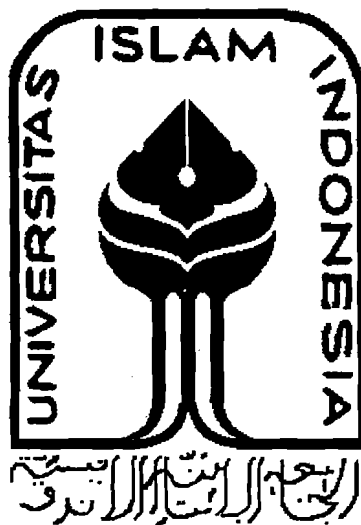


TINJAUAN YURIDIS ATAS SOLUSI KREDIT BERMASALAH  
UMKM DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA PASCA GEMPA

TESIS



Nama : Rinna Mariati  
No. Mhs. : 09 912 090  
BKU : HUKUM BISNIS  
Program Studi : Ilmu Hukum

PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2007

**PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH UMKM  
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA PASCA GEMPA**

Oleh :

RINNA MARIATI

Nomor Mahasiswa : 09 912 090

BKU : HUKUM BISNIS

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan ke  
Dewan Penguji dalam Ujian Tesis

Pembimbing I



DR.SURACH WINARNI,SH.,M.Hum

Tanggal

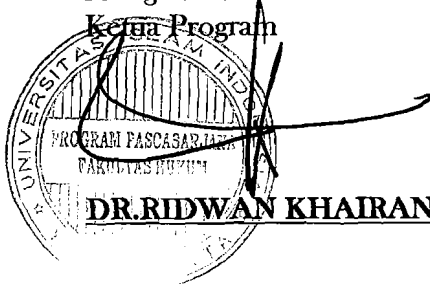
Pembimbing II



SITI ANISAH,SH.,M.Hum

Tanggal

Mengetahui  
Ketua Program



DR.RIDWAN KHAIRANDY,SH.,MH.

Tanggal

**PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH UMKM  
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA PASCA GEMPA**

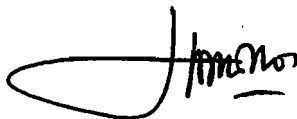
**TESIS**

Oleh :

Nama : RINNA MARIATI  
NIM : 09 912 090  
Program Studi : Ilmu Hukum  
BKU : HUKUM BISNIS

Telah Dipertahankan DiDepan Dewan Penguji  
Pada Hari/Tanggal : Selasa 14 Agustus 2007  
Dan Dinyatakan : LULUS

Tim Penguji :  
Ketua,

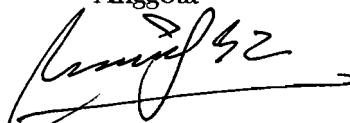


**DR.SURACH WINARNI,SH.,M.Hum**



**SITI ANISAH,SH.,M.Hum**

Anggota

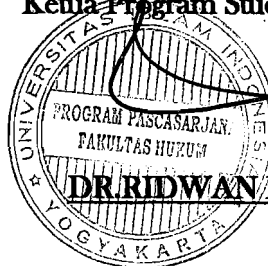


**Hj. MURYATI MARZUKI,SH.,SU.**

Anggota

Mengetahui

**Ketua Program Studi Magister (S2) Ilmu Hukum**



**DR.RIDWAN KHAIRANDY,SH.,MH.**

## DAFTAR ISI

<b>BAB. I</b>	<b>PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
	<b>A. Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
	<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>7</b>
	<b>C. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>9</b>
	<b>D. Tinjauan Pustaka.....</b>	<b>9</b>
	<b>E. Metode Penelitian.....</b>	<b>22</b>
<b>BAB. II</b>	<b>TINJAUAN UMUM TENTANG USAHA KECIL MENENGAH (UKM), PERJANJIAN KREDIT BANK .....</b>	<b>27</b>
	<b>A. Tinjauan Umum Tentang Usaha Mikro, Kecil .....</b>	<b>27</b>
	<b>    dan Menengah.....</b>	<b>27</b>
	1. Pengertian dan Kriteria Usaha Mikro .....	30
	2. Pengertian dan Kriteria Usaha Kecil.. .....	31
	3. Pengertian dan Kriteria Usaha Kecil Menengah.....	33
	<b>B. Tinjauan Umum tentang Kredit Bank .....</b>	<b>32</b>
	1. Pengertian Kredit dan Jenis-jenis Kredit.....	40
	2. Kredit dalam Perspektif Hukum .....	35
	3. Perjanjian Kredit Bank dalam Hukum .....	
	Perjanjian Indonesia .....	55
	a. Perjanjian Kredit.....	55
	b. Asas-asas dalam Perjanjian.....	64

C. Antisipasi dan Penyelesaian Kredit Bermasalah.....	68
1. Tindakan Penyelematan Kredit Bermasalah.....	70
2. Penyelesaian Kredit Bermasalah.....	72

**BAB.III      PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH UMKM  
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

<b>PASCA GEMPA.....</b>	<b>82</b>
A. Kebijakan Pemerintah tentang Restrukturisasi Kredit Perbankan Pasca Gempa Melalui Bank Indonesia.....	
B. Program Restrukturisasi Perbankan terhadap Debitur UMKM yang Terkena Bencana Gempa....	93
C. Perlakuan Bank terhadap Agunan Kredit UMKM yang Terkena Bencana Gempa dan Mengalami Kredit Bermasalah.....	101

**BAB. IV      PENUTUP**

1. Kesimpulan .....	115
2. Saran.....	116

## KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah, SWT, Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, rasa suyukur Alhamdulillah berkat rahmat, karunia dan bimbingan-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini.

