BAB III

LIKUIDASI JAMINAN MILIK DEBITUR YANG DIPASANG HAK TANGGUNGAN KARENA ADANYA WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT

A. Kredit dalam Perspektif Bisnis dan Legal

1. Kredit Sebagai Bisnis Utama Perbankan

Kredit atau pembiayaan merupakan bisnis utama dalam sektor perbankan, karena melalui pemberian kredit atau pembiayaan tersebut bank akan mendapatkan keuntungan berupa bunga atau margin. Bank akan menyediakan dana untuk memenuhi kebutuhan penyaluran kredit, dana tersebut dapat berupa modal sendiri atau diperoleh dari dana pihak ketiga (DPK) yang dihimpun oleh bank dari masyarakat berupa simpanan atau *funding* dalam bentuk tabungan, giro atau deposito dan produk-produk simpanan lainnya.

Kredit yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat sangat beragam sesuai dengan segmentasi bisnis, jenis dan model usaha atau kebutuhan usaha yang akan dibayai, dan juga kebutuhan konsumtif masyarakat. Karena banyaknya kebutuhan kredit masyarakat dalam berbagai macam usaha dan kebutuhan tersebut, maka ada beberapa bank yang mengkhususkan penyaluran kredit untuk segmentasi atau jenis-jenis usaha tertentu, atau membentuk bagian-bagian atau divisi-disivi tertentu yang mengkhususkan pemberian kredit untuk segmen atau jenis usaha tertentu. Misalnya ada bank yang khusus melayani kredit eksport import, ada yang khusus kredit konstruksi, ada juga

yang khusus melayani kredit mikro atau khusus melayani kredit komersil dan korporasi atau khusus kredit konsumtif dan lain sebagainya.

Jenis-jenis kredit perbankan berdasarkan segmentasi usaha dikelompokkan sebagai berikut :

1. Kredit Mikro.;
2. Kredit *Small and Medium Enterprise* (SME);
3. Kredit komersil dan korporasi.

Ketiga jenis kredit tersebut memiliki karakteristik yang berbeda-beda, misalnya tentang persyaratan, tujuan penggunaan kredit, jenis agunan, dan lain-lain yang membedakan masing-masing jenis kredit tersebut.

Kredit mikro adalah kredit untuk membiayai usaha mikro, yaitu usaha skala rumahan dan pedagang pasar. Plafond pinjaman mulai dari 5 juta hingga 500 juta rupiah. Kredit mikro tidak memerlukan persyaratan yang rumit, bahkan dipermudah, baik persyaratan dokumen maupun agunannya. Kredit mikro merupakan jenis kredit dengan plafond paling rendah yang disalurkan perbankan. Jika dilihat dari segi risikonya, kredit mikro memiliki risiko paling besar, oleh karenanya *rate* atau suku bunga yang diterapkan bank juga cukup tinggi, tujuannya adalah untuk meng-*cover* potensi kerugian tersebut.

Kredit SME atau *Small Medium Enterprise* adalah kredit untuk membiayai usaha UKM atau usaha kecil dan menengah. Plafond pinjaman mulai dari 250 juta hingga 10 miliar. Kredit SME memberikan persyaratan yang umumnya sudah memenuhi standart perkreditan yang baik. Mulai dari

persyaratan dokumen dan juga agunannya telah memenuhi standart perkreditan yang baik, termasuk analisa kelayakan usahanya.

Kredit komersil dan korporasi adalah kredit untuk membiayai pengusaha skala besar dan korporasi atau BUMN. Plafond pinjaman mulai 5 miliar. Kredit komersil dan korporasi adalah kredit dengan persyaratan dan proses yang paling baik, seperti data keuangan yang sudah diaudit oleh *auditor independent*, penilaian jaminan oleh penilai atau *appraiser independent*. Oleh karena itu kredit pada segmentasi ini adalah kredit dengan potensi risiko paling kecil.

Jumlah plafond untuk setiap segmen kredit tersebut di atas bisa berbeda-beda untuk setiap bank, tergantung dari kebijakan masing-masing bank yang bersangkutan.

2. Prinsip Kehati-hatian Bank dalam Menyalurkan Kredit

Dalam pemberian kredit, bank diwajibkan melakukannya dengan sangat hati-hati sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 8 Undang-undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, sebagai berikut :

(1) "Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan."
(2) "Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia."

Prinsip kehati-hatian perbankan dalam menyalurkan kredit tersebut dalam implementasinya diformulasikan dalam bentuk kebijakan kredit, yang merupakan pedoman bagi setiap petugas kredit dalam menjalankan tugasnya. Kebijakan kredit tersebut merupakan peraturan internal bank tentang perkreditan yang selalu dilakukan pembaruan untuk menyesuaikan dengan kondisi terkini yang terjadi di lapangan dari berbagai aspek, baik dari aspek legal, aspek bisnis, maupun aspek kebijakan pemerintah maupun karena hal-hal lainnya yang mempengaruhi keberlangsungan dunia usaha. Kebijakan kredit tersebut merupakan realisasi kepatuhan bank umum terhadap Undang-undang Perbankan.

Dalam memberikan kredit, bank tentunya memerlukan informasi tentang data-data yang dimiliki calon penerima kredit. Data-data tersebut penting bagi bank untuk menilai keadaan dan kemampuan nasabah, sehingga menimbulkan kepercayaan bank dalam memberikan kreditnya.[1]

Adapun yang pertama dilakukan adalah menyampaikan surat permohonan mendapatkan kredit yang berisi antara lain :

1. Identitas nasabah;
2. Bidang usaha nasabah;
3. Jumlah kredit yang dimohon;
4. Tujuan penggunaan kredit.

Disamping surat permohonan tersebut masih diperlukan data-data yang dapat menunjang permohonan kredit nasabah sebagai berikut :

[1] Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, ……..op.cit*, hlm.47.

1. Susunan pengurus perusahaan nasabah;
2. Laporan keuangaan;
3. Perencanaan proyek yang akan dibiayai dengan kredit;
4. Barang jaminan yang akan dijadikan agunan;
5. Dan lain-lain.

Kualitas kredit yang baik tidak terlepas dari proses inisiasi kredit tersebut sejak awal, yaitu sejak menentukan calon debitor, proses analisa kredit dan kelengkapan dokumen, proses pengikatan kredit dan jaminan dan proses pencairan kredit tersebut. Dalam proses ini bank wajib berpedoman pada *5C Principle,* yaitu prinsip kehati-hatian bank dalam menyalurkan kredit, yaitu : *character, capacity, capital, collateral and condition of economy.*

Character, merupakan watak kepribadian mentukan hal yang menyangkut pertanyaan : *will he pay? Capacity and capital,* menentukan hal yang menyangkut pertanyaan *Can he pay?*[2]

Karakter atau watak merupakan unsur terpenting dalam pertimbangan memberikan kredit, untuk mengetahui apakah pemohon kredit ada kemauan membayar utangnya apabila permohonan dikabulkan oleh bank. bank dalam hal ini memperhatikan sikap, watak debitur dalam berhubungan dengan bank dan juga pihak-pihak lain. Itikad baik dan kejujuran merupakan poin penting yang diperhatikan oleh bank, data-data yang disampaikan menjadi tolok ukur kepribadian sang calon debitor.

[2] Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank* (Jember, Center for Society Studies, 2006), hlm.131.

