Dana.

Semua dana yang telah terkumpul di Bank baik yang berasal dari tarikan tunai atau hasil kredit oleh Bank akan dialokasikan dalam satu rekening a.n. Camat.

2. Ketentuan Kredit SMS.

a) Prosedur Kredit.

1. Diajukan dan ditandatangani langsung oleh masing-masing pemohon.
2. Penandatanganan perjanjian kredit tidak boleh diwakilkan.
3. Realisasi dan angsuran kredit dilakukan dilokasi proyek (jemput bola).

b) Persyaratan Kredit.

1. Mengisi Blanko permohonan kredit dan melengkapi data atau keterangan yang diperlukan, antara lain keterangan pekerjaan dan penghasilan.
2. Menyerahkan foto copy : KTP, KSK, Kartu Pajak, Terdaftar sebagai calon peserta Proyek dan Surat Keterangan /legalisasi dari Kepala Desa pemohon berdomisili.

Persyaratan tersebut adalah merupakan persyaratan umum yang wajib dipenuhi oleh pemohon kredit. Ketentuan lain yang harus diperhatikan adalah mencakup antara lain menentukan jumlah maksimal pinjaman, jenis kredit, dan jangka waktu.

c) Plafon Kredit.

Jumlah maksimal pinjaman ditentukan oleh besarnya nilai dari jumlah bidang tanah dan luas tanah yang diajukan oleh pemohon kredit.

d). Jangka Waktu Kredit.

Adapun jangka waktu yang ditentukan bisa ditentukan untuk jangka waktu pinjam adalah 1 bulan sampai dengan 12 bulan.

Apabila semua kelengkapan persyaratan pengajuan telah dipenuhi oleh pemohon, maka petugas bank akan melakukan analisa pokok dan analisa penunjang terhadap nasabah tersebut . Analisa pokok meliputi :

- 1). Perilaku /karakter dari yang bersangkutan.
- 2). Kemampuan untuk melunasi kredit.
- 3). Jaminan barang yang akan digunakan.
- 4). Keadaan ekonomi yang mempengaruhi kegiatan usahanya.

Analisa penunjang adalah:

- 1). Informasi-informasi yang tertulis.
- 2). Jumlah produksi /pembelian /penjualan dan nilainya.
- 3). Rencana pembayaran/pelunasan.
- 4). Sumber-sumber lain dari pihak ketiga, rekan dagang, informasi bank, daftar hitam daftar kredit macet.

Setelah melalui survey dan analisa nasabah, maka melalui Komite Kredit, selanjutnya kredit dari pemohon akan diputuskan bisa dicairkan atau tidak.

Dengan demikian Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan di dalam memberikan kredit memberikan dua penilaian yang harus dipenuhi oleh pemohon yaitu penilaian terhadap debitur dan penilaian terhadap barang jaminan.

Pemohon disini dapat dan suatu instansi, perseorangan, maupun badan usaha. Untuk itu yang berhak memberikan penilaian adalah pihak bank dengan pertimbangan pertimbangan tertentu apakah pemohon layak atau tidak untuk mendapatkan kredit.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur tersebut, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap 5 (lima) hal yang dikenal dengan istilah 5 C (*Character* yaitu sifat-sifat debitur, *Capital* yaitu modal sendiri yang dimiliki oleh debitur, *Capacity* yaitu kemampuan debitur melunasi kewajibannya, *Collateral* yaitu barang yang diserahkan oleh debitur sebagai jaminan dan *Condition* yaitu situasi dan kondisi ekonomi, politik, sosial, budaya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha debitur yang menerima kredit). Dan memegang prinsip 7 P (*Party* yaitu para pihak saling mengenal karakter satu dengan lainnya, *Purpose* yaitu tujuan yang hendak

dicapai dalam peminjaman kredit, *Payment* yaitu pembayaran yang akan dikembalikan oleh nasabah, *Profitability* yaitu perolehan laba yang akan diperoleh bank, *Protection* yaitu perlindungan yang berupa jaminan nasabah apabila terjadi sesuatu hal di luar yang telah direncanakan dan diperjanjikan oleh para pihak, *Personality* yaitu kepribadian nasabah berdasarkan tingkah laku dan kepribadian nasabah pada kegiatan sehari-hari maupun masa lalunya, dan *Prospect* yaitu nilai usaha nasabah di masa yang akan datang.⁵²

Sedangkan mengenai penilaian jaminan-jaminan atas kredit yang diajukan apakah nilainya dapat mencukupi sebagai barang jaminan atau tidak. Jadi apabila syarat-syarat tersebut telah dipenuhi oleh pemohon, maka pihak bank dapat mengabulkan pengajuan pemohon kredit untuk memperoleh kredit.

Perjanjian Kredit oleh Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Lamongan pada dasarnya diadakan sebelum terlaksananya realisasi kredit. Perjanjian kredit adalah penting sebab sesuai dengan instruksi pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit.