Penulisan Tesis ini tidak terlepas dari dorongan, arahan dan waktu yang telah diluangkan oleh para Dosen Pembimbing, untuk itu saya secara khusus mengucapkan terimakasih yang teramat dalam kepada Yang Terhormat :

1. DR. SURACH WINARNI, SH.,M.HUM, selaku Dosen Pembimbing I.
2. SITI ANISAH,SH.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II.

Dalam kesempatan ini, tidak lupa Penulis mengucapkan terimakasih kepada Yang Terhormat :

1. Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk menempuh Program Pasca Sarjana (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
2. Bapak DR. RIDWAN KHAIRANDY, SH.,M.H, selaku Direktur Program Pasca Sarjana (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
3. Seluruh Dosen Pengajar di program Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, semoga amal baik mendapat pahala dari Allah SWT dan ilmu yang saya terima dapat berguna bagi masyarakat dan menunjang profesi saya sebagai Notaris.
4. Direktur LBH Yogyakarta, Muhammad Irsyad Thamrin, SH.,M.Hum, yang telah memberikan data-data UMKM, masukan saran dan kritik membangun dalam penulisan Tesis ini.
5. Seluruh karyawan Sekretariat Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, khususnya kepada Mba Atik dan Pak Sutik.

6. Bapak RIO KUSTIANTO WIRONEGORO,SH.,M.Hum, Notaris tempat Penulis magang, atas perhatian dan pengertiannya sehingga Penulis tidak mengalami hambatan dalam menyelesaikan Tesis.
7. Seluruh sahabat penulis, khususnya kepada YENI INDRAKARTIKASARI, SE., atas segala bentuk bantuannya sehingga Penulis berhasil menyelesaikan Tesis ini dengan baik dan LYSA LUSIANA DEWI, SH.

Akhirnya kepada Orangtua saya Bapak Drs. MARWAN,S dan Ibu UMIATI, HB, serta adik saya RENNY, SE., terkasih, yang penuh kasih sayang dan pengertian serta mendorong semangat saya didalam menempuh pendidikan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Terimakasih untuk semuanya.

Demikian Karya Ilmiah Penelitian tesis ini dan “*Kritik adalah Surat Suara Damai, Dia Bukan Peluru Berdarah*”, saran dan kritik dari pembaca selalu Penulis nantikan, dan semoga bermanfaat.

Yogyakarta, Agustus 2007.

Penulis,

RINNA MARIATI, SH,M.Kn.

## ABSTRAKSI

**Penelitian ini dibuat oleh RINNA MARIATI, Nomor Induk Mahasiswa 05 912 090, dengan judul: TINJAUAN YURIDIS ATAS SOLUSI KREDIT BERMASALAH UMKM DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA PASCA GEMPA**

Permasalahan kredit dalam komunitas UMKM merupakan masalah yang perlu secara serius disikapi oleh semua *stakeholder*. Setelah bencana gempa DIY masalah yang dihadapi antara lain pabrik hancur, alat produksi luluh lantak, karyawan jadi korban dan banyak masalah serta penderitaan menerpa dunia usaha. Sehingga pada tahap sekarang ini, setelah hampir satu tahun bencana berlalu, sebagian besar dunia usaha hanya dapat *survive* dalam mengatasi *cash flow*.

Karakteristik informal yang dimiliki pelaku usaha UMKM pada dasarnya merupakan kekuatan ekonomi rakyat yang harus diakui dan mendapat perlindungan dalam pemenuhan hak-haknya oleh negara. Secara lebih spesifik, berbagai regulasi yang perlu dilakukan pemerintah guna menjamin perlindungan dan pemenuhan hak bagi UMKM, antara lain menyangkut akses kredit tempat usaha, jaminan keamanan dan hukum, menjalankan kebijakan yang mendukung upaya pengembangan ekonomi rakyat dan adanya jaminan dalam implementasi kebijakan yang sudah ditetapkan, sehingga implementasi kebijakan yang riil akan mendukung dan menguatkan posisi dan eksistensi UMKM.

Hasil Penelitian Tesis ini menunjukkan bahwa kebijakan yang dikeluarkan pemerintah melalui Bank Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit Bank Pasca Bencana Alam di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Daerah Sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah, sebagai upaya untuk merestrukturisasi kredit bermasalah UMKM pasca gempa belum mampu membantu permasalahan kredit debitur UMKM, karena Bank Indonesia tidak mempunyai *bergaining power* untuk menekan bank pelaksana untuk melakukan kebijakan tersebut. Bank Indonesia sebagai pembuat kebijakan seharusnya mengeluarkan Juklak/petunjuk pelaksanaan terhadap PBI Nomor.8/10/PBI/2006 tersebut, sehingga bank pelaksana dapat secara jelas melaksanakan kebijakan tersebut dan tercapai penyelesaian kredit bermasalah secara adil dan *win-win solution* antara pihak bank sebagai kreditur dan pelaku UMKM sebagai debitur.



**BAB. I**  
**PENDAHULUAN**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Bencana alam yang terjadi di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) meninggalkan permasalahan ekonomi yang tidak sederhana dan sangat kompleks. Salah satu resiko akibat bencana alam di DIY adalah merosotnya kualitas dan kuantitas kegiatan ekonomi, artinya terjadi perubahan dinamika kerja para pelaku usaha bisnis Yogyakarta yang mempunyai kecenderungan ke arah negatif.