Unsur kedua yaitu kemampuan *(capacity)*, yaitu kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya, bila nasabah mempunyai kemampuan yang memadai dalam mengelola usahanya maka dapat diharapkan nantinya nasabah dapat mengembalikan kredit yang diambil dari bank. apabila nasabah tidak mempunyai kemampuan mengelola usahanya maka dikhawatirkan usahanya tidak berjalan sehingga kredit yang disalurkan tidak dapat dikembalikan atau menjadi kredit macet.

Unsur ketiga yaitu *Capital* atau modal. Calon debitor dalam menjalankan usahanya harus mempunyai modal terlebih dahulu, dan pihak bank yang akan menutup kekurangannya, dengan demikian bank hanya berfungsi menyediakan tambahan modal. Jumlah dan struktur modal calon debitur harus dapat diteliti untuk mengetahui tingkat ratio dan solvabilitasnya.

Unsur keempat yaitu *Collateral* atau jaminan. Jaminan dalam istilah perbankan disebut dengan agunan. Jaminan ini berupa harta kekayaan debitur atau dapat juga kesanggupan pihak ketiga memenuhi kewajiban calon debitor. Jaminan berupa agunan ini menurut Undang-undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan disebut dengan jaminan tambahan, sedangkan jaminan pokok berupa bonafiditas dan prospek usaha calon debitor. Bank mungkin saja memberikan kredit tanpa adanya jaminan tambahan manakala pihak bank telah yakin dengan watak serta prospek usaha yang dijalankan oleh debitor.

Unsur kelima adalah *Condition of economy* atau kondisi ekonomi yaitu kondisi yang memberikan dampak positif kepada usaha calon debitor. Perlu

diteliti apakah usaha calon debitor tersebut bermanfaat bagi orang banyak? Apakah usaha calon debitor tersebut nantinya akan mendapat keuntungan?

Dan apakah usaha calon debitor tersebut tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang berlaku. [3]

Prinsip 5C yang telah diformulasikan dalam kebijakan kredit masing-msing bank tersebut wajib dilaksanakan dengan disiplin dan bertanggungan jawab oleh semua petugas kredit di setiap tingkatan.

3. Kualitas Kredit Perbankan

Kualitas kredit suatu bank akan menggambarkan kinerja bank tersebut, dengan kata lain jika kredit yang diberikan suatu bank adalah baik atau sehat maka kinerja bank tersebut akan baik pula, begitupun sebaliknya.

Kualitas kredit yang baik akan memberikan keuntungan bagi bank sebagaimana yang diprediksi atau diproyeksikan sejak awal proses kredit, yaitu dari pendapatan bunga yang diharapkan. Tidak dapat dipungkiri bahwasanya proses kredit yang baik akan menghasilkan kualitas kredit yang baik pula yang memberikan keuntungan bagi bank, namun sebaliknya proses kredit yang kurang hati-hati justru akan berdampak buruk bagi bisnis perbankan, karena bukan saja berakibat tidak diterimanya pendapatan bunga yang diharapkan, justru bank malah akan dibebankan PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif), yaitu berupa beban yang wajib diambil dari kas bank sebagai pencadangan atas kualitas kredit yang buruk.

[3] Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, op.cit.* hlm.50.

Beban tersebut baru akan dikembalikan secara bertahap setelah kualitas kredit tersebut membaik. PPAP ini dibentuk berdasarkan kualitas kredit secara berjenjang sesuai pengelompokkan banyaknya hari menunggak.

Dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, serta Peraturan OJK Nomor 29/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan, dijelaskan mengenai faktor-faktor dalam penetapan/penilaian kualitas kredit dan penggolongan kualitas kredit.

Ada beberapa faktor dalam menentukan kualitas kredit atau kualitas piutang pembiayaan, seperti faktor kemampuan bayar nasabah, ketepatan pembayaran pokok dan/atau bunga, kinerja keuangan *(financial performance)* nasabah serta prospek usaha nasabah.

Berikut rincian penggolongan kualitas kredit :

1. Kredit Lancar/*Pass*/Kolektibilitas 1

   Tidak terdapat keterlambatan atau terdapat keterlambatan pokok dan/atau bunga sampai dengan 30 hari.

2. Dalam Perhatian Khusus/*Special Mention*/Kolektibilitas 2

   Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 30 hari sampai dengan 90 hari (31 s/d 90 hari).

3. Kurang Lancar/*Substandart*/Kolektibilitas 3

   Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 120 hari (91 s/d 120 hari).

4. Diragukan/*Doubtful*/Kolektibilitas 4

   Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 120 hari sampai dengan 180 hari (120 s/d 180 hari).

5. Macet/*Loss*/Kolektibilitas 5

   Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (>180 hari).

Apabila kredit telah masuk dalam kategori kurang lancar, diragukan dan macet,maka kredit tersebut digolongkan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL).[4]

Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif atau PPAP, sebagaimana diatur pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Pasal 48 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, maka dibebankan dengan rincian sebagai berikut :

1. Kredit Dalam Perhatian Khusus/*Special Mention*/Kolektibilitas 2, sebesar 15% setelah dikurangi nilai agunan;
2. Kredit Kurang Lancar/Substandart/Kolektibilitas 3, sebesar 15% setelah dikurangi nilai agunan;
3. Kredit Diragukan/*Doubtful*/Kolektibilitas 4, sebesar 50% setelah dikurangi nilai agunan;

[4] Ferry Fitriadi, *loc.cit*

4. Kredit Macet/*Loss*/Kolektibilitas 5, sebesar 100% setelah dikurangi nilai agunan;

Nilai jaminan sebagai faktor pengurang PPAP tersebut dibedakan berdasarkan jenisnya, dalam hal ini pengelompokkan jaminan berupa tanah, gedung, rumah tinggal, pesawat udara, kapal laut, kendaraan bermotor dan persediaan paling tinggi sebesar :

1) 70% (tujuh puluh perseratus) dari penilaian, apabila penilaian dilakukan dalam 12 (dua belas) bulan terakhir;
2) 50% (lima puluh perseratus) dari penilaian, apabila penilaian yang dilakukan telah melampaui jangka waktu 12 (dua belas) bulan namun belum melampaui 18 (delapan belas) bulan;
3) 30% (tiga puluh perseratus) dari penilaian, apabila penilaian yang dilakukan telah melampaui jangka waktu 18 (delapan belas) bulan namun belum melampaui 24 (dua puluh empat) bulan;
4) 0% (nol perseratus) dari penilaian, apabila penilaian yang dilakukan telah melampaui jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan.

Penilaian sebagaimana tersebut dapat dilakukan oleh penilai independen untuk aktiva lebih besar dari Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) atau oleh penilai intern bank untuk aktiva dengan nilai sampai dengan Rp.5.000.000.000,- (lima miliar rupiah). Bank wajib menggunakan nilai yang terendah apabila terdapat beberapa nilai dari penilai independen atau penilai intern.

Bank umum wajib melakukan pengelolaan kredit atau *portfolio management* dengan baik sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia tersebut di atas. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut Bank Indonesia akan memberikan sanksi berupa :

a) teguran tertulis;
b) pembekuan kegiatan usaha tertentu;
c) pencantuman pengurus dan atau pemegang saham Bank dalam daftar orang yang dilarang menjadi pemegang saham dan pengurus Bank.

B. Penanganan Kredit Bermasalah atau NPL (*Non Performing Loan*)

1. Kontrol internal bank

Kredit macet merupakan momok yang sangat menakutkan bagi perbankan. Pengalaman telah mengajarkan banyak kepada kita semua ketika terjadinya krisis *moneter* tahun 1998 lalu. Krisis tersebut telah mengakibatkan krisis kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan bank pada kondisi terburuk sepanjang sejarah Republik Indonesia. Kenapa hal tersebut terjadi? Apa penyebabnya? Para pengamat ekonomi mengatakan bahwa faktor kredit macet perbankan memberikan kontribusi besar terjadinya krisis ekonomi 1998.

