

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN PADA PD BPR BANK KLATEN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna
Memperoleh Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



Oleh :
SUCI KARTIKA DEWI
No. Mahasiswa : 08410121

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2012**

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN PADA PD BPR BANK KLATEN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelara Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh :

SUCI KARTIKA DEWI

No. Mahasiswa: 08410121

**PROGRAM STUDI SI-ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2012

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN PADA PD BPR BANK KLATEN**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal 26 April 2012

Yogyakarta, 22 Maret 2012
Dosen Pembimbing Skripsi


(Aunur Rahim Faqih, SH., M.Hum)
NIK. 844100101

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN PADA PD BPR BANK KLATEN**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendarasan
pada tanggal **26 April 2012** dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 26 April 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Aunur Rahim Faqih, SH., M.Hum

2. Anggota : Endro Kumoro, SH., MH

3. Anggota : Budi Agus Riswandi, SH., MH

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. H. Rusli Muhammad, SH., M.H.
NIP. 195406121984031001

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Suci Kartika Dewi

No. Mhs : 08410121

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul :

PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN

JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PD BPR BANK KLATEN

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orosinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir no.1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada tanggal : 30 April 2012

Yang membuat Pernyataan



MOTTO

Kegagalan adalah awal dari keberhasilan yang tertunda, tidak ada yang tidak mungkin di dunia ini, selama kita selalu berdo'a dan berusaha keras.

Jangan lihat masa lampau dengan penyesalan; jangan pula lihat masa depan dengan ketakutan; tapi lihatlah sekitar anda dengan penuh kesadaran. (James Thurber)

Cara untuk menjadi di depan adalah memulai sekarang. Jika memulai sekarang, tahun depan Anda akan tahu banyak hal yang sekarang tidak diketahui, dan Anda tak akan mengetahui masa depan jika Anda menunggununggu. (William Feather)

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

- Kedua Orang tuaku, Simbah
- Kakung serta Papa dan Mama
- Adik-adikku.
- Seluruh Keluarga.
- Semua Orang yang ada untukku,
yang mencintaiku dan
menyayangiku.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga diberikan kekuatan untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PD BPR Bank Klaten.

Penulisan skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (Strata-1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari pembaca akan sangat membantu dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini.

Dalam menyusun dan menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis mendapat bantuan dari beberapa pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Ayahanda “Sutrimo” dan Ibunda “Dyah Andriyani”, serta Papa ”Herry Saputro” dan Mama ”Sriningsih Rahayu” yang selalu setia mendampingi, mendo’akan, memberi dorongan, motivasi baik

materil maupun moril, yang selalu menasehati penulis, apabila penulis salah.

2. Untuk Ibu, tidak ada orang lain yang lebih hebat dalam diri penulis selain Ibu. Untuk Ayah, terima kasih untuk semuanya, atas semua kesabaran dan dukungan serta arahan untuk penulis. Untuk Simbah Kakung, terima kasih atas doanya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini.
3. Adik-adikku “Shinta Novita Sari” dan ”Redy Surya Adhi Pamungkas” yang telah memberikan semangat dan doa-doanya untuk kakakmu tercinta ini. Supaya kelak bisa menjadi insan yang bermanfaat bagi agama, nusa dan bangsa.
4. Dr. Rusli Muhammad, SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Mila Karmila Adi, SH., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Aunur Rahim Faqih, SH.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing terbaik yang pernah penulis temui yang telah berkenan memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Moh. Nur Hidayat, SH selaku Kepala Bagian Legal PD BPR Bank Klaten atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk

melakukan penelitian dan mengetahui tentang operasional PD BPR Bank Klaten.

8. Mas Opan dan Mas Bangun selaku karyawan Bagian Legal PD BPR Bank Klaten atas informasi yang telah diberikan kepada penulis.
9. Pratomo Aji Handoyo, SH terima kasih telah menjadi bagian dari sejarah hidupku dan telah menemani penulis hingga meraih gelar ini.
10. Ibu Siswanti, terima kasih atas segala bantuan doa dan semangatnya selama penulis study di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
11. Ectroi Pramadita Sekar Langit dan Ibu Eny, terima kasih telah membantu penulis dalam melakukan penelitian dan menyelesaikan penulisan skripsi ini.
12. Lidya dan Tika, terima kasih atas bantuan yang tidak pernah penulis lupakan sampai kapanpun.
13. Teman-teman kelas “B”, kita saling berusaha untuk menjadi mahasiswa yang sebenarnya pada awal perkuliahan. Akhirnya nasib dan keberuntungan membawa kita ke jalan masing-masing.
14. Teman-teman kos “PUTRI DW”, terima kasih telah menemani penulis dikala galau, sedih, gundah dan senang selalu ada untuk penulis. Untuk Nina, Fitria, Whini, Mbak Dandan, Mardha, Coco, Tika, Ambar, Cha-cha, Pipit, Mbak Rossi, Yeni, Mbak Jupeng, Ayu,

Runi, Mbak Ajeng, Dian dan Mbak Yanti. Terima kasih telah menjadi teman kos dan teman main terindah selama ini.

15. Teman-teman Unit BY-26 Mas Yoga, Mamang Ancol, Zedryan, Mas Riki, Pupi, Tyas dan Icha, terima kasih doa dan semangatnya selama ini.

16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum sampai selesai.

Semoga segala bantuan, bimbingan dan pengarahan yang telah diberikan mendapat imbalan dan balasan dari Allah SWT, amin. Tak lupa juga penulis memohon maaf apabila terdapat kekhilafan dan kesalahan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran serta kritik yang dapat membangun.

Akhir kata, penulis mengharapkan agar penulisan ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya serta dapat memberikan sumbangan pengetahuan dalam bidang perdata.

wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 22 Maret 2012

Suci Kartika Dewi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kerangka Pemikiran	7
E. Metode Penelitian	18
F. Kerangka Skripsi	21
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN HAK TANGGUNGAN	
A. Tinjauan Tentang Perkreditan	
A. 1. Pengertian Kredit Macet	22
A. 2. Klasifikasi Colletability Kredit	23
A. 3. Faktor-faktor Timbulnya Kredit Macet	25
A. 4. Macam-macam Kredit	27

A. 5. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit	31
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	
B. 1. Pengertian Perjanjian Kredit.....	36
B. 2. Syarat Perjanjian Kredit.....	43
B. 3. Bentuk Perjanjian Kredit.....	48
B. 4. Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit.....	51
C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	
C. 1. Pengertian Hak Tanggungan.....	55
C. 2. Terjadinya Hak Tanggungan.....	58
C. 3. Eksekusi Hak Tanggungan	64
C. 4. Hapusnya Hak Tanggungan.....	66
 BAB III. PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PD BPR BANK KLATEN	
A. Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PD BPR Bank Klaten.....	69
B. Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh PD BPR Bank Klaten Jika Jaminan Dari Nasabah Deditor Setelah Dijual Tidak Mencukupi Untuk Pelunasan Hutang	85
 BAB IV. PENUTUP	
A. Kesimpulan	90
B. Saran	91

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PD BPR Bank Klaten. Rumusan masalah yang diajukan yaitu: Bagaimanakah penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada PD BPR Bank Klaten?; dan Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh PD BPR Bank Klaten apabila jaminan dari debitor setelah dijual tidak mencukupi untuk pelunasan hutang?. Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi pustaka dan dengan hasil wawancara dengan bagian legal PD BPR Bank Klaten, kemudian diolah menjadi suatu informasi yang dapat dipahami oleh pembaca. Hasil studi ini menunjukkan bahwa penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan adalah dengan cara diadakannya musyawarah, dari hasil musyawarah tersebut tidak menemukan kesepakatan maka pihak bank mengadakan penagihan dan jalur selanjutnya yang dilakukan pihak bank adalah dengan cara pelelangan hak tanggungan yang dilimpahkan pihak bank ke KPKNL; dan upaya hukum yang dilakukan pihak bank jika jaminan dari nasabah debitor setelah dijual belum mampu melunasi hutang yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk dapat menyita dan melelang harta atau barang-barang berharga milik nasabah debitor yang masih dapat dijual dengan alasan nasabah debitor telah melakukan wanprestasi. Dan jalan terakhir yang ditempuh pihak bank yaitu dengan penghapusbukuan. Oleh sebab itu bank dalam menjalankan fungsinya haruslah menjaga kepercayaan yang telah diberikan masyarakat dengan cara menjaga dan mengelola uang simpanan masyarakat tersebut dengan sebaik-baiknya, jangan sampai uang simpanan dari masyarakat tersebut hilang hanya karena kesalahan kredit yang akhirnya menimbulkan terjadinya kredit macet.

الرابعة الابتدائية
الدراسات الاندوف

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Banyak usahawan-usahawan di daerah Klaten dan hampir semuanya mendapatkan modal usahanya bukan dari harta kekayaannya sendiri melainkan dari modal pinjaman kredit ke suatu bank tertentu atau lembaga pembiayaan lainnya. Maka dari itu, peran serta Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten sangatlah penting bagi masyarakat di Klaten karena dapat membantu tumbuh kembangnya perusahaan swasta atau *home industry* yang ada di daerah Klaten, dalam hal pemberian modal berupa uang agar usahanya lebih berkembang pesat sampai ke wilayah yang lainnya. Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang menerima simpanan dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan/ atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Di dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, fungsi utama bank adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat. Dari ketentuan tersebut dapat terlihat bahwa fungsi utama bank sebagai perantara pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang memerlukan dan kekurangan dana.¹

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm.19.

Fungsi menghimpun dana dan menyalurkan dana tersebut berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut kepada pihak bank. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menyebutkan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional dalam hal ini perbankan Indonesia mempunyai tujuan yang sangat strategis dan tidak hanya berorientasi ekonomi, tetapi juga kepada hal-hal non ekonomis seperti masalah stabilitas nasional.² Selain itu perbankan memiliki peranan strategis didalam trilogi pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup orang banyak.

Pemberian kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antar keduanya. Seringkali yang ditemui dilapangan perjanjian kredit dibuat oleh pihak kreditor atau dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitor hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Namun demikian perjanjian kredit itu perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan

² *Ibid, hlm. 20.*

kredit tersebut dalam kesepakatan yang dilakukan antara kreditor dan debitor, apabila debitor menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya.

Pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tentu saja tidaklah selalu berjalan mulus sesuai dengan yang diharapkan sehingga dalam pelaksanaannya bank haruslah berhati-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* atau resiko, prestasi atau obyek kredit.³ Indikator dari pemberian kredit ini adalah kepercayaan moral, komersial, finansial, dan agunan.

Masalah yang sering timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit adalah keadaan dimana nasabah debitor lalai untuk melakukan kewajibannya atau yang biasanya disebut wanprestasi. Fakta yang sering kali terjadi dilapangan adalah nasabah debitor terlambat dalam melakukan pembayaran baik cicilan maupun bunga. Dan alasan yang lainnya adalah sering dalam menjalankan usahanya nasabah debitor mengalami kegagalan dalam menjalankan usahanya. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa pengertian kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dipersamakan

³ Muhammad Djumhana, *Asas-asas Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 394.

dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Oleh karena itu setiap pemberian kredit yang disalurkan oleh bank, dalam prakteknya bank selalu meminta kepada nasabah debitor untuk menyerahkan jaminan, guna keamanan dalam pengembalian kredit tersebut. Apabila nasabah debitor sengaja untuk tidak melunasi hutangnya maupun tidak menepati batas waktu pengembalian hutangnya, maka jaminan dapat digunakan untuk mengganti hutang dari nasabah debitor.

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitor kepada kreditor untuk memberikan keyakinan kepada kreditor bahwa debitor akan membayar hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.⁴ Dasar pemberian kredit modal usaha pada Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten juga mengisyaratkan adanya jaminan guna pengamanan kredit yang telah dikururkan. Jaminan kredit yang diterima Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten dapat berupa jaminan Fidusia dan jaminan Hak Tanggungan.

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu

⁴ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, hlm. 31.

kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Perjanjian kredit yang ada di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten ini, terdapat nasabah debitor yang kreditnya mengalami kemacetan. Dan apabila sampai dengan dijualnya objek jaminannya tersebut nasabah debitor masih belum mampu untuk melunasi hutangnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara pihak bank memiliki kewajiban untuk dapat memintakan pelunasan kembali hutang nasabah debitor yang masih belum dapat terlunasi. Dengan meminta harta benda debitor baik benda bergerak maupun benda tetap, benda-benda yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari.

Berdasarkan uraian diatas, penulis berpendapat bahwa hal-hal tersebut menarik untuk diteliti yaitu mengenai proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan, yang menimbulkan berbagai implikasi bagi debitor atau kreditor oleh karena itu kredit macet harus ditangani dengan baik. Agar simpanan dari masyarakat tidak habis karena terjadinya kredit macet.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan dalam latar belakang masalah, maka dapat ditarik perumusan masalahnya yaitu :

1. Bagaimanakah penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Klaten ?
2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan oleh Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Klaten jika jaminan dari nasabah debitor setelah dijual tidak mencukupi untuk pelunasan hutang ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas yaitu :

1. Untuk mengetahui penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Klaten.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Klaten jika jaminan dari nasabah debitor setelah dijual tidak mencukupi untuk pelunasan hutang.

D. KERANGKA PEMIKIRAN

Pengertian perjanjian diatur dalam Buku III Bab II KUHPerdara, perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih. Para sarjana juga memberikan definisi yang berbeda-beda mengenai

pengertian perjanjian itu sendiri, hal tersebut dapat kita lihat seperti dibawah ini :

1. Menurut K. R. M. T. Tirtodiningrat, SH yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.
2. Prof. R. Subekti, SH berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
3. Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, SH menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵

Berdasarkan dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan antara dua orang atau lebih setelah adanya kata sepakat untuk mencapai tujuan tertentu yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat adalah setelah adanya syarat sahnya perjanjian yang dapat kita temukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu terdiri dari :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

⁵ Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hlm.18.

3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Dalam syarat sahnya perjanjian tersebut, dibagi lagi menjadi dua yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Yang termasuk dalam syarat subjektif adalah sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan, dinamakan syarat subjektif karena mengenai orang-orang atau subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan yang termasuk syarat objektif adalah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjiannya batal demi hukum, artinya secara yuridis atau secara hukum dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Sedangkan apabila syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan (canceling) oleh salah satu pihak.

Perjanjian pinjam meminjam diatur dalam Buku III KUHPerdara, yang dimaksud perjanjian pinjam meminjam menurut Pasal 1754 KUHPerdara adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan ketentuan yang sama pula. Perjanjian pinjam meminjam inilah yang

mendasari perjanjian kredit. Pengertian kredit dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pada umumnya, dalam perjanjian akan ditekankan kewajiban pihak peminjam uang untuk memenuhi kewajibannya melunasi, mengembalikan, atau mengangsur utang pokoknya beserta bunga, imbalan atau bagi hasilnya sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Pada berbagai literatur, banyak terdapat beberapa pendirian mengenai arti kredit, antara lain sebagai berikut :

1. H. M. A. Savelberg menyatakan "kredit" mempunyai arti antara lain :
 - a. Sebagai dasar dari setiap perikatan (verbintenis) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari yang lain.
 - b. Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.
2. Mr. JA. Levy merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut :

"Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh si penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari"

3. Drs. Muchdarsyah Sinung, memberikan pengertian kredit sebagai berikut : "Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu contra prestasi berupa bunga".⁶

Berdasarkan uraian diatas, dapatlah ditarik kesimpulan bahwa di dalam kredit terdapat unsur – unsur sebagai berikut :

- a. Kepercayaan, yaitu : adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada debitur yang akan dilunasinya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan;
- b. Waktu, yaitu : adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya dimana jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu telah disepakati bersama antara pihak bank dan debitur;
- c. Prestasi, yaitu : adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan debitur berupa uang dan bunga atau imbalan;
- d. Risiko, yaitu : adanya risiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya

⁶ *Ibid*, hlm. 1-2.

wanprestasi dari debitor, maka diadakan pengikatan jaminan atau agunan.⁷

Sebenarnya kata "kredit" itu berasal dari bahasa Romawai yaitu *Credere* yang artinya "percaya".⁸ Bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditor percaya meminjamkan sejumlah uang kepada debitor, karena debitor dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar atau mengembalikan sejumlah uang pinjamannya tersebut setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan atau ditentukan. Bank dalam memberikan kredit kepada debitor harus berdasarkan prinsip kehati-hatian. Agar debitor dapat mengembalikan kredit yang dipinjamnya kepada bank, jadi sebelum bank memberikan kreditnya harus melakukan penilaian yang seksama terhadap :

1. Penilaian watak (*character*)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitor dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitor untuk melunasi atau mengembalikan pinjaman, sehingga tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari.