Pada umumnya bank-bank menyediakan formulir-formulir kredit tertentu. Setelah formulir diisi dan syarat telah dipenuhi, langkah selanjutnya pihak bank akan melakukan analisa Seorang analis bank menilai permohonan dan syarat-syarat yang ditentukan dan akan menentukan apakah permohonan itu dapat dipertimbangkan lebih lanjut.

⁵²Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hal 13.

Pemberian kredit dari bank, dapat digolongkan sebagai perjanjian standard. Dapat dikatakan demikian karena pihak bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit dengan segala ketentuan yang telah ditetapkan, sehingga debitur hanya tinggal pengisian jangka waktu kredit dan besar maksimal kredit. Segala persyaratan lain pihak bank telah menetapkan secara sepihak. Perjanjian kredit adalah perjanjian yang prestasinya berbuat sesuatu (Pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Maka jika didalam perjanjian berbuat sesuatu, pihak-pihak tidak memenuhi kewajibannya, masing-masing pihak dapat menuntut pemenuhannya, pemutusan dan pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.

2. Faktor penyebab Kredit SMS Bermasalah

Pemenuhan prestasi merupakan hakekat dari perikatan sebagaimana ditentukan dalam Psal 1234 KUH Perdata yang berbunyi: "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu." Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk berprestasi kepada kreditur dapat disebabkan dua kemungkinan alasan, yaitu

pertama, karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban maupun karena kelalaian.

Kedua, karena keadaan memaksa (*overmarcht*) di luar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah. Dalam hal debitur tak dapat memenuhi prestasi dan ada unsur salah pada dirinya, maka dapat dikatakan debitur dalam keadaan wanprestasi.

Dari hak dan kewajiban masing-masing pihak yang telah disebutkan diatas apabila dihubungkan dengan Pasal 1234 KUH Perdata, jika para pihak tidak berprestasi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan

kepadanya, maka pihak yang tidak melaksanakan kewajiban dikatakan dalam wanprestasi.

Wujud wanprestasi dapat berupa empat macam yaitu :

- 1) Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menurut Subekti bentuk wanprestasi yang dapat dilakukan oleh debitur dapat berupa tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya yaitu apabila debitur tidak memenuhi syarat-syarat efektif penarikan kredit yang ditentukan.⁵³

Sedangkan bentuk wanprestasi yang dapat dilakukan di PD. BPR Lamongan dapat berupa tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya yaitu apabila debitur telah memenuhi syarat-syarat efektif penarikan kredit yang ditentukan, tetapi PD. BPR Lamongan tidak jadi merealisasikan kredit.

Berkaitan dengan bentuk wanprestasi maka akibat hukum wanprestasi seorang debitur menurut Subekti ada empat macam :

- 1) Membayar kerugian yang diderita kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.
- 2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
- 3) Peralihan risiko.
- 4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

⁵³ Subekti, *Hukum Pembuktian*. Pradnya Paramita, Jakarta, 1975, hal 23.

Kelalaian debitor dalam memenuhi kewajibannya tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditornya. Keadaan debitor tidak dapat melunasi kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan dapat disebut kredit macet.

Jumlah kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) PD. BPR Lamongan yang bermasalah sampai dengan akhir tahun 2011 sebanyak 93 nasabah dengan jumlah kredit sebesar Rp 90.016.875,-. Dari jumlah plafon kredit yang disalurkan sebesar Rp 4.408.935.000,00.⁵⁴

Kredit macet disebabkan oleh karena debitor telah gagal untuk membayar utangnya atau menghadapi masalah dalam memenuhi kewajiban yang telah ditentukan atau sudah tidak sanggup membayar sebagian atau keseluruhan kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan.

Atau debitor telah melakukan Wanprestasi, yaitu tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan. Oleh sebab itu, dalam memberikan kreditnya bank selaku kreditor senantiasa memantau perkembangan kredit yang diberikannya.

Pendekatan praktis bagi bank dalam pengelolaan, kredit macet adalah dengan secara dini mendeteksi potensi timbulnya kredit macet, sehingga makin banyak peluang alternatif koreksi bagi bank dalam mencegah timbulnya kerugian sebagai akibat pemberian kredit.

⁵⁴Hasil Wawancara dengan Bapak Lasim, *Tentang Penanganan Kredit SMS di PD. BPR Lamongan.*

Setelah Diketahui Prosedural dalam pemberian kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR Lamongan dan Faktor-faktor penyebab terjadinya kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) bermasalah yang merupakan upaya pencegahan (Preventif) terjadinya kredit SMS yang bermasalah, dapat ditentukan langkah-langkah yang dapat diambil sehingga kredit bermasalah dapat diselamatkan atau diselesaikan.⁵⁵

Upaya penanggulangan (Represif) berupa upaya penyelamatan kredit dan upaya penyelesaian kredit apabila terjadi kredit bermasalah.

Upaya penyelamatan kredit bermasalah, menurut Siswanto Sutojo upaya penyelamatan Kredit sebagai berikut:

1. Rescheduling(penjadualan kembali pelunasan kredit).

Menunda pembayaran kredit yang telah jatuh tempo dengan menyusun pembayaran yang lebih ringan sehingga diharapkan mampu untuk membayar kewajibannya.