Kredit macet menggerogoti *profit* bank, dan secara pelan-pelan tapi pasti membunuh dari dalam diri bank sendiri, sehingga perlu penanganan yang serius untuk mengendalikan kerugian tersebut.

Tujuan pengendalian kredit antara lain adalah sebagai berikut :

1. Menjaga agar kredit yang disalurkan tetap aman;

2. Mengetahui apakah kredit yang disalurkan itu lancar atau tidak;
3. Melakukan tindakan pencegahan dan penyelasain kredit macet atau kredit bermasalah;
4. Mengevaluasi apakah prosedur penyaluran kredit yang dilakukan telah baik atau masih perlu disempurnakan;
5. Memperbaiki kesalahan-kesalahan karyawan analisis kredit dan mengusahakan agar kesalahan itu tidak terulang kembali;
6. Mengetahui posisi persentase *collectability credit* yang disalurkan bank; dan
7. Meningkatkan moral dan tanggung jawab karyawan analisis kredit bank.

Adapun sistem pengendalian kredit yang dilakukan oleh bank, yaitu:

a. *Internal Control of Credit* adalah sistem pengendalian kredit yang dilakukan oleh karyawan bank bersangkutan. Cakupannya meliputi pencegahan dan penyelesaian kredit macet;
b. *Audit Control of Credit* adalah sistem pengendalian atau penilaian masalah yang berkaitan dengan pembukuan kredit, jadi pengendalian atas masalah khusus, yaitu tentang kebenaran pembukuan kredit bank; dan
c. *External Control of Credit* adalah sistem pengendalian kredit yang dilakukan pihak luar, baik oleh Bank Indonesia maupun akuntan publik.

Menangani kredit bermasalah adalah pekerjaan yang kompleks, karena mempertimbangkan banyak aspek kinerja bank, yaitu aspek bisnis, aspek risiko, aspek legal dan yang sangat penting adalah faktor reputasi bank atau nama baik bank itu sendiri dalam masyarakat luas.

Penanganan kredit bermasalah merupakan proses berkelanjutan yang dilakukan bank secara berkesinambungan dalam pengelolaan kredit atau *portfolio management*. Setelah kredit dicairkan bank wajib melaukan *maintain* atau pengawasan atau pengendalian kredit tersebut secara berkelanjutan dengan tujuan agar kredit yang disalurkan tersebut tepat guna dalam membantu mengembangkan usaha debitur. Seorang *account officer* atau *relationship officer* sangat berperan dalam melakukan proses *maintain* ini yang bertujuan agar kredit tersebut ibarat tanaman, maka ia diharapkan tumbuh dan berkembang dengan baik untuk menghasilkan buah yang siap dipanen, yaitu berupa pendapatan bunga yang diharapkan. Bukan kemudian menjadi kredit bermasalah yang justru menjadi beban bank berupa PPAP yang sangat dihindari oleh bank pemberi kredit.

Dengan demikian historikal kredit menjadi hal yang sangat penting yang merupakan catatan perjalanan debitor tersebut sejak dicairkan hingga lunas. Dokumen catatan tersebut (historikal) harus didokumentasikan dengan baik oleh bank yang bersangkutan. Berdasarkan historikal tersebut apabila kredit debitor bermasalah, maka bank akan mengambil keputusan tentang bagaimana melakukan penanganan kredit bermasalah tersebut selanjutnya apakah dilakukan tindakan penyelamatan kredit atau tindakan penyelesaian kredit.

Historikal kredit debitor tersebut berupa catatan ketaatan pembayaran angsuran debitur, baik pokok maupun bunga dan biaya-biaya lainnya seperti biaya asuransi, biaya jasa notaris dan atau PPAT, biaya appraisal dan lain-lain.

Catatan tentang hal-hal penting lain tentang keberadaan atau eksistensi kredit debitor tersebut, misalnya pernah dilakukan penambahan atau penurunan plafond kredit, pernah dilakukan restrukturisasi kredit, pernah dilakukan perubahan atau penukaran jaminan atau perubahan-perubahan lainnya terkait kredit tersebut.

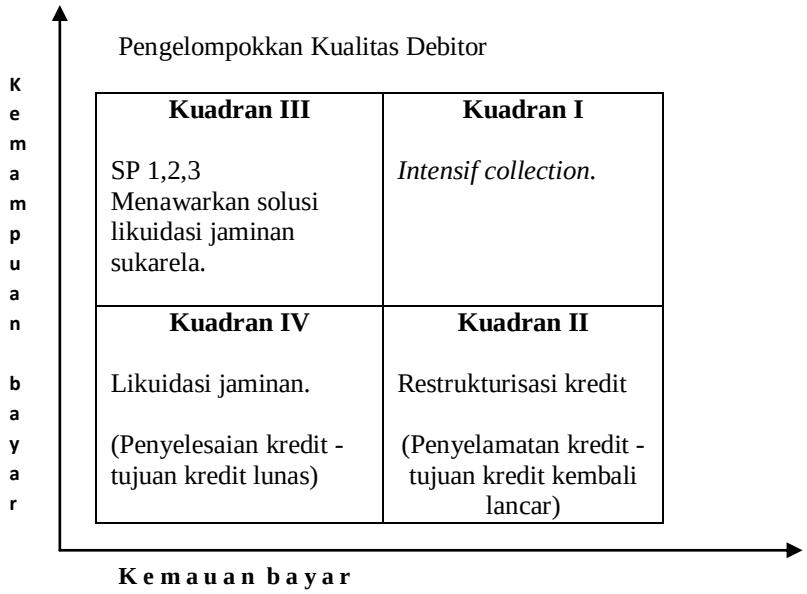
2. Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit

Secara berjenjang proses penanganan kredit bermasalah dimulai sejak kredit tersebut pertama kali menunggak angsuran, baik pokok dan atau bunga. Dalam tahapan ini bank melakukan proses *collection* dengan melakukan penagihan langsung kepada debitor maupun dengan *desk collection (by phone)*. Dalam tahap ini perlakuan bank masih berupa mengingatkan jatuh tempo angsuran kepada debitor. Apabila hingga akhir bulan debitor belum melakukan pembayaran sehingga pada catatan pembukan bank bahwa *acount* debitor tersebut masuk dalam kategori kolektibilitas dua atau dalam perhatian khusus (DPK), maka bank dapat menerbitkan surat peringatan pertama kepada debitor yang isinya meminta debitor menyelesaiakan tunggakkannya (dengan melampirkan rician tunggakan debitor) paling lambat 14 hari sejak tanggal surat tersebut. Apabila debitor setelah lewat wakti 14 hari yang diberikan dalam surat peringatan pertama tersebut belum melakukan pembayaran tunggakan, maka bank dapat menerbitkan surat peringatan kedua, yang isinya merujuk pada surat peringatan terdahulu (SP1) dan memperingatkan debitor untuk menyelesaiakan seluruh tunggakkannya (dengan melampirkan rician tunggakan debitor) paling lambat 14 hari sejak tanggal surat tersebut. Apabila

dalam 14 hari sejak tanggal surat peringatan kedua debitor belum menyelesaiakan tunggakannya, maka bank dapat menerbitan surat peringatan ketiga yang isinya merujuk kepada surat peringatan terdahulu (SP1 dan SP2) dan memperingatkan debitor menyelesaikan seluruh tunggakkannya dan memperingatkan kepada debitor bahwa apabila debitor tidak juga menyelesaikan seluruh tunggakkanya (dengan melampirkan rincian tunggakan debitor), maka bank akan melaksanakan haknya untuk melakukan likuidasi jaminan milik debitor untuk melakukan pelunasan seluruh hutang debitor baik hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan bank sehubungan proses likuidasi jaminan tersebut.