Berbicara masalah UKM (Usaha Kecil Menengah/ *Small Medium Enterprise*) ditengah *mainstream* globalisasi merupakan pembicaraan yang sangat kompleks. Apalagi dikaitkan dengan kredit perbankan. Jika ditarik dan dibidik secara global, beberapa faktor yang mempengaruhi perkembangan UKM terkait permodalan perbankan dapat diuraikan diantaranya sebagai berikut.

Kondisi bangsa Indonesia saat ini sedang gencar mengupayakan pemberantasan KKN (Korupsi, Kolusi, Nepotisme) di segala lini. Dengan adanya Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) terlepas dari apa yang telah dihasilkan, usaha pemerintah dalam pemberantasan korupsi menjadi semakin tampak. Artinya, segala pola pelaksanaan perjalanan pemerintah harus sesuai dengan *rule* yang telah digariskan. Ini berarti pula bahwa tidak ada toleransi bagi “kebijakan” yang tidak sesuai dengan peraturan atau perundangan-undangan, termasuk peraturan perbankan.

Namun, sayangnya dalam permasalahan ini terlihat adanya diskriminasi/perlakuan yang tidak adil oleh pemerintah terhadap UMKM.

Di sisi lain aturan main dari pola pembiayaan pemerintah adalah adanya regulasi dengan APBN dan APBD, serta segenap regulasi yang mengatur arus perekonomian negara. Dalam konteks ini swasta juga tak luput dari regulasi yang mengaturnya, dan menjadi bagian yang harus berjalan sesuai dengan regulasi yang ada. Dalam konteks ini pula UMKM dengan keterbatasan yang ada menjadi objek yang tidak dapat berbuat banyak. Bahkan *image* yang berkembang adalah perkembangan UMKM hanya tergantung pada institusi diluar UMKM itu sendiri, seperti pemerintah dan lembaga perbankan.

Disamping itu, dunia usaha swasta dengan pasar yang selalu dinamis mengikuti perkembangan arus bisnis global telah mempunyai aturan main sendiri. Artinya instrumen-instrumen yang menjadi ukuran dalam bisnis :<sup>1</sup>

1. *Best price* (harga terbaik).

Merupakan harga yang dapat bersaing dengan produsen-produsen lain dan lebih luas jangkauan konsumennya, misalnya suatu harga produk dapat dijangkau oleh kalangan menengah, menengah atas dan kalangan atas .

2. *Best quality* (kualitas terbaik).

Produk yang dihasilkan harus dengan kualitas yang terbaik.

3. *Best payment* (pembayaran terbaik)

---

<sup>1</sup> Soekardi, Kendala UKM Yogyakarta Untuk Bangkit Pasca Gempa, dipresentasikan dalam diskusi terbatas, *Kendala UKM Yogyakarta untuk Bangkit Pasca Gempa*, Sabtu 24 Maret 2007, hlm 3.

Pembayaran terhadap kredit secara tepat waktu akan menimbulkan kepercayaan dari pihak bank atau lembaga pembiayaan untuk mengucurkan kredit kembali.

Jadi, bagaimana menghasilkan harga terbaik, kualitas terbaik, dan pembayaran terbaik menjadi instrumen yang sudah baku dalam mengukur sebuah bisnis. Ini memungkinkan munculnya tarik menarik antara kebijakan pemerintah dengan hukum pasar, mana yang menguntungkan?<sup>2</sup> Apakah regulasi pemerintah mendukung terhadap “hukum pasar” tersebut atau tidak, dapat dilihat dari perjalanan UMKM itu sendiri, terhambat dengan kebijakan pemerintah atau tidak, itu juga adalah suatu persoalan.

Kelompok UMKM merupakan salah satu pelaku ekonomi yang terkena dampak serius akibat bencana alam di Yogyakarta. Risiko yang datang secara mendadak (bencana alam), menjadikan para pelaku UMKM tidak mempunyai waktu yang cukup untuk melakukan konsolidasi internal perusahaan, yaitu misalnya memperbaiki manajemen baik dari segi sistem maupun SDM, disamping adanya keterbatasan pelaku UMKM untuk mencari atas jalan keluar secara mandiri. Sebagai tulang punggung utama kegiatan ekonomi Propinsi DIY, rehabilitasi kegiatan ekonomi melalui kebangkitan kembali UMKM DIY harus diletakkan dalam prioritas utama.

Kendala dan tantangan pelaku bisnis UMKM akibat bencana alam terbagi dalam kelompok, antara lain :<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> *Ibid.*

1. Rusaknya tempat/fasilitas dan alat usaha.
2. Merosotnya moral kewirasusahaan (*entrepreneurship*) pelaku usaha.
3. Kehilangan sumber daya manusia untuk produksi.
4. Hilangnya/terputusnya jaringan pemasok pasar, dan
5. Kehabisan/kekurangan modal usaha.

Melihat permasalahan kredit dalam komunitas UMKM merupakan masalah yang perlu secara serius disikapi oleh semua *stakeholder*. Setelah bencana gempa DIY masalah yang dihadapi antara lain pabrik hancur, alat produksi luluh lantak, karyawan jadi korban dan banyak masalah serta penderitaan menerpa dunia usaha. Sehingga pada tahap sekarang ini, setelah hampir satu tahun bencana berlalu, sebagian besar dunia usaha hanya dapat *survive* dalam mengatasi *cash flow*.