2. Reconditioning(penataan kembali persyaratan kredit).

Menata kembalijangka waktu dan persyaratan kredit yang telah disetujui bersama.

3. Reorganization and Recapitalization(reorganisasi dan rekapitalisasi).

Meningkatkan Efisiensi dan kinerja operasi bisnis kreditur, sehingga diharapkan sedikit demi sedikit kondisi keuangan dan daya cicil debitur membaik.⁵⁶

Upaya penanggulangan kredit bermasalah (Represif) yang dilakukan oleh PD.BPR Lamongan adalah membentuk tim-tim kerja khusus untuk menangani kredit bermasalah. yang bekerja dengan melalui tahap-tahap, yaitu : ⁵⁷

⁵⁵ Siswanto Sutojo, *Strategi Manajemen Kredit Bank Umum*, PT. Damar Mulia Pustaka, Jakarta, 2000, hal 31.

⁵⁶ Ibid., hal 193-198.

1. Melakukan identifikasi kredit bermasalah melalui penetapan penggolongan kolektibilitas kredit.
2. Melakukan evaluasi dan klasifikasi kredit-kredit yang masih dapat diselamatkan dan yang sudah tidak dapat diselamatkan lagi.
3. Melakukan tindak lanjut penyelesaian dengan memperhitungkan target dan Penyelesaian kredit bermasalah.
4. Melakukan pengawasan dan pembinaan debitur.
5. Memberikan surat peringatan kepada debitur.
6. Melakukan eksekusi barang jaminan.
7. Penghapusan kredit bermasalah, yaitu dengan penghapusan kredit tersebut pada neraca bank atas beban cadangan penghapusan kredit atau langsung atas beban laba-rugi bank.

Penyelamatan kredit dilakukan oleh PD.BPR Lamongan apabila debitur mempunyai iktikad baik dan prospek usaha yang masih baik serta memiliki kemampuan untuk membayar kembali kreditnya sekaligus dapat menyelamatkan kembali usaha debitur agar kembali sehat.

Langkah yang diambil haruslah merupakan alternative terbaik dalam menyelamatkan kredit atau kepentingan BPR sekaligus menyelamatkan usaha debitur.⁵⁸

- a) Keringanan-keringanan bunga dan angsuran

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Ruswaji, *Tentang Upaya Penanggulangan Kredit SMS di PD. BPR Lamongan.*

⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Untung Raharjo, *Tentang Upaya Penanggulangan Kredit SMS di PD. BPR Lamongan..*

Keringan bunga sudah dapat dipertimbangkan bank bila nasabah masih digolongkan kolektibilitas kurang lancar, bank masih percaya kemampuannya untuk memperbaiki usahanya.

b) Bantuan injeksi kredit

Bagi kredit macet, baik karena sebab-sebab intern maupun karena sebab-sebab ekstern dapat dibantu dengan injeksi kredit, bila bank beranggapan bahwa usaha nasabah masih dapat dihidupkan kembali. Intisari pertimbangan bank adalah pada segi prospek usaha nasabah masih baik untuk dikembangkan dan karakter masih dapat dipercaya.

c) Restrukturisasi kredit

Upaya perbaikan yang dilakukan BPR dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan melalui:

- 1) penjadwalan kembali, yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban Debitur atau jangka waktu;
- 2) persyaratan kembali yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum plafon Kredit; dan/atau
- 3) penataan kembali, yaitu perubahan persyaratan kredit yang menyangkut penambahan fasilitas kredit dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan

angsuran bunga menjadi pokok kredit baru yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya preventif 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 menempuh upaya penagihan kredit.

Upaya penyelesaian Kredit diambil oleh PD.BPR Lamongan jika langkah-langkah penyelamatan atau penyehatan sudah tidak dapat dilakukan atau tidak berhasil dilaksanakan. Sedangkan penyelesaian sengketa apabila debitur sudah tidak mempunyai prospek usaha atau usahanya sudah tidak ada atau tidak mempunyai iktikad baik.

a) Penyelesaian sengketa kredit melalui hukum

Ini merupakan penyelesaian akhir yang dilakukan bank terhadap kredit-kredit yang mengalami kemacetan. Artinya melalui berbagai usaha tidak berhasil atau bank beranggapan bahwa jalan tersebut tidak akan seperti harapan.

Ada dua cara umum yang digunakan dalam menyelesaikan kredit bermasalah lewat saluran-saluran hukum di Indonesia, yaitu :

- 1) Melalui Pengadilan Negeri. (umumnya dilakukan oleh bank-bank swasta)
- 2) Melalui Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang diharuskan bagi Bank-bank Pemerintah.

Kedua jalan ini tidak ditempuh bilamana nasabah secara sukarela, berdasarkan rasa kesadaran, menyerahkan barang-barang jaminan secara nyata untuk dicairkan atau dikonversikan menjadi uang untuk menutup debet saldo.

b) Penghapusan Kredit.