Dalam rentang waktu antara surat peringatan pertama hingga ketiga tersebut banyak sekali kemungkinan yang bisa terjadi, antara lain mungkin saja debitur melakukan pembayaran secara parsial, atau mungkin saja membayar seluruh tunggakan tetapi kemudian menunggak lagi, mungkin juga terjadi masalah-masalah lain yang mempengaruhi keberlangusngan usaha debitur dan lain sebagainya, baik karena faktor internal debitor maupun faktor ekternal debitor. Oleh karena itulah historikal kredit debitor sangat mempengaruhi penanganan kredit bermasalah selanjutnya dan menjadi penentu langkah selanjutnya yang akan dilakukan oleh kreditor atau bank.

Berdasarkan data-data dalam historikal kredit debitor tersebut, penanganan kredit bermasalah dilakukan oleh bank dengan mengelompokkan debitor berdasarkan **kemampuan** bayar dan **kemauan** bayar debitor yang bersangkutan, sebagaimana disajikan dalam tabel kuadran berikut :



Debitor-debitor pada kuadran I, masih dapat dilakukan proses *collection* secara *intensif*. Debitor masih memiliki kemauan bayar tinggi artinya debitor memiliki karakter yang baik, begitu juga dengan kondisi usaha debitor masih berjalan dengan baik, artinya debitor masih mempunyai kemampuan bayar yang baik hanya saja mungkin ada permasalahan *cash in hand* sehingga debitor terlambat membayar.

Debitor-debitor pada kuadran II masih memiliki kemampuan bayar yang baik namun kondisi usaha ada penurunan sehingga kemampuan bayar mulai terganggu. Pada kondisi ini solusi yang tepat adalah dengan menawarkan restrukturisasi kredit kepada debitor.

Debitor-debitor pada kuadran III memiliki kemampuan bayar tinggi namun mempunyai kemauan bayar yang rendah. Debitor ini memiliki karakter kurang bagus, sehingga bank kesulitan dalam melakukan proses *collection*. Penanganan debitor seperti ini adalah dengan memberikan surat peringatan 1, 2

dan 3. Kemudian bank dapat melakukan upaya melakukan likuidasi jaminan, baik dengan menawarkan kepada debitor untuk menjual jaminan secara sukarela hingga bank mencoba untuk melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan milik debitor.

Debitor-debitor pada kuadran IV, merupakan debitor dengan kondisi **NO HOPE** atau tidak ada harapan untuk menyelamatkan kredit tersebut menjadi lancar kembali. Solusi debitor dengan kategori ini adalah dengan melakukan likuidasi terhadap jaminan milik debitor baik secara sukarela maupun secara paksa melalui proses lelang eksekusi.

Menangani kredit bermasalah yang baik, sudah seharusnya pihak kreditor atau bank memahami betul permasalahan tentang kondisi *account* debitor tersebut, baik permasalahan yang mungkin ada pada internal bank sendiri misalnya adanya proses yang keliru oleh petugas kredit, atau ada masalah pada debitor baik masalah kondisi usaha, karakter debitor, maupun masalah dengan pihak ketiga yang berhubungan dengan usaha debitor, misalnya dengan pelanggan atau pemasok *(customer and supplier)* yang biasanya mempengaruhi *cash flow* usaha debitor. Bisa juga terjadi karena adanya kebijakan pemerintah atau regulasi yang menyebabkan usaha debitor tidak berkembang. Atau ada masalah debitor tidak mengurus usahanya dengan selayaknya (*missed management*). Apakah ada bencana atau kecelakaan yang terjadi di luar kendali debitor, dan lain sebagainya yang mempengaruhi keberlangsungan usaha debitor.

Dengan memahami permasalahan yang sebenarnya terjadi atas kredit bermasalah tersebut dan melakukan validasi atas fakta dan data yang menyebabkan kredit debitor tersebut bermasalah, maka bank dapat mendudukkan persoalan kredit bermasalah tersebut dengan semestinya dan selayaknya, dan baru kemudian mengambil keputusan tentang bagaimana tindakan yang harus diambil untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut, hal tersebut penting sekali dilakukan karena permasalahan yang berbeda-beda akan menentukan proses penanganan yang berbeda-beda pula untuk menyelesaikan setiap kredit bermasalah.

Apabila duduk persoalan telah valid, bank baru mengambil langkah penyelesaian atau mencarikan solusi yang terbaik terhadap kredit bermasalah tersebut.

Apabila masalah tersebut terjadi pada usaha debitor langkah pertama adalah dengan melakukan upaya penyelamatan kredit dengan tujuan agar kredit tersebut kembali lancar, dalam hal ini dilakukan upaya restrukturisasi kredit. Apabila dengan restrukturisasi kredit belum menyelesaikan persoalan dan kredit tersebut masih tetap menunggak maka solusi selanjutnya adalah dengan melakukan upaya penyelesaian kredit, dalam penyelesaian kredit ini tujuannya adalah melakukan *phase out* atau menutup *account* atau melunasi kredit bermasalah tersebut dengan penyelesaian tunai *(cash settlement)* atau dengan melakukan likuidasi jaminan.

Apabila masalah tersebut terjadi pada diri debitor karena karakter yang buruk, bank dapat langsung melakukan upaya penyelesaian kredit dengan

upaya melakuikan likuidasi jaminan milik debitor. Tentunya langkah yang diambil secara bertahap dengan melakukan negosiasi dengan menawarkan solusi menjual secara di bawah tangan atau sukarela, hingga menunggu sampai semua persyaratan lengkap termasuk surat peringatan atau SP1, SP2 dan SP3. Seiring waktu berjalan dan kredit debitor masuk dalam kategori macet atau kolektibilitas 5. Apabila kemudian negosiasi untuk menjual jaminan milik debitor secara sukarela tidak berhasil, maka bank melanjutkannya dengan proses likuidasi dengan parate eksekusi dengan perantaraan KPKNL atau dengan *fiat* eksekusi melalui pengadilan negeri.

Kualitas petugas *collection* atau *remedial* sangat penting dalam proses penyelesaian kredit bermasalah, mereka harus mampu bernegosiasi dengan baik dan menguasai berbagai aspek yang mempengaruhi penyelesaian kredit bermasalah tersebut, yaitu aspek hukum, aspek bisnis, aspek regulasi, aspek reputasi bank dan aspek sosial, terlebih jika penyelesaian kredit bermasalah tersebut hingga pada proses likuidasi jaminan.

Kredit bermasalah atau kredit macet disebabkan oleh banyak faktor. Ada beberapa faktor mengapa terjadi kredit macet, seperti :

1. Faktor Institusi Bank

Pada faktor ini terjadinya kredit macet adalah karena bank secara institusional membuat para nasabah memperoleh berbagai hambatan dan kesulitan.

2. Faktor Karakter Petugas Bank

Pada faktor ini terjadinya kredit macet adalah karena bankir atau para karyawan bank memiliki karakter yang kurang terpuji dan mempunyai andil terjadinya kredit macet.

3. Faktor Kapasitas Petugas Bank

Pada faktor ini terjadinya kredit macet adalah karena bankir dan para karyawannya memiliki kemampuan terbatas.