2. Penilaian kemampuan (*capacity*)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitor dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat,

⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 238.

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989, hlm.19.

sehingga calon debitornya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.

3. Penilaian terhadap modal (*capital*)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.

4. Penilaian terhadap agunan (*collateral*)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet, calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya.

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

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun masa yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui.⁹

Menurut Pasal 8 Undang-Undang. Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau iktikad baik dan kemampuan

⁹ Rachmadi Usman, *op.cit.*, hlm. 246-248.

debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam perjanjian kredit harus ada jaminan sebagai salah satu keyakinan bank agar kredit yang akan diberikan dapat dilunasi oleh debitor dikemudian hari.

Mengenai masalah jaminan, undang-undang memberikan jaminan bagi kepentingan semua kreditor dan menyangkut semua harta kekayaan debitor. Pengertian hak tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Ada empat ciri dari hak tanggungan yang dikehendaki oleh undang-undang, yaitu :

1. Hak tanggungan memberi kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Hak tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada.
3. Hak tanggungan memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

4. Hak tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.¹⁰

Hak Tanggungan diberikan, tidak asal ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang, tetapi dalam perjanjian tersebut harus ada klausa tentang pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang. Prosedur yang harus ditempuh di dalam proses pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Pemberian hak tanggungan harus didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan satu kesatuan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut (Pasal 10 ayat 1).
2. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai peraturan perundangan yang berlaku (Pasal 10 ayat 2) yang didalamnya wajib dicantumkan: identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, uraian jelas mengenai obyek hak tanggungan (Pasal 11 ayat 1).
3. Apabila debitur berhalangan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dihadapan PPAT maka harus ada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dengan akta notaris atau PPAT dimana surat kuasa tersebut tidak memuat kuasa untuk melakukan

¹⁰ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Ctk. kedua, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm.116.

perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi, serta mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang, dan nama pemberi hak tanggungan (Pasal 15 ayat 1). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan (Pasal 15 ayat 3) dan bagi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan (Pasal 15 ayat 4).

4. Pendaftaran pemberian Hak tanggungan pada kantor Pertanahan (Pasal 13 ayat 1).
5. PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lain yang diperlukan kepada kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah ditanda-tangani (Pasal 13 ayat 2).
6. Setelah didaftarkan, maka kantor pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 13 ayat 3). Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarnya, apabila jatuh pada hari libur maka buku tanah tersebut diberi tanggal hari kerja

berikutnya (Pasal 13 ayat 4) dan merupakan hari tanggal lahirnya hak tanggungan (Pasal 13 ayat 5).

7. Sebagai bukti adanya hak tanggungan maka kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai peraturan perundangan yang berlaku (Pasal 14 ayat 1) yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat 3).

Jaminan yang diberikan debitor kepada kreditor, semata-mata guna menerapkan prinsip kehati-hatian agar pihak debitor dapat mengembalikan kreditnya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan. Kegunaan jaminan kredit itu sendiri adalah untuk :

1. memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
2. menjamin agar debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
3. memberikan dorongan kepada debitor untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat

yang telah disetujui agar debitor dan/ atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijanjikan kepada bank.¹¹

Oleh karena jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan kredit, maka jaminan yang baik/ideal adalah:

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukanya;
2. yang tidak melemahkan potensi pencari kredit untuk meneruskan usahanya;
3. yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima kredit.¹²

Langkah-langkah seperti itu dilakukan oleh bank, agar para nasabah yang memperoleh kredit dari bank, dapat mengembalikan pinjamannya tersebut sesuai yang telah diperjanjikan. Karena tidak seluruh nasabah mengembalikannya dengan baik tepat pada waktu yang diperjanjikan. Pada kenyataannya selalu ada sebagian nasabah yang karena suatu sebab tidak dapat mengembalikan kredit kepada bank. Ini dapat menyebabkan perjalanan kredit menjadi kredit macet. Yang dinamakan dengan kredit macet itu sendiri adalah suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak

¹¹ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm. 247-248.

¹² R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Ctk. Keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hlm. 19.

mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.¹³ Akibat wanprestasinya kreditor itu, dapat menyebabkan kerugian bagi pihak bank. Dalam hal ini, bank dapat meminta ganti rugi berupa pembayaran denda kepada nasabah debitur dan bank juga dapat meminta kepada pengadilan untuk mengeksekusi jaminan dari debitur.

E. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Objek Penelitian

Penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PD BPR Bank Klaten.

2. Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini, subjek penelitiannya adalah :

- a. Kepala bagian legal Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Klaten.
- b. Karyawan bagian legal Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Klaten.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini, adalah sebagai berikut :

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian tentang penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit

¹³ Gatot Supramono, *Loc.it.*

dengan jaminan hak tanggungan oleh Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Klaten.

b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui kepustakaan dan dokumen.

a) Bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan obyek penelitian.

b) Bahan hukum sekunder, berupa literatur, hasil wawancara dan pendapat para ahli.

c) Bahan hukum tersier, berupa kamus hukum dan kamus umum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah :

a. Data Primer

Wawancara, yaitu dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung kepada subjek penelitian dengan mengajukan daftar pertanyaan yang telah disiapkan tentang penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten.

b. Data Sekunder

Studi kepustakaan, yaitu dengan cara membaca dan mempelajari literatur, serta peraturan perundang – undang dan dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

5. Pendekatan yang digunakan

Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penulisan adalah pendekatan yuridis – normatif, yaitu dimana penulisan akan lebih menitikberatkan pada sudut pandang ketentuan hukum atau peraturan perundang – undangan, baik yang mengenai aspek-aspek hukum, asas-asas hukum ataupun teori-teori hukum yang berlaku.

6. Analisis data

Data yang diperoleh dalam penelitian dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh yang dikaitkan dengan norma-norma hukum yang berlaku yang sesuai dengan permasalahan penelitian.

F. KERANGKA SKRIPSI

Pada BAB I penulis akan menguraikan antara lain tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka pikir, metode penelitian, serta tinjauan pustaka, dimana sub bab – sub bab tersebut merupakan awal pengenalan permasalahan, yang memberikan pengertian – pengertian awal tentang pokok bahasan, yang nantinya akan dibahas lebih lanjut dalam penulisan tugas akhir ini, dan antara sub bab yang satu dengan yang lain itu saling berkaitan satu sama lain.

Pada BAB II ini penulis akan menguraikan lebih lanjut tentang pokok bahasan yang dikaji secara umum, antara lain tinjauan umum tentang

perkreditan meliputi pengertian kredit macet, klasifikasi collectability kredit, faktor-faktor penyebab timbulnya kredit macet, prinsip-prinsip pemberian kredit bank, macam-macam kredit; tinjauan tentang perjanjian kredit meliputi pengertian perjanjian kredit, syarat sahnya perjanjian kredit, bentuk perjanjian kredit, wanprestasi dalam perjanjian kredit; tinjauan umum tentang hak tanggungan meliputi pengertian hak tanggungan, terjadinya hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan;

Pada BAB III ini penulis akan membahas dan menjawab tentang pokok-pokok permasalahan yang ingin dikemukakan berdasarkan rumusan masalah yaitu tentang penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Klaten jika jaminan dari debitur setelah dijual tidak mencukupi untuk pelunasan hutang.

Pada BAB IV ini, penulis akan menguraikan tentang kesimpulan dari penelitian dan pembahasan serta memberikan saran dan kritik terhadap beberapa kekurangan yang harus diperbaiki, yang penulis temukan dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN KREDIT DAN HAK TANGGUNGAN

A. Tinjauan Tentang Perkreditan

A. 1. Pengertian Kredit Macet

Setiap bank pasti menghadapi masalah kredit bermasalah atau kredit macet, bank tanpa kredit macet merupakan hal yang aneh (kecuali bagi bank-bank baru tentunya). Membicarakan kredit macet sesungguhnya membicarakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa bank tidak mungkin terhindar dari kredit bermasalah atau kredit macet.¹⁴

Lalu yang dimaksud kredit bermasalah ialah kredit-kredit yang tergolong sebagai kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet. Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan dari *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim di dunia perbankan internasional.¹⁵ Pengertian kredit macet itu sendiri adalah kredit yang diklasifikasikan pembayarannya tidak lancar dilakukan oleh debitur yang bersangkutan. Dalam hal ini mengandung arti bahwa suatu keadaan dimana seorang debitur atau nasabah tidak mampu membayar

¹⁴ Muhammad Djumhana, *op. cit.*, hlm. 426.

¹⁵ Astiko, Sunardi, *Pengantar Manajemen Perbankan*, Andi, Yogyakarta, 1996, hlm. 71.

lunas kredit bank tepat pada waktunya. Maka dari itu kredit macet harus secepatnya diselesaikan agar kerugian yang lebih besar dapat dihindari.¹⁶

A. 2. Klasifikasi Collectability Kredit

Pengendalian kredit akan lebih mudah dilakukan apabila kredit tersebut diklasifikasikan atas dasar kelancaran pembayarannya, yaitu sebagai berikut :

1. Collectability A

Collectability A adalah debitor selalu membayar kewajibannya secara lancar dan tidak pernah melakukan penunggakan berturut-turut selama 3 bulan. Debitor yang menunggak pembayarannya hanya 2 bulan saja akan tetap dimasukkan kedalam klasifikasi collectability A.

2. Collectability B

Collectability B adalah kredit yang selama 3 bulan berturut-turut kewajibannya tidak dibayar oleh debitor maka kredit digolongkan tidak lancar. Pimpinan bank harus segera meningkatkan penagihan dan mengambil/ mempersiapkan tindakan-tindakan represifnya.

3. Collectability C

Collectability C adalah kredit yang selama 6 bulan berturut-turut kewajibannya tidak dibayar debitor sehingga kredit digolongkan sebagai kredit macet. Collectability A bisa langsung menjadi collectability C apabila debitor mengalami musibah seperti kebakaran, bencana alam,

¹⁶ Malayu S.P. Hasibuan, Dasar-dasar Perbankan, Ctk. kedelapaan, Bumi Aksara, Jakarta, 2008, hlm.115.

dan sebagainya. Sebaliknya, collectability C bisa menjadi collectability A jika debitor melunasi semua kewajibannya atau kembali aktif. Jika collectability tidak dilunasi debitor, sebaiknya bank harus menyita atau menjual agunan kredit untuk menghindari kerugian yang lebih besar.

4. Collectability D

Collectability D adalah kredit yang termasuk piutang ragu-ragu karena agunannya telah disita bank, tetapi tidak cukup untuk membayar hutangnya. Hal ini terjadi karena penetapan besarnya plafond kredit yang tidak baik dan objektif oleh analis kredit, yang mungkin disebabkan karena kolusi dan nepotisme. Collectability D sebaiknya dihapuskan dari pembukuan piutang ragu-ragu dan dimasukkan dalam *write-off* kredit macet pada *administrasi tertentu* sehingga masih tetap dapat ditagih. Tujuannya agar jangan mempengaruhi *cash ratio* dan kebijakan perkreditan bank bersangkutan.¹⁷

Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan di dunia internasional. Istilah lain dalam bahasa Inggris yang biasa dipakai juga bagi istilah kredit bermasalah adalah *non performing loan*.¹⁸ Timbulnya kredit-kredit bermasalah dalam dunia perbankan dewasa ini selain karena indikasi debitor tidak mau membayar utangnya, juga terlihat dalam prosedur pelaksanaan pemberian kreditnya yang ternyata juga mengalami penyimpangan.

¹⁷ Malayu S.P. Hasibuan, *op. cit.*, hlm. 113-114.

¹⁸ Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm. 259.

Rene Setyawan mengemukakan bahwa kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun faktor eksternal. Adapun faktor internal penyebab timbulnya kredit macet yaitu kebijakan perkreditan yang ekspansif, penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus atau pegawai bank, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit, serta lemahnya sistem informasi kredit macet. Sedangkan faktor eksternal penyebab timbulnya kredit macet adalah kegagalan usaha debitor, musibah terhadap debitor, atau terhadap kegiatan usaha debitor, pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitor, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.¹⁹

A. 3. Faktor-faktor Timbulnya Kredit Macet

Timbulnya kredit bermasalah atau kredit macet dalam dunia perbankan dewasa ini tidak hanya semata-mata disebabkan oleh nasabah selaku debitor, tetapi dapat juga disebabkan oleh kreditor. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit bermasalah yang disebabkan oleh nasabah, yaitu :

1. Nasabah menyalahgunakan kredit yang diperolehnya,
2. Nasabah kurang mampu menjalankan atau mengelola usahanya,
3. Nasabah tidak beritikad baik sejak semula.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 259.

Sedangkan faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit bermasalah yang berasal dari bank selaku kreditor adalah disebabkan karena :

1. Kurang profesionalnya pejabat bank dalam bertindak serta menentukan siapa yang layak dan memenuhi syarat untuk memperoleh kredit;
2. Ketatnya persaingan antar bank, sehingga dalam mengambil setiap keputusan bank selalu bertindak spekulatif dengan mengabaikan prinsip-prinsip perbankan yang sehat;
3. Adanya hubungan kedalam antara pihak bank dengan perusahaan yang tergabung dalam kelompoknya sehingga dalam melayani nasabah-nasabah dari “dalam” ini cenderung lebih mudah;
4. Lemahnya pengawasan bank terhadap kredit yang telah dikeluarkan bank yang dilakukan oleh bank yang bersangkutan maupun Bank Indonesia.

Menurut Muchdarsyah Sinungan, penyebab dari suatu keadaan kredit yang macet/ bermasalah adalah karena kesulitan-kesulitan keuangan yang dialami oleh debitor.²⁰ Penyebab dari kesulitan-kesulitan keuangan tersebut dapat dikelompokkan ke dalam dua kelompok, yaitu :

1. *Managerial factor* (faktor intern), yaitu faktor-faktor yang ada dalam perusahaan sendiri, dapat disebabkan karena beberapa hal, antara lain :
 - a. Kelemahan dalam kebijaksanaan pembelian dan penjualan;
 - b. Tidak efektifnya pengawasan atas biaya-biaya/atau ongkos-ongkos perusahaan;

²⁰ Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Tehnik Pengelolaan*, Yagrat, Jakarta, 1980, hlm. 167.

- c. Kebijaksanaan tentang piutang yang tidak efektif;
 - d. Terlalu banyak penempatan pada aktiva tetap;
 - e. Permodalan yang tidak cukup.
2. Faktor ekstern, yaitu faktor yang terjadi diluar jangkauan kemampuan manajemen. Faktor ini dapat disebabkan karena bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, serta perubahan-perubahan teknologi.²¹

A. 4. Macam-macam Kredit

Beragamnya jenis kegiatan usaha bank, menyebabkan beragam pula kebutuhan jenis kreditnya. Dalam praktiknya kredit yang ada di masyarakat terdiri dari beberapa jenis, begitu pula dengan pemberian fasilitas kredit oleh bank kepada masyarakat. Pemberian fasilitas kredit oleh bank dikelompokkan ke dalam jenis yang masing-masing dilihat dari berbagai segi. Pembagian jenis ini ditujukan untuk mencapai sasaran atau tujuan tertentu mengingat setiap jenis usaha memiliki berbagai karakteristik tertentu.

Secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dan dilihat dari berbagai segi adalah :

1. Dilihat dari Segi Kegunaan

Kredit Investasi

²¹ *Ibid*, hlm. 167-168 dan 174.

Yaitu kredit yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru di mana masa pemakaiannya untuk periode yang relatif lebih lama dan biasanya kegunaan kredit ini adalah untuk kegiatan utama suatu perusahaan.

Kredit Modal Kerja

Merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai.

2. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini untuk menghasilkan barang atau jasa. Artinya kredit ini digunakan untuk diusahakan sehingga menghasilkan suatu baik barang atau jasa.

Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang digunakan untuk dikonsumsi atau dipakai secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang digunakan untuk kegiatan perdagangan dan biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini

sering diberikan kepada *supplier* atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah tertentu.

3. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

Kredit Jangka Pendek

Kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

Kredit Jangka Menengah

Kredit yang memiliki jangka waktu berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, kredit jenis ini dapat diberikan untuk modal kerja.

Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang yaitu diatas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini digunakan untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit dan juga kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari Segi Jaminan

Kredit dengan Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan jaminan tertentu. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan si calon debitor.

Kredit tanpa Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter, serta loyalitas si calon debitur selama berhubungan dengan bank yang bersangkutan.

5. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

Kredit Pertanian

Merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.

Kredit Peternakan

Dalam hal ini kredit diberikan untuk jangka waktu yang relatif pendek misalnya peternakan ayam dan untuk kredit jangka panjang seperti kambing atau sapi.

Kredit Industri

Yaitu kredit untuk membiayai industri pengolahan baik untuk industri kecil, menengah atau besar.

Kredit Pertambangan

Yaitu jenis kredit untuk usaha tambang yang dibiayai, biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau tambang timah.

Kredit Pendidikan

Merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa yang sedang belajar.

Kredit Profesi

Diberikan kepada kalangan para profesional seperti, dosen, dokter atau pengacara.

Kredit Perumahan

Yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.²²

A. 5. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit Bank

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya melalui prosedur penilaian yang benar.²³

Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang

²² Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 76-79.

²³ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Edisi revisi kesembilan, Jakarta, 2005, hlm. 104.

umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan, dilakukan dengan analisis 5C dan 7P.

Adapun penjelasan untuk analisis dengan 5C kredit adalah sebagai berikut:

1. *Character* / Karakter atau watak

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si calon debitur baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun sifat pribadi nasabah.

2. *Capacity* / Kemampuan

Calon debitur perlu dianalisis apakah ia mempunyai kemampuan dalam mengembalikan kredit. Hal ini dapat dilihat dari kemampuannya dalam memimpin usahanya dengan baik dan benar.

3. *Capital* / Modal

Calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari laporan keuangan perusahaan calon debitur. Demikian juga mengenai tingkat *likuiditas*, *rentabilitas*, *solvabilitas*, dan struktur modal perusahaan yang bersangkutan.

4. *Collateral* / Jaminan

Analisis terhadap jaminan diberikan pemohon kredit secara yuridis dan ekonomis apakah layak dan memenuhi persyaratan yang ditentukan bank.

5. *Condition* / Kondisi

Analisis terhadap kondisi perekonomian pada umumnya dan bidang usaha pemohon pada khususnya. Penilaian kondisi atau prospek usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Kemudian penilaian kredit dengan metode analisis 7P adalah sebagai berikut:

1. *Personality* / Kepribadian

Menilai debitur dari segi kepribadiannya yaitu sifat dan perilaku yang dimiliki. Hal ini dipergunakan sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit.

2. *Party*

Mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi-klasifikasi atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, karakter, dan loyalitasnya, di mana setiap klasifikasi nasabah akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

3. *Purpose* / Tujuan

Tujuan dan penggunaan kredit oleh debitur, apakah untuk kegiatan konsumtif atau sebagai modal kerja.

4. *Prospect*

Prospek perusahaan di masa datang, apakah akan menguntungkan (baik) atau merugikan (jelek). Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.

5. *Payment* / Pembayaran

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit.

6. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari periode ke periode, apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

7. *Protection*

Hal ini bertujuan untuk menjaga agar kredit yang diberikan mendapatkan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman. Perlindungan yang diberikan oleh debitor dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.²⁴

Tujuan dan fungsi pemberian kredit pada dasarnya sangatlah luas tergantung dari jenis kredit yang diberikan, namun secara garis besar tujuan dari pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan cara membantu menyediakan kebutuhan dana untuk memenuhi berbagai keperluannya, yang disesuaikan dengan kemampuan untuk membayar kembali (hutang dan bunga).

²⁴ Kasmir, Dasar-dasar Perbankan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 117-120.

Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 pasal 1 angka 2 menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dari pengertian tersebut maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa inti dari pemberian kredit oleh bank mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian.

Fungsi kredit di dalam kehidupan perekonomian, perdagangan dan keuangan dalam garis besarnya adalah sebagai berikut :

1. Kredit dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal/uang.
2. Kredit dapat meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang.
3. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
4. Kredit menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat.
5. Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
6. Kredit sebagai jembatan untuk mempercepat dan meningkatkan pendapatan nasional.
7. Kredit sebagai alat untuk meningkatkan hubungan ekonomi dan perdagangan internasional.²⁵

²⁵ *Ibid.*, hlm. 15-18.

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

B. 1. Pengertian perjanjian kredit

Perkataan kredit sesungguhnya berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang berarti kepercayaan, atau *credo* yang berarti saya percaya.²⁶ Jadi seandainya seseorang memperoleh kredit, berarti ia memperoleh kepercayaan. Dengan perkataan lain maka kredit mengandung pengertian adanya suatu kepercayaan dari seseorang atau badan yang diberikan kepada seseorang atau badan lainnya yaitu bahwa yang bersangkutan pada masa yang akan datang akan memenuhi segala sesuatu kewajiban yang telah diperjanjikan terlebih dahulu. Dalam hal pemberian kredit bank berarti si penerima kredit (debitor) menerima kepercayaan dari pihak bank (kreditor), sehingga debitor mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya. Oleh karena itu, untuk menyakinkan bank bahwa si nasabah (debitor) benar-benar dapat dipercaya, maka sebelum kredit diberikan terlebih dahulu bank mengadakan analisis kredit. Tujuan analisis kredit ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.²⁷

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

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *loc. cit.*

²⁷ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, hlm.101.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Berdasarkan pengertian diatas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Menurut teori klasik, yang dimaksud dengan perjanjian itu sendiri adalah suatu perbuatan hukum yang berisi dua (*“een tweezijdige overeenkomst”*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Adapun yang dimaksud dengan satu perbuatan hukum yang berisi dua tidak lain adalah satu perbuatan hukum yang meliputi penawaran (*offer, aanbod*) dari pihak yang satu dan penerimaan (*acceptance, aanvaarding*) dari pihak yang lain. Akan tetapi pandangan klasik itu kiranya kurang tepat. Oleh karena dari pihak yang satu ada penawaran dan dari pihak yang lain ada penerimaan, maka *dua perbuatan hukum yang masing-masing berisi satu*.²⁸

Sedangkan pengertian dari perjanjian itu sendiri adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan

²⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2010, hlm. 153.

suatu hal atau suatu persetujuan. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Arti riil adalah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah.²⁹

Perjanjian merupakan kesepakatan antara dua orang atau dua pihak, mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek dari perjanjian. Kesepakatan itu timbul karena adanya kepentingan dari masing-masing pihak yang saling membutuhkan. Perjanjian juga dapat disebut sebagai persetujuan, karena dua pihak tersebut setuju untuk melakukan sesuatu. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pengertian perjanjian menurut Handri Raharjo adalah suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/ subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.³⁰

Pengertian perjanjian ini mengandung unsur :

2. Perbuatan, penggunaan kata “ perbuatan “ pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau

²⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 111.

³⁰ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm.42.

tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.

3. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok atau pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.
4. Mengikatkan diri, didalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Kalau demikian, perjanjian atau verbintenenis adalah hubungan hukum atau rechtsbetrekking yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya.³¹ Sedangkan perjanjian menurut R. Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³² Peristiwa perjanjian ini, menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Hubungan antara perikatan dan perjanjian itu menerbitkan perikatan, disamping sumber lain yaitu Undang-Undang.

Untuk membuat suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat supaya perjanjian diakui dan mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal

6. ³¹ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm.

³² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Bandung, 1990, hlm. 1.

1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai hal atau obyek tertentu
4. Suatu sebab (*causal*) yang halal

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif karena menyangkut orang-orang atau pihak-pihak yang membuat perjanjian. Orang-orang atau pihak-pihak ini sebagai subyek yang membuat perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat obyektif karena menyangkut mengenai obyek yang diperjanjikan oleh orang-orang atau subyek yang membuat perjanjian.³³

Apabila syarat subyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian akan menjadi tidak sah. Menurut teori hukum perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Batal demi hukum artinya perjanjian yang dibuat para pihak tersebut sejak awal dianggap tidak pernah ada.³⁴

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam bentuk apapun juga

³³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005, hlm. 78.

³⁴ Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2005, hlm. 35.

pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian dalam membuat perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi dapat pula mendasarkan kepada kesepakatan bersama, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa diserahkan kepada para pihak.³⁵

Sedangkan perjanjian kredit merupakan salah satu jenis perjanjian yang ketentuannya umum mengenai perjanjian ini didasarkan pada ajaran umum hukum perikatan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan umum dalam KUHPerdata tersebut menjadi dasar atau asas umum yang konkrit dalam membuat semua perjanjian apapun.³⁶

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Bab I sampai dengan Bab IV Pasal 1319 menegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Buku III Bab I dan Bab II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Setiap kredit yang disetujui dan disepakati antara pihak kreditor dan debitor maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Dalam praktek perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan namun demikian

³⁵ Muhammad Djumhana, *op.cit*, hlm. 385-386.

³⁶ Sutarno, *op. cit*, hlm. 68.

ada hal-hal yang tetap harus dipedomani yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, selain itu juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit.³⁷

Berdasarkan bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya mempergunakan bentuk perjanjian baku (*standart contrac*), dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negoisasi atau tawar-menawar. Apabila debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi apabila debitor menolak, ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut.³⁸

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian kredit suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut :

1. Kepercayaan

Yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikan kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasi sesuai dengan yang diperjanjikan pada waktu tertentu.

³⁷ Muhammad Djumhana, *op. cit*, hlm. 385.

³⁸ Hermansyah, *op. cit*, hlm. 68.

2. Waktu

Yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberi kredit dan pelunasannya; jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana.

3. Prestasi

Yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan debitor berupa uang dan bunga atau imbalan

4. Risiko

Yaitu adanya risiko yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari debitor, maka diadakan pengikatan jaminan atau agunan.³⁹

B. 2. Syarat Sahnya Perjanjian Kredit

Setiap pemberian kredit harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Bentuk dan formatnya diserahkan oleh Bank Indonesia kepada masing-masing bank untuk menetapkannya, namun demikian pada dasarnya suatu perjanjian kredit/ pengakuan hutang harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu :

³⁹ Rachmadi Usman, *loc., cit.*

1. Jumlah hutang
2. Besarnya bunga
3. Waktu pelunasan
4. Cara-cara pembayaran
5. Klausula *opeisbaarheid*, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan hak bagi debitor untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitor untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang sehingga debitor harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas. Klausula tersebut antara lain debitor tidak membayar kewajiban sebagaimana mestinya, debitor/ pemilik jaminan pailit, atau debitor/ pemilik jaminan meninggal dunia, atau harta kekayaan debitor/ pemilik jaminan dilakukan penyitaan, atau debitor/ pemilik jaminan ditaruh dibawah pengampuan.
6. Barang jaminan.⁴⁰

Pada dasarnya susunan sebuah perjanjian kredit bank umumnya meliputi :

1. Judul

Dalam dunia perbankan masih belum terdapat kesepakatan tentang judul atau penamaan perjanjian kredit bank ini. Ada yang menamakan dengan perjanjian kredit, surat pengakuan utang, persetujuan pinjaman uang, dan lain-lain. Judul di sini berfungsi sebagai nama dari perjanjian

⁴⁰ Budi Untung, *op.cit.*, hlm. 47-48.

yang dibuat tersebut, setidaknya kita akan mengetahui bahwa akta atau surat itu merupakan perjanjian kredit bank.

2. Komparisi

Sebelum memasuki substansif perjanjian kredit bank, terlebih dahulu diawali dengan kalimat komparisi yang berisikan identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit bank. Di sini menjelaskan se jelasnya tentang identitas, dasar hukum, dan kedudukan subjek hukum perjanjian kredit bank. Sebuah perjanjian kredit bank akan dianggap sah bila ditandatangani oleh subjek hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yang demikian itu.

3. Substansif

Sebuah perjanjian kredit bank berisikan klausa-klausa yang merupakan ketentuan dan syarat-syarat pemberian kredit, minimal harus memuat maksimum kredit, bunga dan denda, jangka waktu kredit, cara pembayaran kembali kredit, agunan kredit, *opeinsbaar clause*, dan pilihan hukum.⁴¹

Perjanjian kredit yang baik seyogianya sekurang-kurangnya berisi klausa-klausa sebagai berikut :

1. Klausa-klausa tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas izin tarik;

⁴¹ Rachmadi Usman, *op.cit.*, hlm. 267-268.

2. Klausula-klausula tentang bunga, *commitment fee*, dan denda kelebihan tarik;
3. Klausula tentang kuasa bank untuk melakukan pembebasan atas rekening giro dan rekening pinjaman nasabah debitor;
4. Klausula tentang *representations and warranties*, yaitu klausula yang berisi pernyataan-pernyataan nasabah debitor mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan nasabah debitor pada waktu kredit diberikan, yaitu yang menjadi asumsi-asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan kredit tersebut;
5. Klausula tentang *conditions precedent*, yaitu klausula tentang syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitor sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan dana bagi kredit tersebut dan nasabah debitor berhak untuk pertama kalinya menggunakan kredit tersebut;
6. Klausula tentang agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan;
7. Klausula tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan hubungan rekening koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan;
8. Klausula tentang *affirmative covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitor untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian masih berlaku;

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

dimaksudkan sebagai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang menyimpang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang telah tercetak di dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian baku.⁴²

B. 3. Bentuk Perjanjian Kredit

Menurut hukum perjanjian, kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tetapi di dalam praktek perbankan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis karena dalam hal ini perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat bukti.

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dalam Pasal tersebut terdapat kata-kata “Penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain.” Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian.

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitor sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu

⁴² *Ibid.*, hlm. 268-270.

merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis atau bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti.⁴³

Secara yuridis ada dua jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu :

1. Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan atau akta dibawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standard (*standaardform*) yang diisi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh bank tersebut termasuk jenis Akta Dibawah Tangan.
2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta otentik atau akta notariil artinya perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris, yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang notaris, namun dalam praktik semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil.⁴⁴

Dari ketentuan/ defisini akta otentik tersebut diatas dapat ditemukan beberapa hal :

⁴³ Sutarno, *op. cit*, hlm. 99-100.

⁴⁴ Budi Untung, *op. cit*, hlm. 31.

1. Yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris, terkecuali wewenang tersebut diserahkan pada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta otentik adalah misalnya seorang panitera dalam sidang pengadilan, seorang jurusita dalam membuat *exploit* seorang jaksa atau polisi dalam membuat pemeriksaan pendahuluan, seorang pegawai catatan sipil yang membuat akta kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dalam membuat peraturan.
2. Akta otentik dibedakan dalam, yang dibuat "oleh" dan yang dibuat "dihadapan" pejabat umum. Dengan adanya perbedaan antara "dibuat oleh" dan "dibuat dihadapan" notaris, maka ilmu pengetahuan membedakan akta otentik itu antara "proses verbal akta" yang dibuat "oleh" dan "party akta" yang dibuat "dihadapan" notaris. Jika dalam hal "membuat proses verbal akta" adalah menulis apa yang dilihat dan yang dialami sendiri oleh seorang notaris tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*); membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi akta tersebut diluar hadirnya atau karena penolakan para penghadap, maka dalam hal "membuat party akta", notaris membaca isi akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta oleh para penghadap dan para saksi, terakhir oleh notaris itu sendiri.
3. Isi dari akta otentik adalah semua "perbuatan" yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta otentik dan semua "perjanjian" dan "penguasaan" yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan.

4. Akta otentik memberikan kepastian mengenai/ tentang penanggalan. Seorang notaris memberi kepastian tentang penanggalan daripada aktanya yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan, tahun, bulan dan tanggal pada waktu mana akta tersebut dibuat. Pelanggaran dari kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat otentiknya dan dengan demikian hanya berkekuasaan akta dibawah tangan.⁴⁵

Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta otentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu menengah atau panjang, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit sindikasi (kredit yang diberikan lebih dari satu kreditur atau lebih dari satu bank).