Penghapusan kredit merupakan langkah terakhir yang dilakukan bank, bila keadaan kredit macet masih terus berlarut-larut, walaupun telah dilakukan penyelesaian melalui jalur hukum.

Penyelesaian kredit macet oleh PD. BPR Lamongan merupakan upaya penanganan kredit yang dilakukan oleh bank terhadap debitor yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitor mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak dapat direstrukturisasi.

Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank karena bank tidak mungkin menghindari adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tertanggal 12 November 1998 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit apakah kredit yang diberikan bank termasuk kredit tidak bermasalah (performing loan) atau kredit bermasalah (non performing loan). Kualitas dapat digolongkan sebagai berikut :

- 1) Kredit Lancar.
- 2) Dalam Perhatian Khusus.
- 3) Kredit Kurang Lancar.
- 4) Kredit Diragukan.
- 5) Kredit Macet.

Kredit yang masuk dalam golongan lancar dinilai sebagai kredit yang tidak bermasalah (*performing loan*), sedangkan kredit yang masuk golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit yang bermasalah (*non performing loan*).

Pada dasarnya, kasus kredit bermasalah ini adalah persoalan perdata yang menurut terminologi hukum perdata, hubungan antara debitor dengan kreditor (bank) selaku pemberi kredit merupakan hubungan utang piutang. Hubungan yang bersangkutan lahir dari perjanjian. Pihak debitor berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditor memberikan kreditnya.

Dalam hal kredit yang diberikan telah mengarah pada tanda-tanda timbulnya kredit macet, maka deteksi atas kredit macet dapat dilakukan secara sistematis dengan mengembangkan sistem “pengenalan diri”, yaitu berupa daftar kejadian atau gejala yang diperkirakan dapat menyebabkan suatu pinjaman berkembang menjadi kredit macet.

Penyelesaian kredit merupakan pemutusan hubungan antara bank dengan debitur. Ini merupakan langkah terakhir karena jika hubungan dilanjutkan akan menimbulkan kerugian lebih besar bagi bank.

Dua bentuk penanganan kredit SMS yang dilakukan oleh PD. BPR Lamongan terhadap Debitur Bermasalah atau macet adalah :⁵⁹

1) Penanganan Kredit SMS Secara Damai

Penanganan kredit macet secara damai merupakan prioritas bank, antara lain :

- a) Keringanan tunggakan bunga dan/atau denda maksimum sebatas bunga dan/atau denda yang belum terbayar oleh debitur, sebanyak 65 Nasabah.

⁵⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Lasim, Tentang Penanganan Kredit SMS di PD. BPR Lamongan.

- b) Penjualan sebagian atau seluruh agunan oleh debitor atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor, sebanyak 3 Nasabah.
- c) Pengambil alihan aset debitor oleh PD. BPR Lamongan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor, sebanyak 2 Nasabah.
- d) Pengurangan tunggakan pokok kredit, hal tersebut baru dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan Direksi PD. BPR Lamongan, sebanyak 10 Nasabah.

2) Penanganan Melalui Jalur Hukum

Penanganan kredit SMS bermasalah melalui jalur hukum atau bantuan dari pihak ketiga dilakukan apabila debitor tidak kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya. Adapun cara penanganannya yaitu :

a) Penanganan Kredit SMS melalui Pengadilan Negeri

Alternatif penyelesaian kredit macet sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat dimanfaatkan oleh semua kreditor pemegang Hak Tanggungan. Khususnya bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Karena hanya inilah pilihan eksekusi lelang yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan mengingat para kreditor tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, alternatif eksekusi ini dapat dipilih apabila debitor menolak/melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat

dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b Jo Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan ini memerlukan campur tangan pengadilan.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ada cara 2 eksekusi hak tanggungan yaitu :

1) Eksekusi yang disederhanakan.

Apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sebanyak 4 Nasabah.

Kalau ada lebih dari seorang kreditur pemegang hak tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada pemegang hak tanggungan pertama. Penjualan obyek hak tanggungan wajib dilakukan melakukan pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang.

Dalam melaksanakan penjualan obyek hak tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*.

Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitur, diperlukan janji debitur sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat 2 UUHT. Janji itu wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan

2) Parate eksekusi

Dalam pasal 26 UUHT ditentukan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan pasal 14 UUHT peraturan mengenai hipotik yang ada mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Atas permohonan kreditur pemegang hipotik, ketua Pengadilan Negeri memberi perintah agar debitur memenuhi kewajibannya dan apabila perintah itu diabaikan, maka diperintahkan eksekusinya tanpa diperlukan pengajuan gugatan terlebih dahulu, sebanyak 3 Nasabah.

Dalam masa peralihan ini, Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) juga menegaskan bahwa sebelum ada peraturan yang khusus mengatur eksekusi hak tanggungan, maka ketentuan hukum acara eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

b). Penjualan di Bawah Tangan Obyek Hak Tanggungan.