4. Faktor Karakter Nasabah

Pada faktor ini terjadinya kredit macet adalah karena para nasabah memang memiliki karakter yang buruk dan memiliki niat buruk kepada bank.

5. Faktor Kapasitas Nasabah

Pada faktor ini terjadinya kredit macet adalah karena para nasabah memiliki kemampuan dan pengetahuan yang terbatas.

6. Faktor Regulasi Otoritas Moneter

Pada faktor ini terjadinya kredit macet adalah karena adanya regulasi dan ketentuan yang menyebabkan timbulnya hambatan dan kesulitan.

7. Faktor Risiko Bisnis

Pada faktor ini terjadinya kredit macet adalah karena memang merupakan risiko bisnis yang tidak terhindarkan.

8. Faktor Musibah Internal

Pada faktor ini terjadinya kredit macet adalah karena adanya musibah di kalangan nasabah sendiri.

9. Faktor Musibah Eksternal

Pada faktor ini terjadinya kredit macet adalah karena adanya musibah di luar diri nasabah.

10. Faktor Lain-Lain

Pada faktor ini terjadinya kredit macet adalah karena di luar faktor terdahulu.[5]

Penyelesaian kredit bermasalah sangat bergantung pada proses yang dilakukan oleh bank melalui petugas *collection* atau *remedial*. Proses yang baik akan menghasilkan penyelesaian yang baik pula atau tuntas, dan tidak menimbulkan masalah baru seperti adanya gugatan atau sanggahan dari pihak debitor, keluarga debitor atau pihak ketiga lainnya. Bank pada umumnya sangat menghindari berperkara di pengadilan, namun bila tidak bisa dihindari,maka bank tetap harus siap dengan semua risiko, karena berperkara di pengadilan mempunyai kelebihan, yaitu memberikan kepastian hukum.

Penyelesaian yang terbaik adalah dengan melakukan pendekatan *persuasif* kepada debitor untuk membuat kesepakatan dan mencari solusi terhadap penyelesaian kredit bermasalah tersebut. Diperlukan kemampuan negosiasi atau *negotiation skill* yang baik dari petugas bank. Pada proses ini jika terjadi kesepakatan dengan debitor dan berhasil mendapatkan solusi untuk penyelesaian kredit, maka kecil sekali kemungkinan terjadi konflik antara bank dan debitor. Sebaliknya apabila penyelesaian tanpa melalui proses negosiasi ini

[5] H. Chairil M. Noor, H.S. *Berbagai Penyebab Kredit Macet Bank Umum Dan BPR*, Quantum Expert, Bandung 2016, hlm.14-16.

sangat berpotensi menimbulkan konflik dengan debitor yang bisa saja berakhir melalui proses gugatan di pengadilan.

Untuk mendapatkan kepastian hukum atas kesepakatan penyelesaian kredit antara bank dan debitor, adakalanya dituangkan dalam bentuk akta notaril dengan merujuk kepada perjanjian kredit terdahulu.

Petugas penyelesaian kredit yang berpengalaman dituntut menguasai berbagai aspek yang mempengaruhi terjadinya kredit bermasalah dan memahami bagaimana proses penyelesaiannya dengan baik. Tidak jarang terjadi benturan antara kepentingan bisnis dan prosedur hukum dalam penyelesaian kredit bermasalah. Karena secara bisnis hal yang paling dipertimbangkan adalah bagaimana uang bank kembali *(recovery)*, sedangkan prosedur hukum tidak bisa dilangkahi, prosesnya harus diikuti yang kadangkala memakan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit apalagi ketika harus melalui gugatan atau proses di pengadilan.

Dalam hal ini bank harus bijak dan betul-betul mempertimbangkan antara kepentingan bisnis dan kepastian hukum untuk menuntaskan permasalahan yang ada. Disinilah dituntut kejelian petugas penyelesaian kredit dalam membaca peluang dan hambatan dalam menyelesaiakan kredit bermasalah.

Bagi bank keberhasilan dalam penyelesaian kredit bukanlah soal menang atau kalah, tetapi bagaimana uang bank yang telah disalurkan melalui fasiltas kredit kepada debitor tersebut kembali *(recovery)* sehingga akan memperbaiki kinerja keuangan bank tersebut.

C. Likuidasi Jaminan Milik Debitur yang Dipasang Hak Tanggungan

Pengertian likuidasi jaminan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah menguangkan atau mencairkan jaminan milik debitor oleh kreditor dengan cara menjual kepada pihak ketiga, baik penjualan di muka umum melalui proses lelang maupun penjualan secara sukarela tanpa melalui proses lelang. Tujuan menjual jaminan tersebut adalah dalam rangka penyelesaian kredit debitor yang macet di bank atau kreditor atau pemberesan utang debitor kepada kreditor.

Bank selaku kreditor dapat melakukan likuidasi jaminan milik debitor ketika debitor wanprsetasi dalam perjanjian kredit, dengan beberapa cara, yaitu :

1. Melalui mekanisme lelang, dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu :
    a. Dengan parate eksekusi menggunakan Pasal 6 UUHT dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dan bisa juga dengan menggunakan jasa balai lelang.
    b. Melalui title eksekutorial, dengan fiat eksekusi pengadilan negeri setempat, dasar hukumnya adalah Pasal 20 ayat (1) huruf (b) Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Melalui mekanisme penjualan di bawah tangan dengan persetujuan pemilik jaminan, dasar hukumnya adalah Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

a. dengan cara menjual secara sukarela oleh debitor dan atau pemilik jaminan kepada pihak ketiga dengan harga yang telah disepakati bersama antara kreditor dan debitor. Dalam hal ini debitor dan atau pemilik jaminan langsung menandatangani akta jual beli (AJB) sebagai penjual dihadapan PPAT dengan pihak ketiga sebagai pembeli. Atau bisa juga dengan debitor dan atau pemilik jaminan memberikan kuasa menjual atau dibuatkan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dengan pejabat bank yang ditunjuk.
b. Dengan pengambilalihan jaminan, melalui proses agunan yang diambil alih oleh bank atau AYDA, dasar hukum AYDA adalah Pasal 12A ayat (1) Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Pada proses AYDA ini bank yang akan melunasi seluruh utang debitor pada bank setelah debitor dan atau pemilik jaminan menandatangani akta jual beli (AJB) atas jaminannya kepada pejabat bank yang ditunjuk, dan kemudian setelah agunan yang diambil alih tersebut beralih nama kepada pejabat bank yang ditunjuk maka segera dijual kembali kepada pihak ketiga.

Cara-cara tersebut dapat dilakukan oleh bank dengan pertimbangan tertentu dari masing-masing bank karena memiliki karakteristik dan syarat-syarat dan risiko tertentu dalam pelaksanaannya dan memiliki kelebihan dan

kekurangannya masing-masing sehingga bank sudah sepatutnya mempertimbangkannya dengan seksama.

Masing-masing bank mungkin akan berbeda dalam mempertimbangakan cara yang akan dipakai, tergantung dari kebijakan internal bank dan sumber daya yang tersedia. Pada penelitian ini penulis melakukan penelitian pada Bank Danamon dan Bank Tabungan Negara dengan pertimbangan bahwa menurut penulis proses penangan kredit bermasalah pada kedua bank tersebut sudah cukup baik.