B. 4. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit

Sebelum membahas tentang wanprestasi, terlebih dahulu kita menegetahui apa itu arti dari prestasi. Prestasi adalah segala sesuatu yang menjadi hak kreditor dan merupakan kewajiban bagi debitor. Menurut Pasal 1234 KUHPdata, prestasi dapat berupa memberi sesuatu; berbuat sesuatu; dan tidak berbuat sesuatu. Prestasi dari perikatan harus memenuhi syarat :

1. Harus diperkenankan, artinya prestasi itu tidak melanggar ketertiban, kesusilaan, dan Undang-Undang.
2. Harus tertentu atau dapat ditentukan.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 31-33.

3. Harus memungkinkan untuk dilakukan menurut kemampuan manusia.

Dalam pelaksanaan perjanjian, dapat terjadi wanprestasi yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan bersama dalam perjanjian. Wanprestasi adalah suatu keadaan yang menunjukkan debitor tidak berprestasi (tidak melaksanakan kewajibannya) dan dia dapat dipersalahkan.⁴⁶

Tidak dipenuhinya prestasi debitor itu dapat terjadi karena dua hal, yaitu:

1. Karena kesalahan debitor, baik karena kesengajaan atau karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), diluar kemampuan debitor.

Maksud dari unsur “peristiwa” dalam keadaan yang memaksa adalah peristiwa-peristiwa dan keadaan-keadaan yang bagaimana saja yang menurut ajaran tentang keadaan memaksa diterima untuk adanya keadaan memaksa.⁴⁷ Tetapi untuk masalah yang demikian pentingnya, undang-undang tidak memberikan pegangan lebih lanjut mengenai apa itu yang disebut “keadaan memaksa”. Jika suatu *overmacht* tersebut dihubungkan dengan maksud tujuan perjanjian, tentu bukan hanya kewajiban ganti rugi saja yang hapus. Bukankah tujuan perjanjian pada dasarnya, melaksanakan pemenuhan prestasi yang menjadi obyek perjanjian. Kalau begitu, jika *overmacht* kita kaitkan dengan pemenuhan prestasi, berarti debitor yang sedang berada di dalam keadaan *overmacht*, adalah debitor yang berada

⁴⁶ Handri Raharjo, *op. cit.*, hlm. 79.

⁴⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Ctk. ketiga, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 253.

dalam keadaan impossibilitas dan difficultas melaksanakan pemenuhan prestasi. Dengan demikian dapat kita lihat akibat lain dari pada suatu peristiwa *overmacht*: membebaskan debitor dari kewajiban melaksanakan pemenuhan prestasi selama dia masih berada dalam keadaan *overmacht*. Atau paling tidak: debitor dibenarkan "menunda" pelaksanaan prestasi, sampai keadaan *overmacht* itu lenyap.

Kalau begitu, selama debitor berada dalam keadaan *overmacht*, kreditor tidak dapat menuntut pelaksanaan pemenuhan prestasi. Apabila keadaan *overmacht* telah lenyap, barulah kreditor dapat meminta pemenuhan, dan debitor wajib memenuhinya. Kecuali dalam hal-hal tertentu, misalnya kalau barang yang menjadi obyek prestasi merupakan barang tertentu yang tidak bisa diganti dan musnah seluruhnya. Tentu tidak ada kekuasaan hukum yang dapat memaksa debitor melakukan pemenuhan prestasi.⁴⁸

Wujud dari wanprestasi adalah debitor sama sekali tidak berprestasi, debitor keliru berprestasi, atau debitor terlambat berprestasi.

1. Debitor sama sekali tidak berprestasi

Dalam hal ini debitor sama sekali tidak memberikan prestasinya. Hal itu bisa disebabkan karena debitor memang tidak mau berprestasi atau bisa juga disebabkan karena memang secara objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subjektif tidak ada gunanya lagi untuk

⁴⁸ M. Yahya Harahap, *op.cit.*, hlm. 95.

berprestasi. Pada peristiwa yang pertama memang debitor tidak bisa lagi berprestasi, sekalipun ia mau.

2. Debitor keliru berprestasi

Di sini debitor memang dalam pemikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya, yang diterima kreditor lain daripada yang diperjanjikan. Kreditor membeli bawang putih, ternyata yang dikirim bawang merah. Dalam hal demikian kita tetap beranggapan bahwa debitor tidak berprestasi. Jadi dalam kelompok ini (tidak berprestasi) termasuk "penyerahan yang tidak sebagaimana mestinya" dalam arti tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

3. Debitor terlambat berprestasi

Di sini debitor berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Sebagaimana sudah disebutkan di atas, debitor digolongkan ke dalam kelompok "terlambat berprestasi" kalau objek prestasinya masih berguna bagi kreditor. Orang yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai atau *mora*.⁴⁹

Pada kenyataannya, sangat sulit untuk menentukan apakah debitor dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena pada saat mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melakukan sesuatu prestasi tersebut.

Adapun akibat hukum bagi debitor yang lalai atau melakukan wanprestasi, dapat menimbulkan hak bagi kreditor, yaitu :

⁴⁹ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 122-133.

1. Menuntut pemenuhan perikatan
2. Menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan tersebut bersifat timbak balik, menurut pembatalan perikatan
3. Menuntut ganti rugi
4. Menuntut pemenuhan perikatan dengan disertai ganti rugi
5. Menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.⁵⁰

C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

C. 1. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Dari pengertian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan memiliki beberapa unsur pokok, yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang,
2. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah,

⁵⁰ M. Yahya Harahap, *op.cit*, hlm. 81-84.

3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,
4. Utang yang dijamin harus utang tertentu,
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 sebagaimana tertuang dalam penjelasan umum angka 3, Hak tanggungan memiliki ciri-ciri khusus yaitu sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya,
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada,
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan,
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Asas-asas didalam hak tanggungan, yaitu terdiri dari :

1. Asas spesialitas, yang dimaksud asas spesialitas dalam hak tanggungan adalah, bahwa tanah yang menjadi obyek hak tanggungan adalah khusus dipergunakan untuk kepentingan pelunasan utang debitor apabila tidak memenuhi janjinya.

2. Asas publisitas, yang dimaksud dengan asas publisitas hak tanggungan ialah bahwa dalam proses pembebanan hak tanggungan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, karena dengan pendaftaran dapat melahirkan hak tanggungan. pembebanan hak tanggungan dicatat di dalam buku tanah, dan pemegang hak tanggungan diberi Sertifikat Hak Tanggungan, dengan adanya pendaftaran tersebut masyarakat umum dapat mengetahui adanya hak tanggungan dengan menanyakan langsung pada Kantor Pertanahan atau melihat buku tanah di dalam sertifikat tanah yang bersangkutan.⁵¹

Obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yaitu meliputi Hak Atas Tanah yang berupa :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan (meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik)

Selain hak-hak tersebut di atas, Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Sedangkan Hak Pakai atas Tanah Hak milik dapat juga dijadikan obyek Hak Tanggungan tetapi diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah.

⁵¹ R. Subekti, *Jaminan-jaminan...op.cit*, hlm. 21.

Telah diketahui bahwa obyek pokok hak tanggungan adalah tanah, Hak Tanggungan juga dapat dibebankan kepada barang-barang yang ada di atas tanah tersebut yang sifatnya menyatu dengan tanah. barang-barang yang dimaksud adalah bangunan, tanaman, dan hasil karya seperti patung, candi, gapura, relief, dan sebagainya yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Begitu pula jika ada bangunan yang ada di bawah tanah seperti basement, dapat dibebani hak tanggungan. Apabila barang-barang tersebut ikut dijadikan obyek hak tanggungan dengan tanahnya, maka harus disebutkan dengan tegas dalam akta pemberian hak tanggungan bahwa yang dibebani hak tanggungan tanah beserta barang-barang di atas atau di bawah permukaan tanah dengan dijelaskan bentuk barangnya.⁵²

C. 2. Terjadinya Hak Tanggungan

Ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Sedangkan pemberi hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Untuk dapat memberikan hak tanggungan, tidak asal ada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang-piutang, tetapi dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian hak tanggungan sebagai

⁵² Gatot Supramono, *op.cit*, hlm. 114.

jaminan pelunasan utang. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Setelah terlebih dahulu diatur di dalam perjanjian pokoknya, maka selanjutnya pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada kreditor selaku penerima hak tanggungan diteruskan dengan dibuatnya sebuah Akta Pemberian Hak Tanggungan., Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menghendaki akta pemberian hak tanggungan dibuat secara di bawah tangan, akan tetapi dibuat oleh PPAT. Hal ini dimaksudkan agar akta pemberian hak tanggungan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya isinya patut dipercaya kebenarannya.

Pada pembuatan akta pemberian hak tanggungan, hal-hal yang wajib dicantumkan di dalamnya sesuai dengan Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan,

kantor PPAT tempat pembuatan akta pemberian hak tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Kelima syarat yang ditetapkan Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan diatas, wajib dipenuhi seluruhnya. Apabila salah satu syarat saja tidak dipenuhi, akan mengakibatkan akta pemberian hak tanggungan tersebut batal demi hukum. Akta yang demikian tidak dapat dipergunakan untuk membuat sertifikat hak tanggungan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menurut Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT serta harus memenuhi syarat-syarat, yaitu :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan;
2. Tidak memberi kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Apabila syarat telah terpenuhi, maka SKMHT ditandatangani oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa Hak Tanggungan serta para saksi dihadapan Notaris atau PPAT.

Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. SKMHT yang telah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan. Bagi SKMHT yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan berakibat batal demi hukum. Di dalam Akta Pemberian Hak tanggungan harus menyebutkan secara jelas obyek yang dijadikan Hak Tanggungan baik letak, batas-batas dan luas tanahnya sebagaimana yang ada pada surat ukur/gambar situasi dalam sertifikat tanah. selain itu juga ketentuan-ketentuan yang dimuat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan meliputi:

1. Jaminan pihak pertama selaku Pemberi Hak Tanggungan bahwa obyek yang dijaminakan adalah benar-benar miliknya, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan serta segala beban-beban apapun.
2. Janji-janji yang telah disepakati kedua belah pihak seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :
 - a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/ atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa

dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepas haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan pemegang hak tanggungan;
- l. Janji-janji lain yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan lain yang berlaku.
3. Pemberian kuasa oleh pihak pertama kepada pihak kedua untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
4. Pilihan domisili hukum oleh para pihak apabila terjadi wanprestasi.

5. Pembebanan biaya pembuatan akta, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan.

Tanah yang dijadikan tanggungan pelunasan utang, tidak cukup hanya dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan saja, tetapi akta tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut tujuannya untuk kelahiran hak tanggungan. Pendaftaran dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dengan mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Sebagai bukti pendaftaran hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertifikat Hak Tanggungan yang di dalamnya diberikan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” oleh Kantor Pertanahan dan pemberian irah-irah seperti itu dimaksudkan agar Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sama seperti putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

C. 3. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan baru dapat dilaksanakan apabila debitor tidak dapat melunasi utangnya. Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 ada dua alasan secara alternatif sebagai landasan untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan, yaitu :

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT, atau
2. Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat 2 UUHT.

Selanjutnya untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan ada dua cara yang diperbolehkan Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu melalui pelelangan dan dibawah tangan. Untuk eksekusi melalui pelelangan umum, perlu diketahui bahwa Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 menghendaki tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk bank milik pemerintah menyerahkan persoalan piutangnya ke PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara). Dan untuk eksekusi yang dilakukan dibawah tangan, syaratnya didasarkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 menghendaki bahwa eksekusi dengan cara ini diharapkan akan dapat memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan eksekusi dibawah tangan, karena menyangkut pihak ketiga yang berkepentingan (pemegang hak tanggungan kedua, ketiga, dan seterusnya), wajib diberitahukan kepada mereka dengan cara mengumumkan pada dua surat kabar setempat oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan paling cepat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis kepada pihak ketiga tersebut dan mereka tidak ada yang keberatan. Dalam cara pelelangan, walaupun

pengumuman lelang sudah dilakukan, tetapi pihak debitor dapat melunasi utangnya, maka penjualan obyek hak tanggungan tidak perlu dilaksanakan.⁵³

C. 4. Hapusnya Hak Tanggungan

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan hak tanggungan menjadi hapus. Menurut Pasal 18 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 hal-hal tersebut berupa :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Karena hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*, apabila perikatan pokoknya hapus maka *accessoirnya* juga demi hukum hapus.
2. Pemegang hak tanggungan melepaskan haknya,
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri,
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, ini tidak lain dalam hubungannya dengan sifat jaminan yang *accessoir*. Berhubungan dengan sifatnya yang demikian, jika utang debitor sudah dilunasi, maka dengan lunasnya utang tersebut sudah tidak ada lagi yang dijamin dengan hak tanggungan. Oleh karena itu dengan sendirinya hak tanggungan ikut berakhir.

⁵³ Gatot Supramono, *op.cit.*, hlm. 129-130.

Selain karena utangnya lunas, ada kemungkinan kreditor melepaskan hak tanggungan. Hal ini dapat disebabkan antara lain si debitor selalu beritikad baik dalam mengangsur utangnya dan tidak ada kekhawatiran menunggak. Kalau pemegang hak tanggungan melepas haknya, maka berakibat hak tanggungan menjadi hapus. Namun caranya tidak cukup dengan membicarakan pada pemberi hak tanggungan, akan tetapi karena hak tanggungan lahir dari proses pendaftaran, maka diperlukan pernyataan tertulis tentang pelepasan hak dari pemegang hak tanggungan, untuk dipergunakan sebagai dasar menghapus hak tanggungan.

Kemudian mengenai pembersihan hak tanggungan, hanya bisa dilakukan dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini berawal dari adanya jual beli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, baik karena pelelangan maupun karena jual beli secara sukarela. Pihak pembeli dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan agar hak atas tanah yang dibeli dibersihkan dari hak tanggungan, dengan alasan harga pembeli tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, masalah ini menyangkut status hak atas tanah. Seperti diketahui dimuka obyek hak tanggungan adalah tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, jika hak-hak atas tanah tersebut berakhir dan tidak diperpanjang lagi, maka status hak atas tanah akan menjadi hapus dan hapus pula kepemilikannya, kemudian tanah menjadi dikuasai negara. Oleh karena itu tanah yang kehilangan status

haknya, menghapus hak tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan.⁵⁴



⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 128-129.

BAB III
PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PD BPR
BANK KLATEN

A. Penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PD BPR Bank Klaten

Kredit macet adalah hal yang sudah mendarah daging pada lalu lintas kegiatan perbankan, hal ini disebabkan karena pola kebijakan pemberian kredit yang terlalu ekspansif melebihi batas pertumbuhan yang normal mengakibatkan bank kurang selektif dalam menilai permohonan kredit calon nasabah dan cenderung banyak memberikan kemudahan-kemudahan. Hal ini disebabkan karena dikejar target yang cukup tinggi sehingga pihak bank dengan mudahnya memberikan kredit kepada calon nasabah debitur, tanpa melakukan analisis dan perhitungan risiko yang akan terjadi. Lalu adanya kecenderungan bank kurang mengikuti sistem atau kurang disiplin dalam menerapkan prosedur pemberian kredit yang berlaku, hal inilah dapat menimbulkan kredit bermasalah. Karena biasanya dalam proses pemberian kredit kurang diperhatikan azas pemberian kredit yang sehat seperti analisis kelayakan usaha, data keuangan debitur, tujuan penggunaan kredit dan lain sebagainya.

Tetapi dalam 3 tahun terakhir ini (2009-2011) PD BPR Bank Klaten, mampu menangani kredit macet dengan baik. Karena berdasarkan hasil

wawancara penulis dengan Bapak Moh. Nur Hidayat, SH selaku Kepala Bagian Legal PD BPR Bank Klaten. Kredit macet yang ada di PD BPR Bank Klaten ini mengalami penurunan. Mulai tahun 2009 kredit macet yang ada di PD BPR Bank Klaten sekitar 6M, turun menjadi 3M pada akhir tahun 2011. Ini dapat dikatakan bahwa cara penanganan kredit macet didalam tubuh PD BPR Bank Klaten ini tertangani dengan baik. Walau kredit macet ini masih belum dapat tertuntaskan. Cara berikut ini yang digunakan PD BPR Bank Klaten dalam melakukan pemberian kredit hingga prosedur penyelesaian kredit bermasalah.