Sesuai dengan eksekusi obyek Hak Tanggungan, sebenarnya Undang-Undang Hak Tanggungan masih menyediakan satu sarana hukum lagi, yaitu melalui penjualan di bawah tangan (tidak melalui pelelangan) Sarana hukum ini diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.” Ketentuan hipotik tidak secara tegas menentukan boleh atau tidak boleh dilakukan penjualan di bawah tangan atas obyek hak hipotik, sehingga timbul keragu-raguan dalam masyarakat.

Timbul kekhawatiran jual beli di bawah tangan atas obyek hipotik itu merupakan perjanjian yang melanggar hukum sehingga terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Oleh karena itu, dengan dicantumkannya ketentuan yang ada dalam pasal 20 ayat 2 UUHT ini tidak ada keragu-raguan lagi. Dan PD. BPR Lamongan telah melakukan Penjualan di Bawah Tangan Obyek Hak Tanggungan tanpa melalui pelelangan sebanyak 6 Nasabah.⁶⁰

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

- (1). Kredit/bank mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan negeri yang berwenang.
- (2). Dalam waktu beberapa hari/minggu setelah diajukan permohonan tersebut maka diadakan sidang pengadilan yang dihadiri oleh pemohon (kreditur) dan termohon (debitur). Dalam sidang tersebut oleh hakim disampaikan teguran (aanmaning) kepada termohon, bahwa dalam waktu 8 (delapan) hari yang bersangkutan harus melaksanakan pembayaran lunas pinjaman beserta bunga ongkos-ongkos dan sebagainya, dan apabila tidak maka diadakan eksekusi atas jaminan kreditnya.
- (3). Apabila dalam 8 (delapan) hari tersebut termohon/debitur tetap membandel, maka pemohon/kreditur melanjutkan usahanya dengan melanjutkan permohonan sita eksekusi.

⁶⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Untung Rahardjo, *Tentang Penanganan Kredit SMS di PD. BPR Lamongan.*

- (4). Setelah menerima penetapan sita eksekusi, maka juru sita Pengadilan Negeri atau BUPLN mengadakan sita eksekusi atau barangbarang tidak bergerak yang menjadi jaminan tersebut;
- (5). Pemohon/kreditur menerima berita acara eksekusi dari juru sita Pengadilan Negeri atau BUPLN.
- (6). Kemudian pemohon / kreditur mengajukan permohonan untuk melelang barang-barang jaminan tersebut dan menerima penetapan lelang.
- (7). Berdasarkan penetapan lelang tersebut Pengadilan Negeri menghubungi kantor lelang negara (BUPLN) untuk melaksanakan lelang. Setelah ditetapkan harinya kemudian diadakan "pengumuman lelang" dalam surat kabar paling sedikit 2 (dua) kali dengan antara waktu 2 (dua) minggu yang biasanya diurus panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

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

Apabila harga lelang minimal tersebut tidak tercapai, maka lelang dibatalkan untuk dilaksanakan pada kesempatan berikutnya. Untuk lelang berikutnya tersebut, dikenakan biaya iklan, ongkos lelang dan lain sebagainya. Dengan gambaran pelaksanaan eksekusi atas jaminan kredit secara ringkas, yang dalam praktik banyak hal-hal yang merupakan penghalang kelancaran pelaksanaan eksekusi misalnya adanya bantahan pihak ketiga, adanya intervensi dalam perkara lain dan lain sebagainya. Dengan adanya gambaran tersebut diharapkan menjadi pedoman bagi para pejabat yang berkecimpung di bidang

kredit agar lebih berhati-hati dalam menyeleksi debiturnya. Karena, debitur yang bermental jelek cenderung untuk mengulur-ulur waktu dan bersedia melakukan apapun juga dengan tujuan menghindari tanggung jawab atas pinjamannya.

Sehubungan dengan penyelesaian melalui Pengadilan Negeri diatas, pemerintah harus mempunyai political will untuk memperbaiki sistem peradilan yang ada. oleh karena itu sudah waktunya pemerintah melakukan proses deregulasi dan dehumanisasi proses peradilan dengan cara-cara antara lain, membuat ketentuan yang dapat menjamin murah dan cepatnya proses peradilan, menatar bahkan bila perlu memecat hakim-hakim yang orthodox yang tidak pro reformasi, menghilangkan sistem mafia peradilan, menghapuskan sistem suap menyuap yang dewasa ini sangat merajalela di dalam praktik peradilan.

Penanganan kredit macet lewat Pengadilan biasa dengan prosedur biasa, yang berbelit-belit dan time consuming, dengan hakim yang pas-pasan pengetahuannya tentang bidang perkreditan atau bisnis pada umumnya, ternyata tidak akomodatif untuk penanganan kredit macet.

Oleh karena itu Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi berusaha untuk memenuhi penggarisan yang diberikan oleh Mahkamah Agung untuk menyelesaikan perkara dalam 6 bulan dan apabila ada hambatan-hambatan, melaporkan hal tersebut kepada Mahkamah Agung dengan segera.