1. Praktik perbankan dalam melakukan likuidasi jaminan yang dipasang hak tanggungan ketika debitur wanprestasi

Menurut *Legal Head SEMM Bank Danamon Head Office*, proses likuidasi jaminan yang dipasang hak tanggungan pada penangan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berbagai macam cara dan masing-masing cara tersebut memiliki karakteristik yang berbeda-beda pula, sebagai berikut :

a. Melalui parate eksekusi dengan menggunakan Pasal 6 UUHT melalui KPNL. Idealnya eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan hanya dilakukan terhadap debitur macet yang kooperatif terhadap upaya penyelesaian kredit oleh bank, karena kepada debitur hanya diberitahukan tentang akan dilaksanakannya eksekusi HT oleh bank.

Dalam praktiknya saat ini Bank Danamon lebih banyak melakukan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut karena biayanya relatif murah dibandingkan dengan *fiat* eksekusi Pengadilan Negeri.

b. Eksekusi hak tanggungan melalui *fiat* pengadilan negeri dilakukan oleh Bank Danamon terhadap debitur macet yang relatif tidak kooperatif terhadap upaya penyelesaian kredit oleh bank. Mekanisme ini relatif lebih mengamankan bank karena didahului dengan *aanmaning dan sita eksikusi* dari Ketua Pengadilan Negeri. Dengan demikian dalam hal terdapat gugatan perlawanan dari debitur, pihak pengadilan negeri telah memahami materi perkaranya sehingga diharapkan dapat menguntungkan bagi bank.
c. Melalui Penjualan jaminan di bawah tangan, mekanisme ini hanya dilakukan apabila debitur macet kooperatif dan bersedia menjual jaminan kreditnya kepada pihak ketiga secara sukarela dengan nilai penjualan dan waktu penjualan yang telah disepakati dengan bank.
d. Dengan pengambilalihan jaminan oleh bank atau AYDA. Penyelesaian kredit dengan mekanisme AYDA hanya dilakukan oleh beberapa line of bussiness (LoB) saja, yaitu small and Medium Enterprise (SME) dan Enterprise Banking (EB).

   Undang-undang yang berlaku memungkinkan bank sebagai badan hukum membeli asset tanah jaminan kredit debitur dengan alas hak berupa hak milik, namun dalam waktu tertentu harus segera

dialihkan kepada pihak ketiga lainnya. Apabila waktunya telah lewat dan belum dialihkan, maka terhadap hak milik atas asset tanah tersebut akan diturunkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan (HGB).

Dalam pelaksanaannya, Bank Danamon menggunakan nama karyawannya yang ditunjuk sebagai *nominee*, bertindak sebagai pembeli asset AYDA sehingga waktu untuk mengalihkan asset tersebut kepada pihak ketiga menjadi lebih panjang.

Hal senada juga disampaikan oleh *Head Litigation Bank BTPN Mikro Head Office*, bahwa mereka juga memilih melakukan likuidasi jaminan milik debitor wanprestasi dengan *parate* eksekusi menggunakan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dengan perantaraan KPNL.

Bank terlebih dahulu akan melakukan pendekatan secara kekeluargaan *(persuasif),* kemudian mengirimkan SP 1,2 dan 3 jika tidak ada tanggapan dari debitor maka bank akan mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNKL) dengan melengkapi dokumen yang dipesyaratkan KPKNL yaitu :

1. Copy SP 1,2 dan 3;
2. Copy SHM, Perjanjian Kredit dan SHT/APHT.

Selama ini dalam praktiknya bank lebih memilih menggunakan parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan karena lebih menghemat waktu dan biaya. Hal ini dapat berjalan dengan baik apabila

Debitor koperatif untuk menyelesaikan kreditnya dengan bersedia menjual jaminan miliknya.

Kendala yang terjadi apabila debitor kurang koperatif adalah pada saat pembeli atau pemenang lelang ingin menguasai fisik objek jaminan, sementara debitor atau keluarganya masih menempatinya dan tidak bersedia mengosongkan secara sukarela..

Pada saat pembeli jaminan atau pemenang lelang ingin menguasai objek lelang yang masih dikuasi oleh debitor atau keluarganya maka solusi yang terbaik menurut hukum adalah dengan mengajukan permohonan pengosongan kepada pengadilan negeri setempat. Kondisi ini menimbulkan masalah baru yang seharusnya bank bisa menghindarinya pada saat akan melakukan proses likuidasi terhadap jaminan tersebut dengan mempertimbangkan secara seksama. Apabila kondisi tersebut diprediksi akan terjadi, maka sebaiknya likuidasi jaminan dilakukan dengan *fiat* eksekusi melalui pengadilan negeri setempat.

Kendala lain yang terjadi adalah adanya keberatan yang dilakukan oleh debitor atau keluarga debitor, mereka merasa bank terlalu terburu-buru dan gegabah dalam melakukan likuidasi jaminan padahal debitor atau keluarganya masih merasa koperatif untuk menyelesaiakannya. Banyak juga yang terjadi karena kurangnya pemahaman debitor, bahwa menurut debitor bank baru dapat melakukan likuidasi jaminan ketika kredit debitor telah jatuh tempo.

Proses likuidasi yang baik yang seharusnya dilakukan bank adalah terlebih dahulu bank memahami betul persoalan tentang kenapa kredit tersebut bermasalah, hal ini hanya dapat dilakukan jika bank telah benar dalam hal melakukan penanganan kredit bermasalah tersebut.

Jika bank telah pada kesimpulan melakukan likuidasi jaminan sebagai solusi penyelesaian kredit macet tersebut maka bank berdasarkan proses penanganan kredit bermasalah tersebut dan historikalnya, maka bank sebenarnya dapat memilih proses yang akan dilalui agar penyelesaian kredit bermasalah tersebut tuntas, apakah dengan menggunakan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan jika debitor menunjukkan kesan koperatif untuk menyelesaiakan kreditnya dengan menjual jaminan. Jika likuidasi jaminan tersebut diprediksi akan menimbulkan gugatan dari debitor atau keluarganya atau mungkin dari pihak ketiga, maka bank sebaiknya melakukan likuidasi jaminan dengan *fiat* eksekusi melalui pengadilan negeri setempat, karena dengan muculnya gugatan tersebut pihak pengadilan telah mengetahui duduk persoalannya, dan pada akhirnya penyelesaian permasalahannya memang akan bermuara ke pengadilan. Likuidasi dengan *fiat* eksekusi ini memberikan keuntungan bagi bank dari aspek kepastian hukum karena semua yang menjadi keputusan hakim tetap harus dijalankan, sehingga menuntaskan persoalan.

Bank juga dapat melakukan likuidasi jaminan milik debitor dengan melakukan penjualan di bawah tangan, yaitu debitor secara sukarela menjual sendiri jaminan kepada pihak ketiga atau kepada pihak bank dengan mekanisme pengambilalihan jaminan oleh kreditor. Cara ini adalah cara yang

terbaik yang dapat dilakukan bank dalam proses likuidasi jaminan. Proses ini hanya dapat dilakukan jika bank telah melakukan proses penanganan kredit bermasalah dengan baik dan petugas bank mampu menguasai permasalahan dan pandai bernegosiasi. Likuidasi dengan penjualan jaminan secara sukarela hampir tidak ada risiko karena memang dilakukan berdasarkan hasil negosiasi antara kreditor dan debitor.

Bank selaku kreditor harus berhati-hati dalam melakukan likuidasi jaminan milik debitor yang wanprestasi, harus dengan pertimbangan yang matang tentang cara yang akan ditempuh dan waktu pelaksanaan yang tepat. Semua hal tersebut harus dalam kerangka penyelesaian kredit bermasalah yang baik. Risiko yang timbul dikarenakan bank kurang memahami permasalahan yang dialami debitor dan kegagalan dalam negosiasi.