A. 1. Jaminan Kredit Bank

PD BPR Bank Klaten dalam memberikan kreditnya kepada nasabah debitor, pasti akan meminta jaminan guna kelunasan kredit yang diberikan pihak bank kepada nasabah debitor. Jenis-jenis barang yang dapat diterima sebagai jaminan pada PD BPR Bank Klaten menurut Pasal 5 ayat 1 Keputusan Direksi PD BPR Bank Klaten Nomor PD BPR BK/ SK/ Dir/ 49/ VII/ 2005 tentang Prosedur Pemberian Kredit di Perusahaan Daerah BPR Bank Klaten Kabupaten Klaten adalah berupa :

1. Benda-benda bergerak, baik benda bergerak yang bertubuh seperti : kendaraan bermotor, mesin-mesin maupun benda-benda bergerak yang tidak bertubuh seperti : sertifikat deposito, jaminan tunjuk atau tabungan dari PD BPR Bank Klaten.

2. Benda-benda tidak bergerak seperti tanah dengan atau tanpa bangunan atau tanaman di atasnya, mesin-mesin yang melekat pada tanah atau bangunan yang merupakan satu kesatuan. Agunan berupa tanah yang dapat diterima sebagai jaminan kredit adalah tanah-tanah dengan bukti kepemilikan sertifikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha serta Hak Pakai yang semuanya diikat dengan jaminan Hak Tanggungan.

Pengikatan jaminan berupa tanah yang dilakukan oleh PD BPR Bank Klaten yaitu :

1. Khusus jaminan kredit usaha kecil dengan jumlah maksimum Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta), maka bank meminta kepada nasabah debitor tersebut untuk dibuatkan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan dengan menyertai bukti kepemilikan berupa:
 - a. Surat bukti Hak Milik yang diberikan oleh pejabat yang berwenang atau berhak;
 - b. Surat bukti Hak Guna Usaha yang diberikan oleh pejabat yang berwenang atau yang berhak;
 - c. Surat bukti Hak Guna Bangunan yang diberikan oleh pejabat yang berwenang atau yang berhak;
 - d. Surat bukti Hak Pakai yang diberikan oleh pejabat yang berwenang atau yang berhak.
2. Bagi kredit diatas Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta) dan berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, bank

tidak hanya meminta nasabah debitor untuk membuat Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan saja tetapi bank juga harus mendaftarkannya pada kantor pertanahan agar dapat diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.⁵⁵

Penggolongan diatas dilakukan karena tidak semua jaminan kredit berupa tanah yang diberikan kepada PD BPR Bank Klaten harus didaftarkan pada kantor pertanahan, sebab belum tentu kredit tersebut mengalami kemacetan yang harus diselesaikan dengan eksekusi. Apabila ada indikasi bahwa kredit akan mengalami kemacetan, biasanya pihak PD BPR Bank Klaten baru akan mendaftarkannya pada kantor pertanahan. Hal ini dirasa dapat menghemat biaya dan waktu, karena proses pendaftaran Hak Tanggungan memakan biaya yang besar dan waktu yang lama.

A. 2. Proses Pemantau Nasabah Debitor

Proses monitoring nasabah debitor ini dilakukan oleh PD BPR Bank Klaten agar pihak bank dapat mengetahui secara dini apabila nasabah debitor memiliki kemungkinan untuk menyalah gunakan kredit atau terdapat kemungkinan bahwa kredit nasabah debitor itu mengalami kemacetan. Walau memang dalam setiap pemberian kredit yang diberikan oleh bank tidak menutup kemungkinan mengandung banyak resiko salah satunya adalah adanya kredit macet. Begitu juga PD BPR Bank Klaten, dapat mengalami permasalahan dalam menarik pembayaran angsuran pokok dan

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Moh. Nur Hidayat, SH Kepala Bagian Legal PD BPR Bank Klaten pada tanggal 16 November 2011.

bunga dari nasabah debitor, sampai pada akhirnya terjadilah kredit macet. Dalam hal ini kredit macet mengandung arti bahwa suatu keadaan dimana seorang nasabah debitor tidak mampu membayar lunas kredit bank yang menjadi kewajiban nasabah debitor kepada pihak bank tepat pada waktunya.

Membicarakan tentang kredit macet maka dalam hal ini pihak bank melakukan usaha penyelamatan bahkan penyelesaian kredit macet. Tindakan yang dilakukan oleh bank dalam usaha menyelamatkan dan menyelesaikan kredit macet akan berbeda-beda tergantung pada kondisi kredit tersebut. Hal ini dilakukan agar pihak bank tidak menderita kerugian lebih besar yang diakibatkan kredit macet dari nasabah debitor.

Proses penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh pihak PD BPR Bank Klaten adalah melalui monitoring terhadap nasabah debitor, monitoring nasabah debitor merupakan suatu kegiatan untuk memantau atau mengikuti perkembangan usaha nasabah debitor dan perkembangan kredit sejak diberikannya kredit kepada nasabah debitor sampai kredit tersebut lunas. Monitoring nasabah debitor wajib dilakukan oleh setiap pihak bank untuk:

1. Menilai sampai sejauh mana syarat-syarat kredit maupun kewajiban pembayaran bunga, angsuran, dan kewajiban-kewajiban lainnya telah dipenuhi nasabah debitor sebagaimana mestinya, hal ini bertujuan untuk:
 - a. Mendeteksi baik buruknya kondisi keuangan nasabah,
 - b. Menilai kesediaan nasabah dalam memenuhi kewajiban keuangannya,

2. Menilai kelayakan usaha nasabah debitor dari waktu ke waktu yang dikaitkan dengan resiko yang akan dihadapi oleh pihak bank.
3. Membantu bank dalam mengambil langkah-langkah preventif yang diperlukan, misalnya memberi petunjuk kepada nasabah untuk memperbaiki kondisi keuangannya.

PD BPR Bank Klaten juga memiliki kebijakan monitoring nasabah debitor terhadap kredit yang telah diberikan oleh pihak bank yaitu :

1. Monitoring terhadap pembayaran hutang pokok dan bunga nasabah.
Alasan perlunya dilakukan monitoring tersebut yaitu bahwa dari pembayaran tersebut dapat terlihat jelas kemampuan dan kemauan dari nasabah debitor yang sesungguhnya untuk membayar, mengelompokkan tingkat kolektibilitas kredit sehingga memungkinkan bank untuk mengambil tindakan lebih lanjut tepat pada waktunya.
2. Monitoring terhadap usaha nasabah debitor.
Alasan perlunya dilakukan monitoring yaitu untuk mengantisipasi sewaktu-waktu usaha nasabah debitor mengalami kemunduran akibat kondisi ekonomi yang dapat mengakibatkan kerugian kepada pihak nasabah debitor yang berdampak pula pada pembayaran angsuran kredit nasabah debitor.
3. Monitoring terhadap nilai pasar jaminan.
Alasan perlunya dilakukan monitoring ini karena nilai pasar dari tanah dapat berubah (tidak tetap) tiap waktu. Metode yang digunakan bank adalah dengan cara mengunjungi rumah atau tempat industri atau pabrik

atau tanah jaminan dari nasabah debitor untuk mencari informasi dari pihak lain yang terkait serta menggunakan lembaga lain dalam melakukan penilaian.

4. Monitoring terhadap nilai jaminan kalau harus dijual secara tunai.

Hal ini harus dipantau dengan maksimum kredit yang diberikan PD BPR Bank Klaten karena dengan pemantauan dapat menunjukkan jaminan yang lebih realistis dan dapat menutup total tunggakan kredit pihak nasabah debitor yang wanprestasi.

5. Monitoring terhadap kesempurnaan jaminan.

Monitoring terhadap kesempurnaan jaminan terdiri dari kelengkapan dokumentasi jaminan karena semua hak atas penguasaan jaminan harus ada buktinya atau didokumentasikan dimana semua tanda tangan yang diperlukan harus terlihat pada dokumentasi tersebut. Lalu harus dilihat kebenaran dan keabsahaannya karena jaminan yang diikat harus sama dengan jaminan yang ada pada dokumen dan diikat sesuai dengan ketentuan dan sah menurut hukum. Hal ini sudah dilakukan oleh PD BPR Bank Klaten sejak kredit itu diberikan kepada nasabah debitor.⁵⁶

Pada dasarnya pemantauan nasabah yang dilakukan PD BPR Bank Klaten diatas adalah untuk menjamin bahwa kredit yang telah diberikan kepada nasabah debitor digunakan sebagaimana mestinya sesuai perjanjian kredit sehingga tidak menimbulkan kredit macet. Walaupun kredit yang telah diberikan itu ada indikasi menjadi bermasalah maka bank dapat

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Moh. Nur Hidayat, SH Bagian Legal PD BPR Bank Klaten pada tanggal 17 November 2011.

melakukan penyelamatan dan perbaikan sedini mungkin karena tindakan dini dapat mengurangi kredit menjadi buruk.

A. 3. Langkah Penyelamatan Kredit

Penyelamatan kredit adalah usaha yang dilakukan oleh pihak bank untuk mencegah kemungkinan-kemungkinan timbulnya kerugian lebih besar atas kredit yang tidak lancar, yang dilakukan melalui penggolongan berdasarkan kolektibilitasnya. Dalam mengambil tindakan penyelamatan kredit, terlebih dahulu PD BPR Bank Klaten mencari adanya indikasi iktikad tidak baik, disini yang dimaksud iktikad tidak baik sendiri yaitu seorang nasabah debitor memang telah sengaja atau secara terbukti tidak mengangsur atau memenuhi prestasinya kepada kreditor atas hutang-hutangnya.

Apabila terjadi wanprestasi dimana nasabah debitor terlambat mengangsur, angsuran maka berdasarkan Keputusan Direksi PD BPR Bank Klaten Nomor: PD BPR BK/ Ped/ Dir/ 11/ I/ 2012 tentang Prosedur Penanganan Kredit Bermasalah Perusahaan Daerah BPR Bank Klaten Kabupaten Klaten, PD BPR Bank Klaten mengambil langkah sebagai berikut :

- a. Nasabah debitor yang terlambat/ menunggak 1-7 hari langkah penanganan yang dilakukan PD BPR Bank Klaten adalah telephone/ menghubungi nasabah debitor untuk mengingatkan akan kewajibannya membayar angsuran, maka PD BPR Bank Klaten memberikan jangka

waktu maksimum 5-7 hari, petugas yang melakukan tugas ini adalah account officer.

- b. Nasabah debitor yang terlambat/ menunggak 8-15 hari langkah penanganan yang dilakukan PD BPR Bank Klaten adalah nasabah debitor ingkar janji, pihak PD BPR Bank Klaten akan telephone/ menghubungi nasabah debitor lagi dan nasabah debitor diminta untuk datang ke kantor, petugas yang melakukan tugas ini adalah account officer.
- c. Nasabah debitor yang terlambat/ menunggak 16-30 hari langkah penanganan yang dilakukan PD BPR Bank Klaten adalah telephone/ menghubungi nasabah debitor untuk mengingatkan kewajibannya membayar angsuran, maka PD BPR Bank Klaten memberikan jangka waktu maksimum 5-7 hari, petugas yang melakukan tugas ini adalah account officer.
- d. Nasabah debitor yang terlambat/ menunggak 31-45 hari langkah penanganan yang dilakukan PD BPR Bank Klaten adalah nasabah debitor yang tidak membayar lagi, pihak bank terus melakukan penagihan dan pihak bank juga memberikan surat peringatan (SP) 1, petugas yang melakukan tugas ini adalah account officer.
- e. Nasabah debitor yang terlambat/ menunggak 45-90 hari langkah penanganan yang dilakukan PD BPR Bank Klaten adalah nasabah debitor yang tidak mengindahkan surat peringatan (SP) 1, pihak bank tetap melakukan penagihan dan nasabah debitor langsung diberi surat

peringatan (SP) 2, petugas yang melakukan tugas ini adalah account officer.

- f. Nasabah debitor yang terlambat/ menunggak 91-180 hari langkah penanganan yang dilakukan PD BPR Bank Klaten adalah nasabah debitor tidak mengindahkan surat peringatan (SP) 2, pihak bank langsung memberikan surat peringatan (SP) terakhir. Jika nasabah debitor tidak kooperatif, maka pihak bank melakukan penguatan pengikatan hak tanggungan untuk nasabah yang pengikatan jaminannya masih dalam bentuk SKMHT. Petugas yang melakukan tugas ini adalah sub bagian penyelesaian.
- g. Nasabah debitor yang terlambat/ menunggak lebih dari 180 hari langkah penanganan yang dilakukan PD BPR Bank Klaten adalah nasabah debitor masih kooperatif, maka pihak bank melakukan analisa keuangan untuk dilakukan penyehatan kredit dengan cara rescheduling, reconditioning, atau restructuring. Petugas yang melakukan tugas ini adalah sub bagian penyelesaian.
- h. Nasabah debitor setelah jatuh tempo belum melunasi sisa kredit yang masih menunggak di PD BPR Bank Klaten, maka nasabah debitor diberikan surat tentang rencana appraisal barang jaminan untuk proses lelang/ gugatan lewat pengadilan negeri/ dilaporkan ke kepolisian (apabila ada indikasi tindak pidana). Petugas yang melakukan tugas ini adalah sub bagian penyelesaian.

- i. Nasabah debitor terlambat lebih dari 179 hari dan tidak memiliki iktikad tidak baik, maka pihak bank menempuh proses hukum dengan lelang, gugatan lewat pengadilan negeri atau laporan ke kepolisian. Petugas yang melakukan tugas ini adalah sub bagian penyelesaian.

Penyelamatan kredit seperti yang telah disebutkan diatas hanya ditempuh bank, apabila bank merasa yakin bahwa usaha dari nasabah debitor masih mempunyai prospek untuk berkembang dan maju. Dari prosedur dan langkah-langkah yang dilakukan PD BPR Bank Klaten tersebut diatas maka bank menghasilkan upaya-upaya untuk menyelamatkan kredit yang berupa :

1. *Reschedulling* atau penjadwalan ulang adalah perubahan syarat yang hanya menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*grace period*) dan perubahan besarnya angsuran kredit. Debitor yang dapat diberikan fasilitas penjadwalan ulang adalah nasabah yang menunjukkan iktikad baik dan karakter yang jujur serta ada keinginan untuk membayar (*willingness to pay*) serta menurut bank, usahanya tidak memerlukan tambahan dana atau likuiditas.
2. *Reconditioning* atau persyaratan ulang adalah perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit meliputi perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan sebagian atau seluruh bunga, dan persyaratan-persyaratan lainnya. Perubahan syarat kredit tidak termasuk penambahan dana dan konversi sebagian atau seluruh kredit menjadi *equity* perusahaan. Persyaratan ulang diberikan kepada

debitor yang jujur, terbuka, dan kooperatif yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan tetapi diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan; kreditnya dapat dipertimbangkan untuk dilakukan persyaratan ulang.

3. *Restructuring* atau penataan ulang adalah perubahan syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank; konversi seagian/ seluruh tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru; atau konversi sebagian/ seluruh kredit menjadi penyertaan bank atau mengambil partner lain untuk menambah penyertaan.⁵⁷

Kebijakan pengelolaan kredit yang ada pada PD BPR Bank Klaten menyangkut upaya-upaya penyelamatan kredit yang tertera diatas mencakup tiga hal, yaitu :

1. Perubahan persyaratan kredit, yang dapat dilakukan dalam perubahan persyaratan kredit yaitu meliputi :
 - a. Merubah atau memperpanjang jangka waktu kredit, misalnya dalam perjanjian kredit jangka waktu kredit adalah 12 bulan diperpanjang menjadi 24 bulan.
 - b. Merubah jadwal angsuran dengan jangka waktu tetap, misalnya angsuran kredit dalam perjanjian kredit dilakukan pertriwulan dirubah menjadi perbulan.
 - c. Merubah jumlah angsuran (pokok+bunga) dengan jangka waktu tetap, misalnya dalam perjanjian kredit angsuran perbulannya adalah

⁵⁷ Malayu S.P. Hasibuan, *op.cit*, hlm. 115-116.

Rp 400.000,00 (empat ratus ribu) dirubah menjadi Rp. 365.000,00 (tiga ratus enam puluh lima ribu) perbulan.