C. Hambatan Yang Dihadapi Dan Solusi Dalam Upaya Penanganan Kredit Sertifikat

Masal Swadaya (SMS) di PD. BPR Lamongan

Berikut akan dibahas mengenai hambatan dalam upaya penanganan kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR Lamongan dan solusinya.

1. Hambatan Yang Dihadapi Dalam Upaya Penanganan Kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR Lamongan

Untuk memperoleh jawaban dari perumusan masalah mengenai Hambatan dalam penanganan kredit macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR Lamongan, maka disajikan pembahasan sebagai berikut :

Dari hasil Interview kepada 3 orang Pejabat Bank (Kreditur). Hambatan Yang Dihadapi dalam penanganan Kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) dengan Jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR Lamongan yang tidak optimal menyebabkan Kredit SMS bermasalah dan itu disebabkan oleh salah satu atau beberapa faktor yang harus dikenali secara dini oleh bank. Hal ini disebabkan karena adanya kelemahan baik dari internal bank, debitur (nasabah) dan ekstern di PD. BPR Lamongan dan debitur yang meliputi.

1) Intern Bank.

Sesuai dengan hasil Interview terhadap 3 (tiga) orang pejabat Bank (Kreditur) yaitu Kepala Bagian Kredit, Kepala Bagian Analisa Kredit dan Kepala Bagian

Umum menyatakan bahwa kelemahan dari sisi Intern bank dapat disebabkan oleh hal-hal tersebut dibawah ini yaitu:

- a) Petugas belum sepenuhnya memahami usaha nasabah. Akibatnya analisis kreditnya kurang cermat sehingga keputusan kreditnya menjadi tidak tepat.
- b) Kurang atau tidak ada pembinaan debitur oleh bank. Pertemuan petugas bank dengan nasabah semata-mata hanya untuk menagih atau mengumpulkan angsuran.
- c) Petugas tidak sepenuhnya mengikuti pedoman pemberian kredit yang ada di bank, misalnya dalam hal pengikatan agunan.
- d) Belum adanya/belum sempurnanya sistem peringatan dini (early warning system) di bank. Tidak ada tindakan segera ketika kredit menunjukkan gejala-gejala bermasalah.
- e) Penggelapan oleh petugas bank (petugas tidak menyetorkan angsuran debitur ke bank).
- f) Petugas bank terlalu yakin akan kemauan dan kemampuan nasabah.
- g) Bank lebih mengutamakan ketersediaan agunan daripada penilaian terhadap kemauan dan kemampuan nasabah.
- h) Petugas tidak memiliki informasi yang memadai tentang track record nasabah, khususnya karakter nasabah.
- i) Bank terlalu ekspansif dalam pengucuran kredit sehingga petugas diberi target yang melebihi kemampuan. Akibatnya, petugas mengutamakan kuantitas kredit dan mengabaikan kualitas kredit.⁶¹

⁶¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Untung Raharjo, *Tentang Sebab Kredit SMS Bermasalah di PD. BPR Lamongan.*

2) Nasabah (Debitur).

Sedangkan kelemahan dari sisi nasabah (debitur) dapat disebabkan oleh hal-hal tersebut dibawah ini yaitu :

- a) Ketidakmampuan nasabah dalam mengelola usahanya.
- b) Keberadaan nasabah tidak diketahui (telah pindah alamat rumah/lokasi usaha).
- c) Kredit bank tidak digunakan untuk modal kerja usaha, sesuai permohonan kredit tetapi untuk investasi yaitu membeli sebidang tanah.
- d) Usaha yang dibiayai dengan kredit relatif baru, belum memberikan penghasilan yang memadai. Untuk memenuhi kewajibannya, nasabah mengandalkan uang yang berasal dari penyewaan kamar kos-kosan, tapi usaha inipun belum begitu berhasil.
- e) Nasabah mengalami kegagalan karena beralih usaha yang belum pernah dilakukan.
- f) Nasabah tidak berdaya terhadap persaingan usaha yang semakin ketat.
- g) Nasabah meninggal dunia sedangkan yang bersangkutan tidak diikutsertakan dalam asuransi jiwa.
- h) Kehilangan pekerjaan karena PHK sehingga tidak memiliki lagi sumber utama untuk membayar kewajiban ke bank.
- i) Usaha menurun atau bangkrut.
- j) Jatuh sakit sedangkan yang bersangkutan adalah satu-satunya pencari nafkah dalam keluarganya.
- k) Melakukan rekayasa informasi untuk mengelabui petugas bank.

l) Kredit “topengan” (seseorang digunakan namanya sebagai debitur padahal pengguna kredit adalah orang lain).

m) Kredit bank dan sebagian modal kerja usaha inti nasabah digunakan untuk penyertaan modal usaha diluar usaha inti nasabah. Hal ini menurunkan perputaran usaha inti sekaligus mengurangi kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya ke bank.

n) Memiliki utang di sana-sini (Bank Perkreditan Rakyat, koperasi, pegadaian).

o) Tagihan kepada pihak ketiga tidak dibayar.

p) Kredit bank digunakan untuk hajatan yang dikomersialkan.