Perbedaan pandangan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan selama ini janganlah dianggap sebagai sebuah kendala karena telah diatur dengan jelas dalam Undang-undang Hak Tanggungan, namun sebaiknya dilihat sebagai pilihan bagi perbankan yang disesuaikan dengan kebutuhannya, jika kebutuhannya adalah efektivitas waktu dan biaya dan jika tidak menimbulkan potensi gugatan sebaiknya dilakukan melalui *parate* eksekusi dengan menggunakan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan melalui perantaraan KPKNL. Namun jika kebutuhannya atau pertimbangannya adalah kepastian hukum karena ada potensi gugatan maka sebaiknya dilakukan dengan *fiat* eksekusi melalui pengadilan negeri. Jika debitor koperatif untuk melakukan penjualan sukarela maka dapat dilakukan jual beli langsung kepada pihak

ketiga ataupun diambil alih terlebih dahulu oleh bank dengan mekanisme pengambilalihan jaminan oleh bank atau AYDA.

Semua hal tersebut dapat berjalan dengan baik bila bank melakukan proses penyelesaian kredit dengan baik dan benar, karena proses likuidasi jaminan tersebut berada dalam suatu kerangka penyelesaian kredit bermasalah.

2. Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit oleh Debitor yang Dilakukan Likuidasi Jaminan Milik Debitor oleh Bank selaku Kreditor

Wanprestasi merupakan sesuatu yang seharusnya dapat dimintakan pertanggunganjawaban kepada debitor, dapat berupa :

1. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
2. melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani debitor dengan bank, maka debitor mempunyai kewajiban membayar angsuran pinjaman dan/atau pelunasan pinjamannya, yang syaratnya harus sesuai jumlahnya dan harus sesuai waktunya.

Tidak terpenuhinya salah satu dari kedua syarat tersebut, maka debitur dapat dikatakan wanprestasi.

Perjanjian kredit juga mengatur tentang syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh debitor, antara lain tentang tujuan penggunaan kredit,

syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum pencairan kredit seperti dokumen-dokumen yang diperlukan, menutup polis asuransi dan lain-lain.

Jika syarat dan ketentuan tersebut tidak dipenuhi maka sebenarnya debitur juga sudah melakukan wanprestasi.

Dalam perjanjian kredit atau utang-

b. Copy Perjanjian Kredit, Dokumen Jaminan Sertipikat Hak Milik (SHM) atau Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Guna Usaha (HGU) atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan lainnya. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang mempunyai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
c. Copy Surat Peringatan (SP) bank kepada debitor, yaitu SP1, SP2 dan SP 3.

Apabila debitor wanprestasi berupa *side streaming*, yaitu debitor tidak menggunakan fasilitas kreditnya sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian kredit, atau debitur tidak patuh terhadap tujuan penggunaan kredit dan hal ini bisa dibuktikan, maka terhadap bentuk *wanpprestasi* tersebut selama status kreditnya masih lancar maka bank tidak akan melakukan likuidasi terhadap jaminan milik debitor.

Apabila mengenai tujuan penggunaan dana kredit telah diatur dengan tegas dalam perjanjian kredit, maka penyimpangan terhadapnya (*side streaming*) adalah merupakan bentuk wanprestasi. Apabila debitur dapat membuktikan bahwa bank dianggap mengetahui adanya *side streaming* tersebut maka relatif sulit bagi bank menuntut tanggung jawab pelunasan kepada debitur karena debitur dimungkinkan beralibi bahwa bank telah turut mengetahui risiko dari penggunaan dana kredit yang menyimpang tersebut. Dalam hal demikian bank mempunyai *bargaining position* yang kurang baik untuk menuntut pelunasan seketika atau melakukan likuidasi jaminan.

Jika berdasarkan pertimbangan bank bahwa *side streaming* yang dilakukan debitur tersebut dapat disetujui, maka dibuatkan perubahan perjanjian kredit *(addendum)* yang menyatakan perubahan tujuan pinjaman dimaksud, berikut syarat-syarat turutannya apabila diperlukan.

Dalam melakukan proses likuidasi, pihak perbankan sering mendapatkan perlawan dari debitor atau keluarga debitor. Sebagaimana kasus antara Bank Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Ciamis dengan debitornya, di mana debitor sakit keras hingga kemudian meninggal dunia. Kemudian Bank BRI Cabang Ciamis melakukan likuidasi jaminan milik debitor dengan melelang jaminan milik debitor dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya karena debitor wanprestasi karena kreditnya macet. Kemudian istri almarhum debitor mengajukan perlawanan ke Pengadilan Negeri setempat. Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor : 12/Pdt.Plw/2017/PN.Cms di mana istri almarhum debitor melakukan perlawanan terhadap Lelang yang dilakukan oleh Bank BRI Kantor Cabang Ciamis melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya, dalam kasus debitor wanprestasi karena debitor menunggak kreditnya.

Awalnya suami pelawan adalah debitor lancar Bank BRI Ciamis, kemudian karena sakit sehingga kreditnya menunggak, hingga kemudian meninggal dunia. Bank BRI kemudian melakukan likuidasi jaminan dengan melakukan penjualan di muka umum melalui perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tasikmalaya. Istri debitor

melakukan perlawanan terhadap lelang yang dilakukan Bank BRI melalui perantaraan KPKLN Tasikmalaya tersebut, namun ditolak oleh PN Ciamis melalui putusannya Nomor : 12/Pdt.Plw/2017/PN tanggal 11 Januari 2018, karena terbukti debitor wanprsetasi karena kreditnya macet.

Alasan lain debitor melakukan keberatan atau perlawanan dengan dalih bahwa kredit debitor belum jatuh tempo, sebagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor 460 K/Pdt/2017 tanggal 10 Mei 2017, memutuskan menolak kasasi debitor melawan PT.Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Dolopo, Madiun JawaTimur. Salah satu pertimbangan hakim bahwa debitor wanprestasi karena kreditnya macet walaupun belum jatuh tempo.

Apabila bank dapat membuktikan bahwa debitur wanprestasi dengan bukti bahwa kredit debitor macet atau masuk dalam kategori koletibilitas 5, maka bank memiliki alasan yang kuat untuk melakukan likuidasi jaminan.

Dengan mempelajari putusan hakim pada contoh kasus di atas, bahwa para hakim setuju dan membenarkan tindakan bank melakukan likuidasi jaminan ketika debitor wanprestasi dengan bukti bahwa kredit debitor macet.

Wanprestasi dalam perjanjian kredit bank adalah ketika debitor tidak dapat memenuhi atau melaksanakan prestasinya yaitu membayar angsuran baik pokok maupun bunga dengan cara dan jumlah tertentu sebagaimana ditentukan dalam perjanjian kredit secara disiplin atau tepat waktu. Apabila debitur tidak dapat memenuhinya, maka debitor dikatakan wanprestasi, karena memenuhi salah satu unsur-unsur berikut ini :

a. debitur sama sekali tidak berprestasi;

b. debitur keliru berprestasi; atau

c. debitur terlambat berprestasi.

Namun dalam praktiknya bank tidak serta merta melakukan likuidasi jaminan ketika debitor wanprestasi, namun masih menunggu hingga kredit debitor tersebut macet. Ada proses yang dilalui oleh bank dalam penanganan kredit bermasalah hingga kredit debitor tersebut masuk dalam kategori kredit macet, yaitu melakukan pendekatan persuasif dan kekeluargaan terlebih dahulu, melayangkan surat peringatan (SP) 1, 2, 3. Kemudian melakukan negosiasi secara intensif dan menawarkan beberapa solusi untuk membantu debitor dalam menyelesaikan kreditnya, salah satunya adalah melakukan upaya penyelamatan kredit dengan menawarkan kepada debitor untuk melakukan restrukturisasi kredit. Pada proses ini komunikasi yang intensif antara bank dan debitor sangat diperlukan, dan sangat berguna untuk menghindari miss komunikasi sebagai dasar mencari solusi yang terbaik bagi bank dan debitor.