Dalam konteks ini, perlu diperhatikan adanya gejala kehabisan atau kekurangan modal usaha, seperti terindikasikan dengan semakin besarnya *Non Performing Loan* (NPL) di DIY pada tahun 2006, disamping itu di lapangan, gairah kebangkitan UMKM sendiri masih lambat. Sehingga dikhawatirkan NPL semakin membesar dan yang lebih berbahaya adalah pertumbuhan ekonomi daerah juga semakin melemah.<sup>4</sup>

Dalam usaha saat ini khususnya UMKM, ada di tengah proses perjalanan yang penuh dengan lika-liku, sebut saja krisis moneter pada tahun 1997, pergolakan politik arus reformasi, kenaikan BBM, otonomi daerah, dan lain-lain. Di Yogyakarta

---

<sup>4</sup> *Kompas*, Penghapusan NPL Tidak Perlu Melalui Menkeu, 11 Juli 2006.

kondisi ini diperparah oleh bencana gempa bumi pada tanggal 27 Mei dan bencana-bencana lainnya.

Dalam upaya mendukung pemulihan kondisi ekonomi di Yogyakarta pemerintah mengeluarkan kebijakan melalui Bank Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit Bank Pasca Bencana Alam di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Daerah Sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah. Dikeluarkannya peraturan ini diharapkan dapat membantu pemulihan perekonomian UMKM Yogyakarta pasca gempa. Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006 tersebut antara lain menetapkan bahwa kualitas kredit yang direstrukturisasi harus ditetapkan lancar terhitung sejak restrukturisasi sampai dengan akhir Juni 2009 dengan plafon maksimal Rp.5.000.000.000,- dan restrukturisasi dilakukan setelah terjadinya gempa. Ketentuan tersebut hanya berlaku bagi debitur dengan lokasi proyek atau lokasi usaha di Propinsi DIY dan Jawa Tengah.<sup>5</sup>

Jumlah UMKM di DIY pada tahun 2006 berdasarkan informasi Departemen Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi adalah lebih dari 75.000 unit terdiri sentra industri kecil, koperasi dan perdagangan, ini berarti UMKM menguasai perekonomian DIY. Setelah bencana gempa bumi terjadi, sebagian besar dari usaha UMKM menghadapi kendala, misalnya kehilangan tenaga kerja, hancurnya tempat usaha beserta alat-alat produksi, sehingga pengusaha UMKM kesulitan untuk

---

<sup>5</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit Bank Pasca Bencana Alam di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Daerah Sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah.

menyelesaikan kewajiban utang mereka kepada bank dan lembaga keuangan lainnya.<sup>6</sup> Oleh sebab itu, secara mikro persoalan kredit macet serta upaya membangkitkan UMKM DIY menjadi strategik untuk dibangun sebuah wacana khusus dan sejalan dengan kebijakan nasional bahwa aksi nyata mendorong sektor riil khususnya UMKM menjadi kebutuhan pemerintah untuk segera dilaksanakan. Maka dalam penulisan Tesis ini diidentifikasi solusi untuk mengatasi masalah kredit macet dan pembiayaan (modal) untuk membangkitkan UMKM.

Kredit macet dimulai dengan adanya perjanjian kredit antara bank/lembaga keuangan non bank. Perjanjian kredit antara UMKM sebagai debitur dan bank sebagai kreditur pada umumnya adalah berbentuk baku. Dalam perjanjian baku yang lebih diutamakan adalah kepentingan kreditur apalagi jika ada klausul eksensorasi/eksemsi (pelepasan tanggung jawab). Bahkan pada umumnya suatu perjanjian baku yang menyatakan bahwa debitur tetap harus melunasi angsurannya meskipun misalnya dalam keadaan memaksa (*force majeure*)<sup>7</sup>. Meskipun *force majeure*

---

<sup>6</sup> Departemen Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi Daerah Istimewa Yogyakarta, 2006.

<sup>7</sup> Sebagai contoh adalah klausul dari Perjanjian Pembiayaan dengan Jaminan Fidusia yang dibuat oleh Astra Credit Centre, dalam Pasal 3, yang berbunyi: "DEBITOR berkewajiban mendahulukan setiap kewajiban berdasarkan PERJANJIAN ini, termasuk tidak terbatas membayar angsuran yang jatuh tempo tepat pada waktunya, dalam jumlah yang penuh sesuai dengan PERJANJIAN ini, dan DEBITOR tidak dapat menggunakan alasan atau peristiwa-peristiwa apapun juga termasuk PERJANJIAN ini, dan DEBITOR tidak dapat menggunakan alasan atau peristiwa-peristiwa apapun juga karena keadaan memaksa (*force majeure*) yang terjadi pada DEBITOR untuk memunda pembayaran angsuran tersebut. Jika hari jatuh tempo tersebut jatuh bukan pada hari kerja, maka pembayaran harus dilakukan pada hari kerja sebelum waktu jatuh tempo atau jika tanggal jatuh tempo tersebut, jatuh pada hari kerja dalam suatu bulan kalender dimana dalam bulan kalender tersebut tidak terdapat tanggal yang mempunyai nomor yang sama dengan tanggal jatuh tempo, maka waktu jatuh tempo akan jatuh pada hari kerja terakhir dalam bulan kalender dimaksud. Lewatnya waktu suatu pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud dalam PERJANJIAN merupakan bukti yang sempurna mengenai kelalaian DEBITOR untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya menurut

diatur dalam Buku III KUHPer yang mana hanya merupakan hukum pelengkap, namun Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa klausula baku yang mencantumkan atau mengandung makna pengalihan tanggungjawab pelaku usaha adalah batal demi hukum.

### **B. Rumusan Masalah.**

Berdasarkan latar belakang yang telah Penulis kemukakan sebelumnya, maka Penulis membatasi diri pada masalah pokok serta hal hal yang dianggap penting dan bermanfaat untuk dibahas.