Dari hajatan ini diharapkan mengalir uang sumbangan yang cukup banyak untuk membayar kewajiban kepada pihak-pihak kreditur.⁶²

3) Ekstern Bank dan Debitur

Kelemahan dari sisi ekstern Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dan debitur dapat juga disebabkan oleh perubahan eksternal lingkungan. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan pada PD. BPR Lamongan terhadap Nasabah kredit SMS macet dengan jaminan hak tanggungan selama periode Desember 2011 atau 1 (satu) tahun buku.⁶³

2. Solusi Dalam Upaya Penanganan Kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PD. BPR Lamongan

⁶² Hasil Wawancara dengan Bapak Wildan Attabik, *Tentang Internal di PD. BPR Lamongan*.

⁶³ Hasil Wawancara dengan Bapak Lasim, *Tentang Penanganan Kredit SMS di PD. BPR Lamongan*.

Karena hambatan dapat berupa faktor internal, faktor nasabah dan faktor eksternal Bank dan debitur untuk itu prosedural dalam pemberian kredit harus sangat diperhatikan.

Salah satu sumber pendanaan yang sangat penting berasal dari lembaga perbankan. Dalam menjalankan usahanya, lembaga perbankan ini berperan sebagai intermediasi keuangan, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit.

Kredit perbankan ini disalurkan oleh bank swasta bertujuan untuk membantu masyarakat yang memerlukan. Bagi masyarakat, kredit perbankan tersebut membantu pemenuhan kebutuhan dan menunjang pendanaan berbagai kegiatan mereka. Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitur. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitur belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditor (dalam hal ini bank).

Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitur yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitur yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitur sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor.

Sebagai badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkaninya dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari risiko timbulnya kerugian penyaluran kredit tersebut, bank selaku kreditor dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian.

Salah satu usaha Bank untuk melindungi kepentingan PD. BPR Lamongan jika nasabah wanprestasi (ingkar janji) maka perlu disyaratkan adanya jaminan kredit berupa :⁶⁴

1) Jaminan Utama

Jaminan utama berupa Sertifikat Hak Milik, BPKB. Surat Kios dan Deposito atau Tabungan.

2) Jaminan Bukan Jaminan Utama

Jaminan bukan jaminan utama berupa barang dagangan, mesin/alat produksi dari usaha yang dibiayai, TV, yang penyerahannya menggunakan akta kuasa menjual, jaminan ini sifatnya tambahan yang harus dihitung dengan kondisi/prospek usaha nasabah yang meyakinkan.

3) Taksasi Jaminan

a). Jaminan barang bergerak (kendaraan bermotor)

Taksiran jaminan ditentukan dari harga pasar, sedangkan besarnya kredit ditentukan maksimal 50% dari taksiran jaminan (harga taksiran jaminan terlampir).

b). Jaminan barang tidak bergerak (tanah, gedung/rumah tinggal)

Ditentukan dari + 80% dari harga pasar, sedangkan besarnya kredit ditentukan maksimal 50% dari harga taksiran jaminan.

⁶⁴Hasil Wawancara dengan Bapak Untung Rahardjo, *Tentang Penanganan Kredit SMS di PD. BPR Lamongan.*

Jenis jaminan tersebut diatas dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relatif tinggi dan stabil. Selain itu, sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang disebut juga dengan Undang-Undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminan yang berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin.

Dengan demikian cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.

Dalam Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan demikian mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketentuan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.⁶⁵

Sehingga apabila debitor cidera janji (wanprestasi), siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executive sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

⁶⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke sepuluh, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 447.

Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitor dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan *tersebut apabila debitor cidera janji*.

Bank selaku kreditor 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.

Demikian pula dengan Bank-bank Swasta, masih dijumpai adanya keraguan untuk memanfaatkan Pasal 6 Jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum”. Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/flat eksekusi pengadilan.

Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan dikemukakan dua (2) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu :

- 1) Apabila debitor cidera janji, maka kreditor berdasarkan :
 - a). Hak Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan,

b). Titel eksetutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum.