Jika pada tahapan-tahapan tersebut debitor belum juga melaksanakan prestasinya, maka tindakan terakhir bagi bank sebagai solusi penyelesaian kredit bermasalah adalah dengan melakukan likuidasi jaminan milik debitor. Tujuan likuidasi atau menjual jaminan milik debitor tersebut adalah untuk melunasi seluruh utang debitor dari hasil penjualan jaminan milik debitor tersebut, dan apabila ada kelebihan maka akan dikembalikan kepada debitor atau pemilik jaminan.

Jadi bentuk wanprestasi dalam perjanjian kredit yang layak bagi bank untuk melakukan likuidasi jaminan adalah ketika bank dapat membuktikan bahwa debitor wanprestasi karena kreditor debitor tersebut macet atau telah masuk dalam kategori kolektibilitas 5.

Walapun ada bentuk wanprestasi lainnya dalam perjanjian kredit, misalnya adanya *side streaming*, hal tersebut sulit dibuktikan oleh bank apalagi bila debitor memiliki alibi bahwa hal tersebut telah diketahui oleh petugas kredit yang memprosesnya, apalagi kreditnya masih lancar sehingga ada celah bagi debitor untuk melakukan perlawanan. Maka solusi terbaik terhadap kasus *side streaming* adalah dengan melakukan *addendum* terhadap perjanjian kredit dengan merubah tujuan penggunaan kredit sebagaimana penggunaan kredit yang sebenarnya yang diusahakan oleh debitor dari dana kredit yang diterima dari bank tersebut.

Selain itu bank juga harus menjaga etika dalam menyelesaikan kredit bermasalah, salah satunya adalah bila dalam negosiasi tersebut ada solusi lain yang ditawarkan oleh debitor, misalnya harta lainnya milik debitor yang akan dijual untuk menyelesaikan kredit debitor tersebut artinya debitor memohon untuk tidak dilakukan likuidasi terhadap jaminan, maka apabila harta lainnya yang ditawarkan untuk dijual tesebut memang layak dan nilainya sebanding dengan jumlah utang debitor maka sebaiknya bank mempertimbangkannya. Apabila negosiasi dilakukan dengan baik dan komunikatif sebenarnya banyak solusi yang bisa menjadi alternatif penyelesaian kredit bermasalah, tidak hanya fokus pada likuidasi jaminan saja. Karena likuidasi jaminan, apalagi dilakukan

dengan proses lelang memberikan dampak sosial bagi debitor, yaitu rasa malu karena namanya diumumkan di koran dan reputasi usahanya menjadi terpuruk. Bagi bank juga mempunyai risiko, antara lain karena akan menyita waktu, tenaga dan biaya yang tidak sedikit, dan akan berdampak buruk terhadap reputasi bank, apalagi jika terdapat kesalahan atau kekurang hati-hatian petugas bank dalam melakukannya.

3. Peran Notaris dan/atau PPAT dalam Kaitannya dengan Likuidasi Jaminan Milik Debitor yang Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit.

Peran notaris dalam hal ini tidak terlepas dari tugas dan tanggung jawab notaris yang diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris atau Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pada Pasal 15 disebutkan bahwa :

(1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, meyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), notaris berwenang pula :
    a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan denganmendaftar pada buku khusus;
    b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar pada buku khusus;
    c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
    d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
    e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan pembuatan akta;
    f. Membuat akta yang berkaitan dengan tanah; atau
    g. Membuat akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undang.

Berdasarkan pengalaman penulis, peran notaris sangat penting dalam proses penyelesaian kredit bermasalah dan likuidasi jaminan. Misalnya peranan notaris dalam membuatkan akta-akta hasil negosiasi antara bank dengan debitor dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah. Hasil negosiasi tersebut misalnya kesediaan debitor untuk menjual harta lain miliknya untuk dijual guna menyelesaikan kredit debitor kepada bank, di lain pihak jaminan yang sudah dipasang hak tanggungan oleh debitor kepada bank tersebut tidak dilikuidasi, kesepakatan ini dilakukan dengan berbagai pertimbangan yang sudah diterima kedua belah pihak, biasanya karena alasan reputasi debitor. Bagi bank cara tersebut menjadi lebih mudah karena debitor bersedia menjual secara sukarela dan hal-hal lain yang saling menguntungkan bagi debitor dan juga bagi bank.

Atau bisa juga kesepakatan untuk tidak dilakukan likuidasi jaminan tetapi debitor bersedia menyelesaikan secara *cash settlement* dalam tempo tertentu, misalkan dalam 30 hari, apabila dalam 30 hari debitor belum juga melunasinya maka bank akan melakukan likuidasi jaminan atau debitor bersedia menjual secara sukarela dengan harga terbaik.

Cara penyelesaian kredit yang demikian lebih *elegant* dan terasa lebih *professional* dan yang pasti lebih minim risiko. Memang pada dasarnya penyelesaiakan kredit adalah proses negosiasi bukan semata-mata proses hukum, sehingga bagi petugas bank diperlukan kecakapan dan kemampuan

bernegosiasi *(negotiation skill)* yang baik dan pemahaman hukum yang juga harus mumpuni.

Dalam pembuatan akta tersebut di atas, seorang notaris harus menunjukkan sikap jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak, dan menjaga kepentingan semua pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dalam akta tersebut. Hal ini sesuai dengan kewajiban seorang notaris yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN).

Hal tersebut penting mengingat bank biasanya telah menjalin kerjasama dengan notaris, sehingga independensi notaris yang bekerjasama dengan bank bisa saja terpengaruh karena bank akan lebih mengedepankan kepentingannya daripada kepentingan debitornya, dan di sisi lain notaris memerlukan order jasa dari bank yang bersangkutan.

Dalam hal ini seorang notaris seharusnya bersikap memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak termasuk debitor tentang akta yang akan dibuatnya, tentang isinya, tujuannya, risikonya dan manfaatnya bagi kepentingan debitor dan kreditor, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN. Sikap terbuka seperti ini sangatlah penting untuk menjaga profesionalitas seorang notaris.

Sedangkan peran PPAT dalam proses likuidasi jaminan sangatlah penting, karena proses likuidasi atau penjualan atau pengalihan objek hak tanggungan tersebut akan membutuhkan jasa seorang PPAT. Jasa seorang PPAT tersebut tidak terlepas dari kewenangan PPAT dalam membuat akta-akta tanah menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang

Peratutan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ada 8 akta yang dapat dibuat dengan akta PPAT, yaitu :

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan *(inbreng);*
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Bank dalam proses likuidasi jaminan biasanya membuatkan akta jual beli (AJB) apabila dilakukan penjualan secara sukarela oleh debitor dan proses pengambilalihan jaminan oleh bank (AYDA). Jika proses likuidasi jaminan tersebut melalui proses lelang, maka bank biasanya masih menggunakan jasa PPAT untuk proses balik nama objek jaminan tersebut berdasarkan Risalah Lelang dari KPKNL, karena pemenang lelang biasanya masih minta kepada bank untuk membantu proses baliknamanya dan bank menunjuk notaris/PPAT rekanan untuk membantu proses balik nama tersebut.