- d. Merubah persyaratan jaminan kredit, contohnya penambahan jaminan kredit. Misalnya dalam perjanjian kredit jaminan adalah berupa satu obyek jaminan hak tanggungan saja yang berupa Hak Guna Usaha maka menjadi dua obyek jaminan.
 - e. Pengembangan dan atau peninjauan kembali jenis usaha debitor.
2. Perubahan bunga, yaitu mengubah tingkat bunga yang dibebankan menjadi lebih rendah dari tingkat bunga komersial. Penurunan suku bunga ini bertujuan :
- a. Untuk mengurangi tekanan cash flow atau likuiditas nasabah debitor akibat usaha nasabah debitor yang kurang lancar.
 - b. Agar usaha nasabah debitor menjadi sehat atau lancar kembali.
- Kriteria nasabah debitor yang memperoleh kebijakan penurunan bunga, yaitu:
- a. Debitor kooperatif dan nyata-nyata mempunyai iktikat baik untuk memenuhi kewajibannya pada bank, namun nasabah debitor tidak atau belum memiliki kemampuan yang memadai,
 - b. Debitor yang usahanya belum memiliki prospek yang baik.
3. Upaya atau langkah penanganan lainnya, yaitu PD BPR Bank Klaten masuk dalam manajemen. Hal ini dilakukan apabila di dalam perjanjian kredit yang ada sudah diperjanjikan terlebih dahulu (perjanjian

kerjasama) dimana usaha ini dimaksud sebagai langkah penanganan untuk membantu memecahkan masalah manajemen.⁵⁸

Upaya-upaya bank memikirkan dan mencari jalan untuk melakukan program penyelamatan kredit sering kali terbentur kepada kesulitan-kesulitan sebagai berikut:

1. Prospek usaha nasabah debitor masih baik, namun nasabah debitor memperlihatkan sikap yang enggan untuk diajak bekerjasama oleh bank untuk mengupayakan program penyelamatan tersebut. Misalnya saja nasabah enggan untuk mengadakan penggantian personil yang duduk dalam manajemen perusahaan.
2. Kesulitan untuk mencari partner usaha yang bersedia dan mampu menambah modal (fresh money). Sekalipun prospek usaha dan kerjasama nasabah debitor baik.
3. Kesulitan mencari pembeli dalam rangka penjualan asset perusahaan nasabah debitor yang tidak produktif dalam rangka memperbaiki struktur keuangan perusahaan
4. Dalam hal ini kredit berbentuk kredit sindikasi, tidak diperoleh kesepakatan dari bank-bank peserta sindikasi mengenai syarat-syarat penyelamatan kredit.⁵⁹

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Moh. Nur Hidayat, SH Kepala Bagian Legal PD BPR Bank Klaten pada tanggal 22 November 2011.

⁵⁹ Suhadibroto, dkk, disunting oleh Kartini Soedjendro, *Kredit Macet Tinjauan Hukum dan Upaya Penyelesaiannya*, edisi pertama, Yayasan Widya Patria, Yogyakarta, hlm. 50-51.

A. 4. Penyelesaian Kredit Macet

Walaupun telah dilakukan berbagai upaya pencegahan oleh pihak PD BPR Bank Klaten, namun senyatanya masih saja ada kredit yang mengalami masalah dan akhirnya menjadi kredit macet. Bila kredit sudah menjadi bermasalah dan akhirnya terjadi kemacetan, maka pihak bank melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Yang dimaksud penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet ialah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari nasabah debitor atas kredit bank yang telah menjadi macet.⁶⁰

Tindakan yang dilakukan oleh PD BPR Bank Klaten dalam menyelesaikan kredit macet yaitu :

1. Musyawarah, nasabah debitor yang kreditnya menjadi bermasalah yang sekiranya masih ada kemungkinan untuk diselamatkan maka langkah yang dilakukan adalah dengan penyelamatan kredit seperti yang telah dijelaskan pada uraian sebelumnya. Apabila langkah penyelamatan kredit sudah dilakukan tetapi masih saja terjadi kredit macet maka bagi nasabah debitor yang memiliki iktikat baik, ditempuh dengan jalan musyawarah melalui perundingan dan negosiasi dengan memegang prinsip bahwa perundingan ini menguntungkan kedua belah pihak.
2. Penagihan, cara ini dilakukan oleh karyawan PD BPR Bank Klaten bagian Kredit dengan mendatangi kantor atau rumah nasabah debitor dan menagih atau meminta debitor untuk segera melunasi kreditnya.

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 51.

Apabila cara ini kurang ampuh maka PD BPR Bank Klaten membujuk nasabah debitor untuk segera menjual jaminannya secara dibawah tangan, cara ini dapat menghasilkan nilai jual jaminan yang tinggi (PD BPR Bank Klaten menjual sendiri secara dibawah tangan jika telah ada persetujuan terlebih dahulu dari nasabah debitor, biasanya kuasa untuk menjual secara dibawah tangan dituangkan di dalam Akta Perjanjian). Dalam hal jaminan yang diberikan nasabah debitor kepada pihak bank, tidak mau dijual secara dibawah tangan oleh nasabah debitor, karena menurutnya dapat merugikan, maka PD BPR Bank Klaten melakukan pelelangan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

3. Melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), cara yang dilakukan PD BPR Bank Klaten adalah melakukan eksekusi dan pelelangan terhadap barang jaminan yang diserahkan pada PD BPR Bank Klaten yaitu berupa Hak Tanggungan, dimana urusan tersebut dilakukan atau dilimpahkan kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).⁶¹

Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 UUHT ada dua alasan secara alternatif sebagai landasan untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT, atau

⁶¹ Hasil wawancara dengan Bapak Moh. Nur Hidayat, SH Kepala Bagian Legal pada tanggal 22 November 2011.

- b. title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat 2 UUHT.

Pada dasarnya PD BPR Bank Klaten dalam menyelesaikan kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan lebih mengutamakan musyawarah atau pendekatan terhadap nasabah debitor meskipun pada kenyataannya ada pemberlakuan ketentuan penjualan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.

B. Upaya hukum yang dilakukan oleh Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Klaten apabila jaminan dari debitor setelah dijual tidak mencukupi untuk pelunasan hutang

B. 1. Melalui Jalur Hukum

Berdasarkan pengalaman PD BPR Bank Klaten menunjukkan bahwa untuk menjual barang agunan atau jaminan yang berupa tanah, baik penjualan yang dilakukan secara dibawah tangan atau melalui prosedur lelang, sangat sulit dapat memperoleh pembeli, apabila pembeli akhirnya diperoleh, harga penawarannya sangat jauh dibawah pasar, sehingga hasil yang diperoleh tidak dapat menutupi pelunasan hutang nasabah debitor, hal itu biasa disebabkan karena:

1. Agunan yang akan dijual tidak marketable, karena:
 - a. Jenis agunan hanya bernilai bagi peminat-peminat tertentu saja, lokasi agunan yang tidak strategis sehingga membatasi kemampuan

peruntukannya atau izin peruntukannya dari yang berwenang telah ditentukan untuk tujuan tertentu saja (dengan kata lain peruntukannya tidak bebas)

- b. Agunan terikat perjanjian sewa dengan pihak ketiga untuk jangka waktu yang masih lama
 - c. Agunan dihuni oleh pihak ketiga atau diduduki oleh penghuni liar yang sulit dikeluarkan
 - d. Agunan dibebani sita jaminan oleh pengadilan atas permintaan pihak ketiga
 - e. Penjualan/ pelelangan agunan ditentang oleh lingkungan karena tanah/ bangunan mempunyai nilai historis bagi lingkungan tersebut.
 - f. Di beberapa daerah ada anggapan yang menabukan untuk membeli barang-barang agunan melalui lelang karena pemilik barang mengalami kemacetan kredit.
2. Sekalipun agunan marketable, bank sering mengalami kesulitan untuk mencari calon pembeli yang bersedia membeli agunan tersebut dengan harga pasar.
 3. Nilai jual agunan tidak cukup untuk menutup jumlah tagihan kredit.
 4. Nasabah debitor tidak kooperatif dalam menjual agunan.
 5. Proses hukum dari eksekusi agunan berbelit-belit dan memakan waktu

6. Nasabah debitor mempunyai beberapa kreditor sehingga menyulitkan bank dalam menjual agunan.⁶²

Apabila melalui jalur KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sudah dilakukan tetapi hasilnya masih belum dapat menutupi hutang pada PD BPR Bank Klaten, maka pihak PD BPR Bank Klaten akan memintakan kekurangan hutang tersebut kepada nasabah debitor apabila nasabah debitor tidak memiliki iktikad baik untuk melunasi hutangnya, maka PD BPR Bank Klaten akan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk dapat menyita dan melelang harta atau barang-barang berharga milik nasabah debitor yang masih dapat dijual dengan alasan nasabah debitor telah melakukan wanprestasi.⁶³ Hal ini juga senada dengan ketentuan dalam pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Cara ini merupakan langkah terpaksa yang dilakukan pihak bank yang nasabah debitornya menunjukkan iktikad tidak baik, yang sengaja menyembunyikan harta bendanya yang masih cukup banyak untuk melunasi kreditnya.

⁶² Hasil wawancara dengan Bapak Moh. Nur Hidayat, SH Kepala Bagian Legal PD BPR Bank Klaten pada tanggal 22 November 2011.

⁶³ Hasil wawancara dengan Bapak Moh. Nur Hidayat, SH Kepala Bagian Legal pada tanggal 22 November 2011.

B. 2. Melalui Penghapusbukuan

Dari hasil penjualan barang-barang berharga nasabah debitor tersebut, masih belum dapat menutupi atau melunasi tunggakannya pada PD BPR Bank Klaten, maka pihak PD BPR Bank Klaten memberikan kelonggaran waktu sampai nasabah debitor tersebut mempunyai harta untuk dapat melunasi tunggakannya pada PD BPR Bank Klaten. Untuk itu pihak PD BPR Bank Klaten harus selalu memantau perkembangan nasabah debitornya.

Berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan dan nasabah debitor masih belum dapat melunasi hutang atau tunggakannya pada PD BPR Bank Klaten, maka PD BPR Bank Klaten melakukan penghapusbukuan (write off) terhadap kredit macet tersebut. Mengenai penghapusbukuan ini dikenal dua cara, yaitu :

1. Penghapusbukuan piutang secara administratif, yaitu tindakan administrasi PD BPR Bank Klaten untuk menghapus piutang dari pembukuan secara intra komtable atas piutang macet yang belum dapat ditagih, untuk kemudian dilakukan pencatatan secara ekstrakomtable (pemindahan dari neraca ke dalam rekening administrative). Kebijakan ini dilakukan dengan tujuan agar kredit yang mengalami kemacetan itu tidak mengganggu pembukuan bank, dimana kebijakan ini tidak berarti membebaskan hutang nasabah debitor, namun bank masih mempunyai kewajiban untuk secara terus-menerus mengupayakan pelunasan kredit

dari nasabah debitornya tersebut (kebijakan ini dilakukan tanpa sepengetahuan nasabah debitor).

2. Penghapusan piutang, pembebasan sebagian atau seluruh hutang nasabah debitor kebijakan ini dilakukan dengan syarat :

- a. Nasabah debitor sudah tidak dapat lagi melunasi hutangnya atau tidak dapat diketemukan lagi dimana rimbanya,
- b. PD BPR Bank Klaten yang melakukan penghapusan kredit telah memiliki dana cadangan yang cukup. Maka PD BPR Bank Klaten mengajukan izin penghapusbukuan ke direksi dengan alasan jaminan yang telah dilelang tidak mencukupi untuk melunasi kekurangan hutang nasabah debitor ke pihak bank, jika direksi menyetujui maka mengajukan izin penghapusbukuan ke pemilik yaitu Pemda dengan diketahui dewan pengawas.⁶⁴

Penghapusan piutang ini merupakan kerugian yang diderita oleh PD BPR Bank Klaten dan merupakan suatu pembebasan utang sebagaimana diatur dalam Buku III Bab IV Bagian ke Enam KUHPdata. Dengan dihapusnya piutang oleh PD BPR Bank Klaten, berarti pihak PD BPR Bank Klaten dengan sengaja telah melepaskan haknya untuk menuntut prestasi dari pihak nasabah debitor, dan secara otomatis hapuslah perikatan antara keduanya.

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Bagian Legal PD BPR Bank Klaten pada tanggal 24 November 2011.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PD BPR Bank Klaten yaitu nasabah debitor yang memiliki iktikad baik, maka pihak bank mengadakan musyawarah dengan nasabah debitor, selanjutnya pihak bank melakukan penagihan dengan cara mendatangi rumah atau kantor nasabah debitor, hal ini dilakukan karena perundingan dengan jalan musyawarah tidak menemukan kesepakatan. Setelah dilakukan penagihan, nasabah debitor masih tidak ada kemauan untuk melunasi hutangnya, maka pihak bank meminta kepada pihak nasabah debitor untuk menjual jaminannya secara dibawah tangan, hal itu dirasa akan mendapatkan harga yang tinggi. Selanjutnya pihak bank melakukan pengeksekusian dan pelelangan terhadap jaminan yaitu berupa hak tanggungan yang dilimpahkan ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), ini karena penyelesaian melalui jalur musyawarah, penagihan dan penjualan dibawah tangan tidak menemukan titik terang. Hal ini sesuai dengan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.
2. Upaya hukum yang dilakukan PD BPR Bank Klaten jika jaminan dari debitor setelah dijual tidak mencukupi untuk pelunasan hutang yaitu PD

BPR Bank Klaten akan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk dapat menyita dan melelang harta atau barang-barang berharga milik nasabah debitor yang masih dapat dijual dengan alasan nasabah debitor telah melakukan wanprestasi. Hal ini senada dengan ketentuan dalam Pasal 1131 KUHPerdara. Jalur terakhir yang dilakukan oleh PD BPR Bank Klaten, karena memang nasabah debitor sudah tidak memiliki harta lagi, maka pihak PD BPR Bank Klaten melakukan penghapusbukuan (*writeoff*), ini sesuai dengan ketentuan Buku III Bab IV Bagian ke Enam KUHPerdara.

B. Saran

1. Sebelum dilakukan pemberian kredit, petugas kredit bank terlebih dahulu melakukan pendekatan secara intensif kepada nasabah debitor, salah satunya dengan cara melakukan kunjungan ke tempat usaha nasabah debitor secara langsung dan berkala. Hal ini diharapkan bisa memberikan gambaran awal tentang keadaan sebenarnya tentang perkembangan usaha nasabah debitor.
2. Lebih teliti lagi dalam melakukan penilaian jaminan kredit yang diberikan nasabah debitor kepada pihak bank, agar tidak timbul permasalahan dimana pada waktu dijual barang jaminan tersebut belum mampu untuk membayar kekurangan hutang dari nasabah debitor.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Astiko, Sunardi, *Pengantar Manajemen Perbankan*, Andi Offset, Yogyakarta, 1996.
- Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Offset, Yogyakarta, 2005.
- Edy Putra Tje' Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Ctk. kedua, Djembatan, Jakarta, 1996.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Hartono Hadisoeparto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Ctk. ketiga, Alumni, Bandung, 1999.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi revisi kesembilan, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- _____, *Dasar-dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- _____, *Manajemen Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta, 2008.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989.
- _____, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- Muchdarsyah Sinung, *Kredit Seluk Beluk dan Tehnik Pengelolaan*, Yagrat, Jakarta, 1980.
- Muhammad Djumhana, *Asas-asas Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Ctk. keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.
- _____, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Bandung, 1990.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2010.

Suhadibroto dkk, disunting oleh Kartini Soedjendro, *Kredit Macet Tinjauan Hukum dan Upaya Penyelesaiannya*, Edisi Pertama, Yayasan Widya Patria, Yogyakarta

Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005.

Peraturan Perundang-undangan

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ctk. ketigapuluh empat, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.