Masalah yang menjadi pokok atau inti dari penulisan ini dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Apakah kebijakan pemerintah tentang restrukturisasi kredit perbankan pasca gempa melalui Bank Indonesia dapat mendukung upaya pemulihan usaha debitur UMKM?
2. Bagaimanakah program-program restrukturisasi Perbankan terhadap debitur UMKM yang terkena bencana gempa?
3. Bagaimanakah perlakuan bank terhadap agunan kredit UMKM yang terkena bencana gempa dan mengalami kredit bermasalah?

---

*PERJANJIAN ini, dan untuk itu tidak dibutuhkan teguran atau somasi apapun dari KREDITOR atau juru sita Pengadilan atau pihak lain yang ditunjuk KREDITOR”.*

Kalimat “...pihak lain yang ditunjuk oleh Kreditor”, dapat ditafsirkan bahwa kreditor pun dapat memakai jasa *debt collector* untuk menagih pembayaran pada debitur.



### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan masalah yang dikemukakan dalam rumusan masalah maka tujuan yang ingin dicapai dengan penelitian yang dilakukan yaitu untuk mengetahui bagaimanakah program-program restrukturisasi Perbankan terhadap debitur UMKM yang terkena bencana gempa, apakah kebijakan pemerintah tentang restrukturisasi kredit perbankan pasca gempa melalui Bank Indonesia dapat mendukung upaya pemulihan usaha debitur UMKM serta bagaimanakah perlakuan bank terhadap agunan kredit UKM yang terkena bencana gempa.

### **D. Tinjauan Pustaka.**

Menurut Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil Pasal 1 huruf a yang dimaksud dengan Usaha Kecil adalah kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil dan memenuhi kriteria kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan serta kepemilikan sebagaimana diatur dalam Undang Undang ini. Sedangkan yang dimaksud dengan Usaha Menengah dan Usaha Besar adalah kegiatan ekonomi yang mempunyai kriteria kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan lebih besar dari pada kekayaan bersih dan hasil penjualan tahunan Usaha Kecil atau diatas Rp.100.000.000,- per tahun.

Kriteria Usaha Kecil sebagaimana yang disebut dalam Undang Undang nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil adalah :

1. Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp.200.000.000,-, tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.
2. Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp.1.000.000.000,-
3. Milik Warga Negara Indonesia.
4. Berdiri sendiri, bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau berafiliasi baik langsung maupun tidak langsung dengan Usaha Menengah atau Usaha Besar.
5. Berbentuk usaha orang perseorangan, badan usaha yang tidak berbadan hukum, atau badan usaha yang berbadan hukum, termasuk koperasi.

Ciri-ciri Usaha Kecil adalah:<sup>8</sup>

1. Jenis barang/komoditi yang diusahakan pada umumnya sudah tetap dan tidak gampang berubah.
2. Lokasi/tempat usaha umumnya sudah menetap dan tidak berpindah-pindah.
3. Pada umumnya sudah melakukan administrasi keuangan walaupun masih sederhana, keuangan perusahaan sudah mulai dipisahkan dengan keuangan keluarga, sudah membuat neraca usaha.
4. Sudah memiliki izin usaha dan persyaratan legalitas lainnya termasuk NPWP.
5. Sumber Daya Manusia (pengusaha) memiliki pengalaman dan berwira usaha.
6. Sebagian sudah akses ke perbankan dalam hal keperluan modal.

---

<sup>8</sup><http://www.sinarharapan.co.id/berita/0505/10/opi01.html>, Pengenalan Perkreditasi, 02 Mei 2007.

7. Sebagaimana besar belum dapat membuat manajemen usaha dengan baik seperti *bussiness planing*.

Usaha Mikro sebagaimana dimaksud menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor.40/KMK.06/2003 tanggal 29 Januari 2003 tentang Usaha Mikro, yaitu usaha produktif milik keluarga atau perorangan Warga Negara Indonesia dan memiliki hasil penjualan paling banyak Rp.100.000.000,- per tahun. Usaha Mikro dapat mengajukan kredit kepada bank paling banyak Rp.50.000.000,-

Pada kesepakatan bersama antara Menteri Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat selaku ketua Komite Penanggulangan Kemiskinan dengan Gubernur Bank Indonesia tentang penanggulangan kemiskinan melalui pemberdayaan dan pengembangan usaha mikro, kecil, dan menengah, Nomor.15/KEP/MENKO/KESRA/VI/2005 Pasal 1 ayat (1) huruf f menyebutkan usaha mikro adalah usaha produktif milik keluarga dan perorangan Warga Negara Indonesia, secara individu atau tergabung dalam Koperasi dan memiliki hasil penjualan secara individu paling banyak Rp.100.000.000,- per tahun sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri keuangan Nomor.12/PMK.06/2005 tanggal 14 Februari 2005 tentang Pendanaan Kredit Usaha Mikro dan Kecil.

Ciri-ciri Usaha Mikro antara lain jenis barang/komoditi, dan tempat usahanya tidak terlau tetap, sewaktu-waktu dapat berganti atau dapat berpindah tempat, belum melakukan administrasi keuangan yang sederhana sekalipun, dan tidak memisahkan

keuangan keluarga dengan keuangan usaha, pada umumnya tidak memiliki izin usaha atau persyaratan legalitas lainnya termasuk NPWP.<sup>9</sup>

Usaha menengah sebagaimana dimaksud Inpres Nomor 10 Tahun 1998 adalah usaha bersifat produktif yang memenuhi kriteria kekayaan usaha bersih lebih besar dari Rp.200.000.000,- sampai dengan paling banyak sebesar Rp.10.000.000.000,- tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha serta dapat menerima kredit dari bank sebesar Rp.500.000.000,- sampai dengan Rp.5.000.000.000,-

Ciri-ciri usaha menengah antara lain telah memiliki manajemen dan organisasi yang lebih baik, lebih teratur bahkan lebih modern, dengan pembagian tugas yang jelas antara lain, bagian keuangan, bagian pemasaran dan bagian produksi, telah melakukan manajemen keuangan dengan menerapkan sistem akuntansi dengan teratur, sehingga memudahkan untuk *auditing* dan penelitian atau pemeriksaan termasuk oleh perbankan dan sudah memiliki segala persyaratan legalitas antara lain izin tetangga, izin usaha, izin tempat, NPWP, upaya pengelolaan lingkungan, sehingga akses kepada sumber-sumber pendanaan perbankan lebih mudah.