2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa hambatan dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Tanah di PD. BPR Lamongan adalah bahwa dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kalangan perbankan yang mengakibatkan bank tersebut tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Adapun jalan keluarnya yang ditempuh dalam Penanganan Kredit SMS dengan Jaminan Hak Tanggungan selain melalui jalan damai maupun jalur hukum di PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan juga dilakukan upaya penyelamatan kredit yang meliputi penjadwalan kembali (Rescheduling), persyaratan kembali (Reconditioning), penataan kembali (Restructuring) dan upaya penagihan kredit. Sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No.14/ 26/DKBU Tanggal 19 September 2012 tentang pedoman kebijakan dan prosedur perkreditan bagi Bank Perkreditan Rakyat berdasarkan peraturan Bank Indonesia nomor 13/ 26 /Pbi/2011 tentang perubahan atas peraturan Bank Indonesia nomor 8/19/Pbi/2006 tentang kualitas aktiva produktif dan pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif Bank Perkreditan Rakyat.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah diuraikan mengenai hal-hal yang berhubungan dengan materi di atas yaitu Upaya Penanganan kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) dengan Jaminan Hak Tanggungan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Penanganan kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) dengan Jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Tanah di PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan adalah sebagai berikut :
 - a). Penanganan kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) secara damai
 - b). Penanganan kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) melalui jalur Hukum
2. Hambatan yang terjadi dalam Penanganan kredit Sertifikat Masal Swadaya (SMS) dengan jaminan Hak Tanggungan di PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan adalah dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kalangan perbankan khususnya yang mengakibatkan bank tersebut tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan. Adapun solusi yang ditempuh dalam Penanganan kredit SMS dengan jaminan Hak Tanggungan selain melalui jalan damai maupun jalur hukum dengan memanfaatkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT di PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan juga dapat dilakukan upaya penyelamatan kredit yang meliputi penjadwalan kembali (Rescheduling), persyaratan kembali (Reconditioning), penataan kembali (Restructuring).

B. Saran

Dari simpulan diatas penulis mencoba memberikan saran kepada PD. Bank Perkreditan Rakyat Lamongan antara lain :

1. Untuk lebih mengembangkan dan menerapkan policy perkreditan secara tertulis yang jelas, singkat tapi fleksibel, luas namun konsisten dengan harus selalu disempurnakan secara periodik, kemudian mengambil tindakan yang tepat atas kredit yang menunjukkan gejala akan menjadi kredit bermasalah dengan dapat mengenali tanda-tanda kenakalan nasabah, kurang kerjasamanya nasabah, perubahan-perubahan ekonomi yang membahayakan usaha nasabah untuk selanjutnya mengembangkan cara penanganan dengan memahami secara baik semua alternatif yang ada untuk menyempurnakan kondisi sehingga dapat memperbaiki kondisi tersebut menjadi suatu kredit yang aman (lancar).
2. Untuk lebih mengoptimalkan penyelesaian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Tanah dengan menggunakan dasar hukum Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
3. Bagi peneliti bidang Hukum Perdata perlu mempertimbangkan hasil penelitian ini untuk diteliti atau dikonfirmasi ditempat lain terutama pada lembaga yang berorientasi profit.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Ridwan Halim, 1987, Pokok-Pokok Peradilan Umum Di Indonesia, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Achmad Anwari, 1989, Praktek Perbankan Di Indonesia. Balai Aksara, Jakarta.
- Badriyah Harun, 2010, Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Bambang Sugondo, 2003, Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Cetakan ke sepuluh, Djambatan, Jakarta.
- Edy Putra The'aman, 1986, Kredit Perbankan, Liberty, Yogyakarta.
- Gatot Supramono, 1996, Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis, Djambatan, Jakarta.
- Hartono Hadisaputro, 1986, Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan, Liberty, Yogyakarta.
- Hazniel Harun, H.M., 1991, Hukum Perjanjian Kredit Bank, Yayasan Tritura "66, Jakarta.
- J. Satrio, S.H., 2007, Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan, Cetakan kelima, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kasir Ibrahim, 1994, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, PT. Pustaka Tinta Mas, Surabaya.
- Kasmir, 2004, Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M. Bahsan, 2007, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mariam DarusBadrulzaman, 1991, Perjanjian Kredit Bank, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Moeleong, 2004, Metode Penelitian Kualitatif, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Muchdarsyah Sibungan, 1977, Dasar-dasar dan Teknik Managemen Kredit, Bina Aksara, Jakarta.
- Muhammad Djumhana, 1997, Hukum Perbankan Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Purwahid Patrik, Kashadi, 2007, Hukum Jaminan, Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP, Semarang.

R.Tjiptoadinugroho, 1983, Perbankan Masalah Perkreditan, Pradnya Paramita, Jakarta.

Rachmadi Usman, 2003, Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1983, Metode Penelitian Hukum, Graha Indonesia, Jakarta.

Salim H.S, 2004, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta.

Siswanto Sutojo, 2000, Strategi Manajemen Kredit Bank Umum, PT. Damar Mulia Pustaka, Jakarta.

Subekti, 1975, Hukum Pembuktian, Pradnya Paramita, Jakarta.

Sutan Remy Syahdeni, 1999, Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

Sutarno, 2003, Aspek-aspek Hukum perbankan pada Bank, Alfabeta, Bandung.

Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta.

Sutojo, 1997, Manajemen Terapan Bank. Pustaka Binamam Presindo, Jakarta.

Wirjono Projodikoro, 1986, Azas-azas Hukum Perdata, Balai Bandung, Bandung.

Yudha Pandu, 2008, Himpunan Peraturan Perundang-undangan `Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta.

Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-Pokok Perbankan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat.

Surat Edaran Bank Indonesia No.14/ 26/DKBU Tanggal 19 September 2012 tentang pedoman kebijakan dan prosedur perkreditan bagi Bank Perkreditan Rakyat.