Surat Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten Nomor: PD BPR BK/ SK/ Dir/ 49/ VII/ 2005 tentang Prosedur Pemberian Kredit Di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten

Surat Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten Nomor: PD BPR BK/ Ped/ Dir/ 11/ I/ 2012 tentang Prosedur Penanganan Kredit Bermasalah Di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Suci Kartika Dewi
2. Tempat Lahir : Wonogiri
3. Tanggal Lahir : 03 Februari 1990
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Jl. Golo Indah, Gang II, no.999
Umbulharjo, Yogyakarta
7. Alamat Asal : Dk/Ds. Jurangjero, Rt.01/02, Karanganom,
Klaten
8. Identitas Orangtua/Wali
 - a. Nama Ayah : Sutrimo
 - Pekerjaan Ayah : POLRI
 - b. Nama Ibu : Dyah Andriyani
 - Pekerjaan Ibu : PNS POLRI
 - Alamat Wali : -
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri 1 Jurangjero
 - b. SLTP : SMP Negeri 1 Karanganom
 - c. SLTA : SMA Negeri 1 Klaten
10. Organisasi : OSIS SMP Negeri 1 Karanganom, PRATA
SMA 1 Klaten.
11. Prestasi : -
12. Hobby : Kuliner dan jalan-jalan

Yogyakarta, April 2012

Yang Bersangkutan,

(Suci Kartika Dewi)

NIM. 08410121



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
SEKRETARIAT DAERAH
Kepatihan - Danurejan, Yogyakarta - 55213

Nomor : 070/8233/V/2011
Hal : Ijin Penelitian.

Yogyakarta, 9 Desember 2011
Kepada Yth.
Gubernur Provinsi Jawa Tengah
Cq. Bakesbanglinmas

Di-

SEMARANG

Menunjuk surat
Dari : Wakil Dekan Fak. Hukum UII
Nomor : 406/Dek/70/SR/Div.URT/2011
Tanggal : 7 Desember 2011
Perihal : Ijin Penelitian.

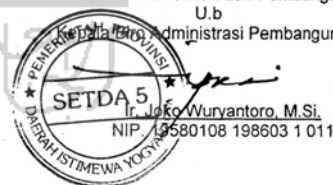
Setelah mempelajari proposal/desain riset/usulan penelitian yang diajukan, maka dapat diberikan surat keterangan untuk melaksanakan penelitian kepada

Nama : SUCI KARTIKA DEWI
NIM/NIP. : 08410121
Alamat : Jl. Tamansiswa 158 Yogyakarta
Judul Penelitian : **PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PD BPR BANK KLATEN**
Lokasi : Kab. Klaten Prov. Jawa Tengah
Waktu : 3 (tiga) bulan, Mulai Tanggal 9 Desember 2011 s/d 9 Maret 2012

Peneliti berkewajiban menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah penelitian.

Kemudian harap menjadikan maklum

An. Sekretaris Daerah
Asisten Perekonomian dan Pembangunan
U.b
Kepala Biro Administrasi Pembangunan



Tembusan disampaikan Kepada :

1. Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta (sebagai Laporan);
2. Wakil Dekan Fak. Hukum UII.
3. Yang Bersangkutan.



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH
BADAN KESATUAN BANGSA, POLITIK DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT**

JL. A. YANI NO. 160 TELP. (024) 8454990 FAX. (024) 8414205, 8313122

SEMARANG - 50136

SURAT REKOMENDASI SURVEY / RISET

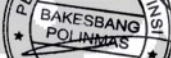
Nomor : 070 / 2284 / 2011

- I. DASAR : Surat Edaran Gubernur Jawa Tengah.
Nomor 070 / 265 / 2004. Tanggal 20 Februari 2004.
- II. MEMBACA : Surat dari Gubernur DIY. Nomor 070 / 8233 / V /
2011. Tanggal 9 Desember 2011.
- III. Pada Prinsipnya kami TIDAK KEBERATAN / Dapat Menerima atas Pelaksanaan Penelitian / Survey di Kabupaten Klaten.
- IV. Yang dilaksanakan oleh :
- Nama : SUCI KARTIKA DEWI.
1. Kebangsaan : Indonesia.
2. Alamat : Jl. Tamansiswa Yogyakarta.
3. Pekerjaan : Mahasiswa
4. Penanggung Jawab : H. Aunur Rahim Faqih, SH, M.Hum.
5. Judul Penelitian : Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PD BPR BANK Klaten.
6. Lokasi : Kabupaten Klaten.
- V. KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :
1. Sebelum melakukan kegiatan terlebih dahulu melaporkan kepada Pejabat Setempat / Lembaga Swasta yang akan dijadikan obyek lokasi untuk mendapatkan petunjuk seperlunya dengan menunjukkan Surat Pemberitahuan ini.
 2. Pelaksanaan survey / riset tidak disalah gunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu kestabilan pemerintahan. Untuk penelitian yang mendapat dukungan dana dari sponsor baik dari dalam negeri maupun luar negeri, agar dijelaskan pada saat mengajukan perijinan. Tidak membahas masalah Politik dan / atau agama yang dapat menimbulkan terganggunya stabilitas keamanan dan ketertiban.

- 3. Surat Rekomendasi dapat dicabut dan dinyatakan tidak berlaku apabila pemegang Surat Rekomendasi ini tidak mentaati / mengindahkan peraturan yang berlaku atau obyektif penelitian menolak untuk menerima Peneliti.
- 4. Setelah survey / riset selesai, supaya menyerahkan hasilnya kepada Badan Kesbangpol Dan Linmas Provinsi Jawa Tengah.
- VI. Surat Rekomendasi Penelitian / Riset ini berlaku dari :
Desember 2011 s.d. April 2012.
- VII. Demikian harap menjadikan perhatian dan maklum.

Semarang, 13 Desember 2011

an. GUBERNUR JAWA TENGAH
KEPALA BADAN KESBANGPOL DAN LINMAS
PROVINSI JAWA TENGAH



Dr. AGUS TUSONO, MSi
Pembina Utama Muda
NIP. 010 165 586 / 195508141983031010





PEMERINTAH KABUPATEN KLATEN
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
(BAPPEDA)

Jln Pemuda No. 294 Gedung Pemda II Lt. 2 Telp. (0272)321046 Psw 314-318 Faks 328730
KLATEN 57424

Nomor : 072/916/XII/09
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Ijin Penelitian

Klaten, 20 Desember 2011
Kepada Yth.
1. Direktur PD BPR Bank Klaten
2. Ka. BPN kab. Klaten
Di -

KLATEN

Menunjuk Surat dari Ka. Badan Kesbangpollinmas Prov. Jateng No.070/2284/2011 Tanggal 13 Desember 2011 Perihal Ijin Penelitian, dengan hormat kami beritahukan bahwa di Wilayah/Instansi Saudara akan dilaksanakan penelitian

Nama : Suci Kartika Dewi
Alamat : Jl. Tamansiswa Yogyakarta
Pekerjaan/Mahasiswa : Mahasiswa UII
Penanggungjawab : H. Aunur Rahim Faqih, SH, M.Hum
Judul/topik : **Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PD BPR Bank Klaten**
Jangka Waktu : 4 Bulan (20 Desember 2011 s/d 20 April 2012)
Catatan : **Menyerahkan Hasil Penelitian berupa hard copy dan soft copy ke Bidang PEPP/ Litbang BAPPEDA Kabupaten Klaten**

Besar harapan kami, agar Saudara berkenan memberikan bantuan seperlunya

An. BUPATI KLATEN
Kepala BAPPEDA Kabupaten Klaten
Uk. Sekretaris

Wan Budiono, SH
Pembina Tingkat I
NIP. 19611008 198802 1 001

Tembusan disampaikan Kepada Yth :
1. Ka. Badan Kesbangpollinmas Kab. Klaten
2. Dekan Fak. Hukum UII
3. Yang Bersangkutan
4. Arsip

PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
Nomor : PD.BPR.BK/ / / VIII /2011

Yang bertandatangan dibawah ini masing – masing :

I H. AHMAD ROZALI SOHAR,SE : Bertindak dalam jabatannya selaku Direksi Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten Kabupaten Klaten yang diangkat dengan Surat Keputusan Bupati Nomor 539/188/2011, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut dengan demikian mewakili untuk dan atas nama Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten Kabupaten Klaten sesuai dengan Perda Kabupaten Klaten Nomor 6 tahun 2010, untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Pertama atau Bank.

II : Pekerja :
Alamat :
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Kedua atau Debitur.

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :
Sebagai :

III : Pekerja :
Alamat :
dan
Nama :
Pekerjaan :
Alamat :
Sebagai :
Selanjutnya disebut Pihak Ketiga atau Penjamin.

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
الرَّحْمَةُ الرَّحِيمَةُ
الرَّحْمَةُ الرَّحِيمَةُ

Dengan ini Pihak Pertama dan Pihak Kedua / Pihak Ketiga telah saling bersepakat dan menyetujui untuk mengadakan perjanjian kredit dengan syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan sebagai berikut :

BESARNYA KREDIT DAN JANGKA WAKTU

Pasal 1

- (1) Pihak Pertama memberikan kredit atau pinjaman kepada Pihak Kedua sebesar :
- (2) Jangka waktu pemberian kredit ini selama (.....) bulan dengan cara mengangsur setiap (.....) bulan sehingga secara keseluruhan akan lunas seluruhnya paling lambat tanggal
- (3) Kredit tersebut ayat (1) akan diangsur setiap (.....) bulan sebesar

BUNGA DAN DENDA

Pasal 2

- (1) Pihak Kedua dikenakan bunga sebesar (menurun/flat) dan bunga tersebut harus dibayar setiap bulan sebesar Rp.
- (2) Selain bunga sebagai tersebut ayat (1) Pihak Kedua dikenakan biaya Provisi sebesar% dan administrasi sebesar% dari besarnya kredit, dan dibayar pada waktu realisasi kredit.
- (3) Apabila Pihak Kedua lalai dalam melakukan angsuran pokok dan bunga, maka Debitur dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah angsuran pokok dan bunga setiap bulan keterlambatan.
- (4) Apabila Pihak Kedua tidak dapat melunasi kreditnya setelah jatuh tempo, maka kepada Pihak Kedua akan dikenakan tambahan denda yang besarnya 1.00% dari sisa kredit untuk setiap bulan kelambatan

JAMINAN

Pasal 3

- (1) Untuk menjamin ketepatan dan kelancaran pembayaran kredit yang diberikan oleh Pihak Pertama beserta biaya-biaya lain yang timbul di kemudian hari, maka Pihak Kedua / Pihak Ketiga menyerahkan hak milik atas barang-barang yang berupa :
 1.
 2.
- (2) Barang-barang tersebut adalah milik Pihak Kedua / Pihak Ketiga, tetapi sampai dengan adanya perjanjian ini kepemilikan hak atas barang-barang tersebut beralih kepada Pihak Pertama karena adanya penyerahan hak kepada Pihak Pertama.
- (3) Pihak Kedua / Pihak Ketiga wajib memelihara dan merawat barang-barang tersebut sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya.
- (4) Pihak Kedua / Pihak Ketiga dilarang menjual atau mengalihkan haknya kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Pertama.
- (5) Pihak Pertama atau pihak yang diberi kuasa oleh Pihak Pertama berhak untuk setiap saat memeriksa keadaan barang-barang tersebut.

CIDERA JANJI (WANPRESTASI)

Pasal 4

- (1) Menyimpang dari ketentuan Pasal 1 tentang batas waktu, maka Pihak Pertama berhak mengakhiri perjanjian ini dengan menagih seketika dan sekaligus kredit yang telah diberikan dalam hal terjadi cidera janji serta ketentuan tersebut di bawah ini :
 - a. Pihak Kedua tidak memenuhi ketentuan dari perjanjian ini dalam jadwal angsuran;
 - b. Barang jaminan tersangkut dengan perkara atau sengketa;

- c. Kredit tidak dipergunakan sebagaimana mestinya sesuai dengan maksud pemberian kredit;
 - d. Pihak Kedua menghentikan atau membubarkan usahanya;
 - e. Pihak Kedua dinyatakan pailit.
- (2) Apabila Pihak Kedua melalaikan kewajibannya atau cidera janji, maka Pihak Pertama berhak menjual atau memindah tangankan barang-barang jaminan sebagaimana tersebut Pasal 3 ayat (1).
- (3) Apabila Pihak Kedua / Pihak Ketiga tidak dengan suka rela menyerahkan barang-barang tersebut, maka Pihak Pertama dapat melakukan pengambilan dengan bantuan pihak yang berwajib atau melalui perantara instansi yang berwenang.

PENJUALAN BARANG JAMINAN

Pasal 5

- (1) Penjualan oleh Pihak Pertama dapat dilakukan di bawah tangan atau lelang umum melalui Kantor Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau Kantor Lelang Swasta sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Pihak Kedua / Pihak Ketiga berhak memperoleh sisa hasil penjualan, apabila seluruh kewajibannya kepada Pihak Pertama sudah terpenuhi.
- (3) Apabila dari hasil penjualan barang-barang tersebut Pihak Kedua belum dapat memenuhi kewajibannya, maka Pihak Pertama berhak meminta kekurangan sisa piutang pihak kedua baik berupa uang atau barang-barang lain sebagai jaminan pelunasan atas hutang-hutang Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
- (4) Pihak Pertama berhak memperoleh barang pengganti sebagai jaminan apabila barang-barang yang dijadikan jaminan oleh Pihak Kedua dikarenakan sesuatu sebab menjadi tidak bernilai atau hilang.
- (5) Barang-barang sebagaimana ayat (4) harus bernilai sama atau lebih tinggi dari barang-barang yang dijadikan jaminan sebelumnya.

PESRSELISIHAN

Pasal 6

- (1) Perselisihan yang timbul dari perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Apabila para pihak tidak berhasil menyelesaikan secara musyawarah, maka para pihak sepakat untuk menempuh jalur hukum di Pengadilan Negeri Klaten
- (3) Biaya-biaya yang timbul dalam penyelesaian kredit akan ditanggung pihak kedua

KETENTUAN LAIN – LAIN

Pasal 7

- (1) Hal – hal yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur kembali dalam perjanjian tambahan atau addendum.
- (2) Perjanjian sebagaimana tersebut ayat (1) merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan perjanjian ini.

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

- (3) Demikian perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh masing-masing pihak dengan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun.
- (4) Perjanjian ini ditandatangani di Klaten pada tanggal :.....

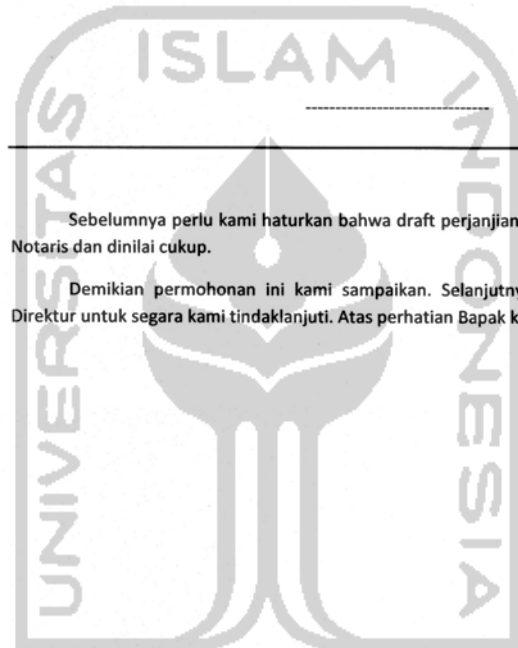
Pihak Pertama
Perusda BPR Bank Klaten
Kabupaten Klaten
Direksi

Pihak Kedua

Suami / Istri

Pihak Ketiga

Suami / Istri



Sebelumnya perlu kami haturkan bahwa draft perjanjian tersebut sudah kami konsultasikan ke Notaris dan dinilai cukup.