Bagi dunia perbankan, peningkatan kualitas dan kuantitas perkreditan harus sejalan dengan upaya-upaya perbaikan KAP atau Kualitas Aktiva Produktif secara berkesinambungan. Hal ini mengingat pada hakikatnya pemberian kredit adalah penanaman dana dalam bentuk "*risk assets*". Oleh karenanya, setiap pemberian kredit hendaknya dijiwai oleh asas konservatif dengan semangat untuk menghindarkan diri dari pemberian kredit yang spekulatif dan beresiko tinggi. Hal ini berarti bahwa

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

dalam setiap proses pemberian kredit, terlebih dahulu haruslah diadakan penelitian/analisis yang mendalam dari berbagai aspeknya, termasuk aspek-aspek hukum.<sup>10</sup>

Dalam bahasa latin kredit berarti *credere* artinya “percaya”. Pemberi kredit (kreditur) percaya kepada penerima kredit (debitur) bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Bagi debitur, kredit yang diterima merupakan kepercayaan, yang berarti menerima amanah sehingga mempunyai kewajiban membayar sesuai jangka waktu.<sup>11</sup>

Kredit yang berarti “kepercayaan” jika dalam perspektif hukum, antara lain dapat berarti :<sup>12</sup>

1. Bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang terlebih dahulu dibuatkan suatu perjanjian (hukum perjanjian) tidaklah berarti bank tidak percaya kepada nasabahnya, tetapi perjanjian (kredit) tersebut sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti (hukum pembuktian) bagi para pihak apabila terjadi perselisihan di kemudian hari.
2. Bahwa perjanjian kredit yang dibuat antara bank dan nasabahnya adalah sarana untuk memenangkan segala macam jenis kesepakatan dan persyaratan kredit yang ada, termasuk cara-cara pembayaran kredit bagi nasabahnya dalam melaksanakan prestasinya.

---

<sup>10</sup> H.R Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2005, hlm 22.

<sup>11</sup> <http://www.sinarharapan.co.id/berita/0505/10/opi01.html>., *op.cit.*

<sup>12</sup> *Ibid.*

Menurut O.P Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi dalam bentuk uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka manarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko, dan pertukaran ekonomi pada masa-masa mendatang.<sup>13</sup>

Sedangkan dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan. Menurut Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998, terdapat dua istilah yang berbeda namun mengandung makna yang sama yaitu kredit dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Definisi kedua istilah tersebut kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau ganti rugi.

---

<sup>13</sup> O.P Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersil*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1986, hal. 37.

Atas suatu pelepasan kredit oleh bank kepada nasabahnya, pertama-tama akan selalu dimulai dengan permohonan oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila bank menganggap permohonan oleh nasabah yang bersangkutan layak untuk diberikan, untuk dapat terlaksananya pelepasan kredit tersebut, terlebih dahulu haruslah diadakan suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit.

Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank untuk mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah dari bunyi Pasal 1 ayat (12) Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dimana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain.

Secara yuridis ada dua jenis perjanjian yang digunakan bank dalam melepaskan kreditnya yaitu :

1. Perjanjian kredit yang dibuat bawah tangan atau akta bawah tangan
2. Perjanjian kredit yang dibuat dihadapan notaris atau akta otentik.

Namun, pada umumnya bank membuat perjanjian kredit dalam bentuk akta bawah tangan atau yang disebut dengan perjanjian baku/*standart contract*.

Seperti yang telah dikemukakan diatas, bahwa perjanjian kredit bank pada umumnya adalah berbentuk baku. Maka ada beberapa istilah untuk menyebut perjanjian tersebut antara lain yang paling umum adalah perjanjian baku, perjanjian standar, kontrak standar atau *contract of adhesion*. Perjanjian baku dalam sistem

bisnis modern merupakan suatu kebutuhan yang tidak bisa dielakkan lagi. Aktivitas ekonomi yang semakin kompetitif memerlukan prosedur yang praktis, cepat dan efisien serta berkepastian hukum.

Beberapa ahli hukum memberikan definisi perjanjian baku, antara lain Sudikno Mertokusumo menyatakan Perjanjian Baku adalah perjanjian yang isinya ditentukan secara apriori oleh salah satu pihak. Sedangkan Johannes Gunawan menyatakan perjanjian baku adalah perjanjian yang isinya telah ditetapkan terlebih dahulu secara tertulis berupa formulir-formulir yang digandakan dalam jumlah tidak terbatas untuk ditawarkan kepada para konsumen tanpa memperhatikan perbedaan kondisi para konsumen. Menurut pendapat E.H Hondius perjanjian standar adalah konsep janji-janji tertulis yang disusun tanpa membedakan isinya serta pada umumnya dituangkan dalam perjanjian-perjanjian yang tidak terbatas jumlahnya, namun sifatnya tertentu.<sup>14</sup>