Demikian permohonan ini kami sampaikan. Selanjutnya kami mohon petunjuk dari Bapak Direktur untuk segera kami tindaklanjuti. Atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Klaten, 13 Juni 2011

Kepala Bagian Hukum

MUHAMMAD NUR HIDAYAT

DISPOSISI DIREKSI

H. AHMAD ROZALI SOHAR, SE

Direktur



PEMERINTAH KABUPATEN KLATEN

PERUSAHAAN DAERAH BPR BANK PASAR

Jl. Veteran No. 140 Telp. (0272) 322161 (hunting) Facs. (0272) 321531

KLATEN 57431

**KEPUTUSAN DIREKSI PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT
BANK PASAR KABUPATEN KLATEN**

Nomor : PD BPR BP/SK/Dir/45/VII/ 2005

**TENTANG
PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT DI PERUSAHAAN DAERAH
BPR BANK PASAR KABUPATEN KLATEN**

**DIREKSI PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT
BANK PASAR KABUPATEN KLATEN**

- MENIMBANG** :
- a. bahwa untuk lebih meningkatkan kontrol dalam pemberian kredit, maka perlu adanya prosedur dalam pemberian kredit di Perusahaan Daerah BPR Bank Pasar Kabupaten Klaten;
 - b. bahwa prosedur pemberian kredit yang berjalan saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan struktur organisasi terbaru di Perusahaan Daerah BPR Bank Pasar Kabupaten Klaten;
 - c. bahwa untuk maksud tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Direksi Perusda BPR Bank Pasar Kabupaten Klaten
- MENINGGAT** :
- 1. Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor : 34 Tahun 2001 , tanggal 9 Agustus 2001, tentang Perusahaan Daerah BPR Bank Pasar Kabupaten Klaten ;
 - 2. Keputusan Bupati Klaten tanggal 29 April 2003 Nomor : 448 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Pasar Kabupaten Klaten ;
 - 3. Keputusan Direksi Perusda BPR Bank Pasar Kabupaten Klaten Nomor : PDBPRBP/SK/Dir/32/XII/2004 Tanggal 29 Desember 2004 tentang Struktur Organisasi Perusda BPR Bank Pasar Kabupaten Klaten

MEMUTUSKAN

- MENETAPKAN** :
- PERTAMA** : **PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT DI PERUSAHAAN DAERAH BPR BANK PASAR KABUPATEN KLATEN.**

KEDUA : Prosedur tersebut dalam diktum pertama adalah sebagaimana tersebut dalam lampiran Surat Keputusan ini.

KETIGA : Keputusan ini berlaku terhitung sejak tanggal ditetapkan.

DENGAN KETENTUAN, bahwa segala sesuatu akan diubah dan dibetulkan sebagaimana mestinya apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini.

Ditetapkan Di : Klaten.
Pada tanggal 30 Juli 2005

**PERUSDA BPR BANK PASAR
KABUPATEN-KLATEN
Direksi**

Drs. H. BAMBANG SIGIT SN.,MM
Ymt. Direktur Utama

TELAH DIKORREKSI/DIBETULI	
Direktur	<i>[Signature]</i>
Kepala Bagian Umum	<i>[Signature]</i>
Kepala Bagian Kredit	<i>[Signature]</i>
Ka. Sistem dan Lib. g	<i>[Signature]</i>

الرَّحْمَةُ الرَّحْمَانِ الرَّحِيمِ
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Lampiran : Keputusan Direksi Perusda BPR Bank Pasa
Kabupaten Klaten.

Nomor : PDBPRBP/SK/Dir/Ag/VII/2005

Tanggal : 30 Juli 2005

PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT DI PERUSDA BPR BANK PASAR KABUPATEN KLATEN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam keputusan ini yang dimaksud dengan :

- a. Bupati adalah Bupati Klaten;
- b. Bank Pasar adalah Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Pasar Kabupaten Klaten;
- c. Dewan Pengawas adalah Dewan Pengawas Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Pasar Kabupaten Klaten;
- d. Direksi adalah Direksi Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Pasar Kabupaten Klaten;

BAB II

PROSEDUR PEMBERIAN KREDIT

Pasal 2

SUB BAGIAN KREDIT KARYAWAN

- (1) Mengadakan perjanjian kerjasama dengan Bank Pasar yang ditandatangani Direksi dan Kepala atau Pimpinan beserta Bendaharawan pemotong gaji Instansi yang bersangkutan;
- (2) Calon Nasabah diberikan blangko permohonan kredit untuk dimintakan tanda tangan Kepala atau Pimpinan beserta bendaharawan pemotong gaji;
- (3) Calon nasabah mengembalikan blangko yang telah diisi secara lengkap dengan dilampiri surat – surat atau persyaratan lain yang telah ditentukan oleh Bank Pasar;
- (4) Permohonan kredit yang telah diperiksa kelengkapan persyaratannya oleh Kepala Sub Bagian Kredit Karyawan akan disampaikan kepada Analis Kredit untuk diadakan analisa kelayakannya;
- (5) Analis kredit akan menyampaikan hasil analisisnya untuk dipertimbangkan kepada Kepala Bagian Kredit untuk selanjutnya dimintakan keputusan pemberian kredit oleh Direksi.
- (6) Apabila calon nasabah telah menyetujui keputusan Direksi tersebut, selanjutnya akan dilakukan proses realisasi atau pencairan kredit;

Pasal 3

SUB BAGIAN KREDIT UMUM DAN KANTOR KAS HARIAN (KKH)

- (1) Calon Nasabah akan diberikan blangko permohonan kredit untuk dimintakan tanda tangan Kepala Desa dimana calon nasabah bertempat tinggal dan atau dimana lokasi borg yang dijaminan terletak;
- (2) Calon nasabah mengembalikan blangko yang telah diisi secara lengkap dengan dilampiri surat – surat atau persyaratan lain yang telah ditentukan oleh Bank Pasar;
- (3) Kepala Sub Bagian Kredit Umum atau Kepala Kantor Kas Harian akan melakukan kunjungan ke lokasi atau tempat nasabah maupun lokasi Borg berada untuk mendapatkan segala informasi yang terkait dengan calon nasabah dan borg yang dijadikan jaminan;
- (4) Selajutnya hasil kunjungan ke calon nasabah tersebut akan disampaikan kepada Analis Kredit untuk diadakan analisa kelayakannya;
- (5) Analis kredit akan menyampaikan hasil analisisnya untuk dimintakan pertimbangan kepada Kepala Bagian Kredit untuk selanjutnya dimintakan keputusan pemberian kredit oleh Direksi.
- (6) Apabila calon nasabah telah menyetujui keputusan Direksi tersebut, selanjutnya akan dilakukan proses realisasi atau pencairan kredit;

BAB III

BORG ATAU BENDA JAMINAN

Pasal 4

SUB BAG KREDIT KARYAWAN

- (1) Yang dapat dijadikan Borg atau Jaminan Kredit Karyawan untuk Pegawai Negeri Sipil adalah sebagai berikut :
 - a. Kartu Pegawai (Karpeg);
 - b. Kartu Taspen;
 - c. SK Calon Pegawai (SK Capeg);
 - d. SK Pegawai Negeri;
 - e. Sertifikat Tanah atau BPKB Kendaraan.
- (2) Yang dapat dijadikan Borg atau Jaminan untuk TNI/POLRI adalah sebagai berikut :
 - a. ASABRI;
 - b. SKEP;
 - c. SK Terakhir;
 - d. Sertifikat Tanah atau BPKB Kendaraan.

(3) Yang dapat dijadikan Borg atau Jaminan untuk Pensiunan Pegawai Negeri Sipil adalah sebagai berikut :

- a. SK Pensiun;
- b. KARIP;
- c. Sertifikat Tanah atau BPKB Kendaraan.

(4) Yang dapat dijadikan Borg atau Jaminan untuk Pegawai Swasta adalah sebagai berikut :

- a. Kartu Asuransi Tenaga Kerja (ASTEK);
- b. Kartu Jamsostek;
- c. SK Pengangkatan Pegawai;
- d. Sertifikat Tanah atau BPKB Kendaraan.

(5) Besarnya kredit terkait dengan jumlah gaji yang diterima dan nilai Borg yang diberikan.

Pasal 5

SUB BAGIAN KREDIT UMUM DAN KANTOR KAS HARIAN (KKH)

(1) Yang dapat dijadikan Borg atau Jaminan untuk Nasabah Kredit (Pengusaha, Petani, Pedagang dll.) adalah sebagai berikut :

- f. Sertifikat Tanah;
- g. Sertifikat Deposito atau Tabungan dari Bank Pasar;
- h. BPKB Kendaraan;
- i. Jaminan Tunjuk.

(2) Besarnya kredit terkait pula dengan nilai benda jaminan tersebut ayat (1);

(3) Syarat tentang jaminan yang berupa BPKB Kendaraan dan Jaminan Tunjuk yang dapat dijadikan Borg atau Jaminan diatur lebih lanjut oleh Direksi.

BAB IV

PLAFON DAN BUNGA KREDIT

Pasal 6

- (1) Besarnya plafon kredit diatur tersendiri oleh Direksi;
- (2) Tingkat Suku Bunga Kredit diatur tersendiri oleh Direksi.

BAB V

BIAYA – BIAYA

Pasal 7

- (1) Besarnya biaya Provisi dan Administrasi diatur tersendiri oleh Direksi;
- (2) Biaya Meterai sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

PENGIKATAN JAMINAN

Pasal 8

- (1) Pengikatan benda jaminan dilakukan sesuai dengan jenis benda yang dijadikan jaminan;
- (2) Besarnya biaya pengikatan sesuai dengan kesepakatan antara Bank Pasar dengan Pihak Notaris atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

ASURANSI

Pasal 9

- (1) Nasabah Kredit Karyawan, Kredit Umum dan Kantor Kas Harian (KKH) dapat diikutkan Asuransi Kredit;
- (2) Lembaga Asuransi ditunjuk oleh Bank Pasar;
- (3) Besarnya biaya Asuransi sesuai dengan ketentuan Lembaga Asuransi sebagaimana tersebut ayat (2).

BAB VI

JANGKA WAKTU PINJAMAN

Pasal 10

- (1) Jangka waktu pinjaman maksimum adalah 60 (enam puluh) bulan;
- (2) Selebihnya jangka waktu tersebut ayat (1) diberikan dengan kebijaksanaan tersendiri oleh Direksi.

BAB VII

PENYELESAIAN KREDIT

Pasal 11

- (1) Nasabah wajib mengangsur sendiri atau melalui potong gaji pokok dan bunga setiap bulan sampai dengan lunas;

- (2) Nasabah yang terlambat menyelesaikan pinjamannya akan dikenakan denda;
- (3) Besarnya denda diatur tersendiri oleh Direksi.

Pasal 12

- (1) Nasabah dari Kredit Karyawan yang melunasi pinjamannya sebelum jatuh tempo akan diberi keringanan bunga;
- (2) Besarnya keringanan bunga sebagaimana tersebut ayat (1) diatur tersendiri oleh Direksi.

Pasal 13

- (1) Nasabah yang tidak dapat menyelesaikan atau melunasi pinjamannya setelah jatuh tempo akan diberikan surat peringatan atau somasi;
- (2) Apabila tidak ada penyelesaian sebagaimana tersebut ayat (1), maka Bank Pasar akan melaksanakan pelelangan benda jaminan;
- (3) Pelelangan dapat dilakukan dibawah tangan secara terbatas atau Lelang Umum melalui KP2LN.

BAB VIII

PENUTUP

Pasal 14

- (1) Hal - hal yang belum diatur dalam keputusan ini akan diatur lebih lanjut oleh Direksi;
- (2) Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Klaten
Pada tanggal 30 Juli 2005

**PERUSDA BPR BANK PASAR
KABUPATEN KLATEN**
Direksi

Drs.H. BAMBANG SIGIT SN.,MM
Ymt. Direktur Utama

TELAN DIKOREKSI / DISETUJUI	
Direksi	5
Manajemen Umum	2
Manajemen Kredit	2



**PD BPR
BANK KLATEN**

KABUPATEN KLATEN

Jl. Veteran No. 140 Telp. (0272) 322161 (Hunting), Fax. (0272) - 321531 KLATEN 57431

KEPUTUSAN DIREKSI PERUSAHAAN DAERAH BPR BANK KLATEN
KABUPATEN KLATEN

NOMOR : PD BPR BK/ Ped / Dir / \ / / 2012

T E N T A N G
PROSEDUR PENANGANAN KREDIT BERMASALAH
PERUSAHAAN DAERAH BPR BANK KLATEN
KABUPATEN KLATEN

DIREKSI PERUSAHAAN DAERAH BPR BANK KLATEN
KABUPATEN KLATEN

- Menimbang :
- bahwa dalam rangka memudahkan dalam penyelesaian kredit non lancar atau bermasalah, maka perlu dibuatkan prosedur atau langkah – langkah penanganan kredit non lancar agar terjadi kesamaan dalam pola penanganannya;
 - bahwa untuk kepentingan tersebut dipandang perlu ditetapkan prosedur tentang penyelesaian kredit non lancar atau bermasalah;
 - bahwa untuk maksud tersebut diatas perlu ditetapkan dengan Keputusan Direksi Perusahaan Daerah BPR Bank Klaten Kabupaten Klaten.
- Mengingat :
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182 tambahan Lembaran Negara Nomor 3790).
 - Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Bank Perkreditan Rakyat Milik Pemerintah Daerah;
 - Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 6 tahun 2010 tanggal 22 Oktober 2010 tentang Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Klaten Kabupaten Klaten ;
 - Keputusan Direksi Perusahaan Daerah BPR Bank Pasar Kabupaten Klaten Nomor : PDBPRBP/SK/Dir/04.b/1/2010 tanggal 02 Januari 2010 tentang Penerapan Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Berlakunya Job Discription Perusda BPR Bank Pasar Klaten.

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
PERTAMA : Prosedur Penanganan Kredit Bermasalah Perusda BPR Bank Klaten Kabupaten Klaten

KEDUA : Prosedur Penanganan Kredit Bermasalah dilakukan dengan tujuan :

- Memperoleh penyelesaian pembayaran kredit bermasalah;
- Menghemat waktu penyelesaian;
- Menghemat biaya;
- Tetap menjaga hubungan baik dengan nasabah.

KETIGA : Untuk mempermudah penanganan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan cara pemetaan berdasarkan :

- tanggal realisasi;
- tanggal jatuh tempo;
- kolektibilitas;
- wilayah/kecamatan.

KEEMPAT : Tahapan – tahapan yang harus dilakukan dalam penanganan kredit bermasalah adalah sebagai berikut :

STATUS KETERLAMBATAN	LANGKAH YANG DILAKUKAN	PETUGAS
Terlambat / Menunggak 1 – 7 hari	Telpon/hubungi Debitur untuk mengingatkan akan kewajibannya membayar angsuran, beri waktu maximum 5 – 7 hari	Account Officer
Terlambat / Menunggak 8 - 15 hari	Apabila ingkar janji, ditelpon lagi dan diminta untuk datang ke Kantor.	Account Officer
Terlambat / Menunggak 16 - 30 hari	Nasabah tidak datang, buat surat tagihan tunggakan, lakukan kunjungan dan beri waktu 15 hari.	Account Officer
Terlambat 31 - 45 hari	Tidak membayar lagi, terus ditagih dan beri Surat Peringatan I.	Account Officer
Terlambat 45 – 90 hari	Tindak mengindahkan Surat Peringatan I, tetap ditagih dan langsung diberi Surat Peringatan II.	Account Officer
Terlambat 91 - 180 hari	- Tidak mengindahkan Surat Peringatan II, langsung diberi Surat Peringatan Terakhir. - Jika nasabah tidak kooperatif, lakukan penguatan pengikatan HT untuk nasabah yang masih SKMHT.	Sub Bagian Penyelesaian
Terlambat ≥180 hari sampai dengan Jatuh Tempo	- Jika nasabah masih kooperatif, dilakukan analisa keuangan untuk dilakukan penyehatan kredit dengan cara Rescheduling, Reconditioning atau Restructuring;	Sub Bagian Penyelesaian

Setelah Jatuh Tempo	Beri Surat tentang Rencana Appraisal Barang Jaminan untuk Proses Lelang / Gugatan lewat Pengadilan Negeri /Laporkan ke Kepolisian (apabila ada indikasi Tindak Pindaan).	Sub Bagian Penyelesaian
Terlambat + 179 hr	Apabila tidak ada etiked baik, maka lakukan Proses Hukum dengan Lelang, Gugatan lewat Pengadilan Negeri atau Lapokan ke Kepolisian.	Sub Bagian Penyelesaian





KELIMA : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan

Ditetapkan di Klaten
 Pada tanggal 25 Januari 2012

DIREKSI PD BPR BANK KLATEN
 KABUPATEN KLATEN


 HJ. SUMAYATI, SE
 Direktur


 H. AHMAD ROZALI SOHAR, SE
 Direktur Utama

TELAH DIKOREKSI / DISETUJUI	
Direktur	
Kepala Bagian Umum	
Kepala Bagian Hukum	
Ka. Sub. Bag. Dokumentasi	
Ko. Bag. Kredit	