Dalam konteks etika bisnis, tidak membayar angsuran kredit secara tepat waktu akan dianggap melakukan ingkar janji atau wanprestasi, kecuali ada pemberitahuan atau penjelasan dengan alasan yang rasional dan dapat diterima oleh pihak pemberi kredit. Masalah kredit macet menjadi menarik apabila dikaitkan dengan pelaku UMKM yang dalam berbagai hal menghadapi kendala. Sementara kendala merupakan mata rantai yang saling berhubungan satu sama lain yang semua

---

<sup>14</sup> Disampaikan oleh Y. Sarimurti, Aspek Hukum Perjanjian Baku: Tinjauan Normatif, dalam *diskusi terbatas yang diselenggarakan Lembaga Ombudsman Swasta DIY*, 30 April 2007, hlm 1.



itu termasuk kategori ketidakmampuan dalam mengatur sumber dana dan sumber daya, dan yang paling ironis hal ini disebabkan karena minimnya berbagai akses.<sup>15</sup>

Salah satu klausul perjanjian kredit bank yang harus dicantumkan adalah mengenai jaminan. Pengikatan jaminan untuk benda tidak bergerak adalah dengan Hak Tanggungan, sedangkan jaminan bagi benda bergerak adalah dengan Fidusia. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan definisi bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>16</sup>

Jaminan Fidusia didasarkan pada Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999. Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda, sedangkan Jaminan Fidusia disebutkan dalam Pasal angka 1 ayat 2 Undang Undnag Nomor 42 Tahun 1999, yaitu hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan

---

<sup>15</sup> Budi Wahyuni, Kredit Macet di UKM dalam Perspektif Etika Bisnis, dipresentasikan dalam *diskusi terbatas, Kendala UKM Yogyakarta untuk bangkit pasca gempa. Sabtu 24 Maret 2007*, hlm 3.

<sup>16</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menegaskan bahwa benda yang dibebankan dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan. Pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut, untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan dan pendaftaran memberikan hak yang didahulukan (preferen) kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lain. Jaminan Fidusia memberikan hak kepada Pemberi Fidusia untuk tetap menguasai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia berdasarkan kepercayaan, maka diharapkan sistem pendaftaran yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dapat memberikan jaminan kepada Penerima Fidusia dan pihak yang mempunyai kepentingan terhadap benda tersebut.<sup>17</sup>

Klasifikasi penyebab kredit macet antara lain karena adanya faktor eksternal dan faktor internal.<sup>18</sup>

1. Faktor Internal, yaitu disebabkan :
  - a. Adanya kebijakan kredit yang ekspansif.

---

<sup>17</sup> Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

<sup>18</sup> Moh. Ma'ruf Saleh, *Langkah Antisipatif Yang Harus Dilakukan Perbankan Dalam Memproses dan Menyelesaikan Kredit Bermasalah*, dalam buku Solusi Hukum Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah, Penerbit Infobank, Oktober 1997, hlm.3

Pola kebijakan 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 mendorong sebagian bank membajak nasabah yang lain tanpa melakukan analitis dan perhitungan risiko yang bakal terjadi.

b. Penyimpangan dalam prosedur pemberian kredit.

Adanya kecendrungan bank kurang mengikuti sistem atau kurang dalam disiplin dalam menerapkan prosedur pemberian kredit yang berlakunya 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.

c. Itikad kurang baik dari Pemilik/Pengurus/Pegawai Bank.

Adanya itikad yang kurang baik dari Pemilik/Pengurus/Pegawai bank sering dijumpai adanya kredit yang tidak layak, kredit fiktif, kredit yang tidak jelas penggunaannya, yang pada umumnya kredit tersebut digiring untuk segera menjadi macet, kemudian dihapusbukukan dari neraca bank untuk menghilangkan jejaknya agar tidak mudah dilacak oleh siapapun.

d. Lemahnya administrasi dan pengawasan kredit.

Sistem administrasi dan pengawasan kredit yang lemah banyak mengakibatkan kredit bermasalah, karena administrasi dokumen tidak dilakukan dengan baik dan peninjauan langsung terhadap kegiatan usaha debitur hampir tidak pernah dilakukan, sehingga diketahui tiba-tiba usaha debitur sudah macet dan sulit untuk diselamatkan lagi.

e. Lemahnya sistem informasi kredit bermasalah.

Bank memiliki kecenderungan untuk melaporkan gambaran yang lebih baik mengenai kondisi kreditnya kepada Bank Indonesia dengan harapan akan mendapatkan penilaian tingkat kesehatan yang baik. Sementara itu secara intern bank sendiri tidak mengadministrasikan kondisi kredit yang sebenarnya, sehingga bank seringkali terlambat dalam mengantisipasi terjadinya kredit bermasalah.

2. Faktor Eksternal, yaitu disebabkan:

a. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.

Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya tingkat suku bunga kredit dapat menyulitkan debitur dalam memenuhi kewajibannya kepada bank, karena beban bunga yang ditanggung terlalu berat.

b. Iklim persaingan yang tidak sehat.

Adanya iklim persaingan yang ketat sering membuat perbankan memberikan kemudahan dan keringanan serta fasilitas yang berlebihan kepada kreditur,

sehingga mendorong untuk menggunakan dana tersebut kepada debitur, sehingga mendorong debitur untuk menggunakan kelebihan dana tersebut kepada tujuan yang bersifat spekulatif.

c. Kegagalan usaha debitur.

Usaha debitur dapat menyebabkan debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada bank. Hal ini biasanya karena kegiatan usaha debitur sensitif terhadap perubahan lingkungan.

d. Musibah yang menimpa kegiatan usaha debitur.

Bencana gempa bumi di Yogyakarta telah mematikan sebagian usaha kegiatan UKM.

Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267.KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif Pasal 4 menyatakan yang termasuk dalam kategori Kredit Macet adalah apabila :

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.
2. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
3. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.<sup>19</sup>

Guna menekan kesulitan seminimal mungkin maka diperlukan penanganan kredit bermasalah yang tepat. Sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Bank

---

<sup>19</sup>Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2000, hlm..426.

Indonesia Nomor.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, secara operasional penanganan penyelesaian kredit bermasalah dapat ditempuh melalui beberapa cara, yaitu:

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya.<sup>20</sup>
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
3. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank dan/atau, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

Penyelesaian seperti diatas merupakan langkah alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang lebih bersifat yudisial.

Pengertian restrukturisasi kredit dapat ditemukan pada Pasal 1 huruf Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor.31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar debitur dapat memahami kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui: penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan pokok kredit, perpanjangan

---

<sup>20</sup> *Ibid.*

jangka waktu kredit, penambahan fasilitas kredit, pengambilalihan aset debitur sesuai dengan kebutuhan yang berlaku, dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada usaha debitur.<sup>21</sup>

Pelaksanaan restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang masih memiliki usaha yang baik, dan terhadap debitur yang telah diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit. Hal demikian sebagai langkah bank untuk menjaga kreditnya sehingga diupayakan agar terhindar dari kerugian yang lebih besar.<sup>22</sup>

#### **E. Metode Penelitian.**

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang tertuju pada penelitian kepustakaan, terutama bidang hukum, sebagai data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang meliputi:

##### **1. Bahan Hukum Primer.**

Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma-norma hukum atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak terkodifikasikan, yurisprudensi dan bahan hukum lain yang masih berlaku sebagai bahan hukum positif, misalnya :

##### **a. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer).**

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> *Ibid.*

- b. Undang Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Jo. Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998.
- c. Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil.
- d. Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- e. Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit.
- f. Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267.KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif
- g. Peraturan Menteri keuangan Nomor 12/PMK.06/20056 tanggal 14 Februari 2005 tentang Pendanaan Kredit Usaha Mikro dan Kecil.
- h. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 40/KMK.06/2003 tanggal 29 Januari 2003 tentang Usaha Mikro.
- i. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif.
- j. Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit.
- k. Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit Bank Pasca Bencana Alam di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Daerah Sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah.



1. Peraturan Bank Indonesia Nomor.9/6/PBI/2007 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

## **2. Bahan Hukum Sekunder.**

Yaitu bahan hukum yang biasa menjelaskan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian dan hasil-hasil karya kalangan hukum, misalnya disertasi, tesis, makalah, artikel, majalah atau surat kabar, dan jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

## **3. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan ini menggunakan pendekatan bahan-bahan yuridis normatif yang berupa peraturan perundang-undangan, seperti Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer), Undang Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen, Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Jo. Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998, Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil, Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

## **4. Teknik Pengumpulan Data**

a. Teknik pengumpulan data terhadap bahan-bahan hukum primer, dilakukan dengan cara menginventarisasi, mempelajari dan mencatat tentang asas-asas dan

norma hukum yang menjadi objek permasalahan ataupun yang dapat dijadikan alat analisis pada masalah penelitian.

- b. Teknik pengumpulan data terhadap bahan-bahan hukum sekunder, dilakukan dengan cara menelusuri literatur-literatur hukum ataupun hasil penelitian hukum yang relevan dengan masalah penelitian.
- c. Teknik pengumpulan data terhadap bahan hukum tersier, dilakukan dengan cara menelusuri kamus-kamus hukum, kamus bahasa dan dokumen tertulis lainnya yang dapat memperjelas suatu persoalan atau istilah yang ditemukan pada bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

#### **5. Analisis Data.**

Pada penelitian normatif ini, pengolahan data hanya ditujukan pada analisis data secara deskriptif kualitatif, dimana materi atau bahan-bahan hukum tersebut untuk selanjutnya akan dipelajari dan dianalisis muatannya, sehingga dapat diketahui taraf sinkronisasinya, kelayakan norma, dan pengajuan gagasan-gagasan normatif baru.

#### **F. Kerangka Penulisan.**

Bab. I tentang Pendahuluan yang meliputi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Kerangka Penulisan.

Bab. II tentang tinjauan umum Usaha Kecil, Mikro, dan Menengah (UMKM) dan perjanjian kredit. Pembahasan dibagi dalam tiga bagian. Pertama, tentang tinjauan umum UMKM, yang menguraikan tentang pengertian dan kriteria UMKM. Kedua, tinjauan umum tentang kredit, perjanjian kredit serta klausul baku yang tercantum dalam perjanjian kredit, maka akan diuraikan antara lain kredit dalam perspektif hukum, pengertian kredit dan jenis-jenis kredit, antisipasi dan penyelesaian kredit macet, pengertian, syarat sah serta asas-asas yang harus melandasi suatu perjanjian kredit, klausul baku dalam perjanjian kredit, serta pencantuman klausula baku yang bermasalah yang dapat menyebabkan suatu perjanjian dapat menjadi batal demi hukum.

Buku III adalah mengenai tinjauan yuridis atas solusi kredit macet UMKM Yogyakarta pasca bencana, yang menguraikan tentang program-program restrukturisasi perbankan terhadap debitur UMKM yang terkena bencana gempa dan kebijakan pemerintah tentang perbankan yang mendukung upaya pemulihan ekonomi di Yogyakarta serta perlakuan bank terhadap agunan kredit UMKM yang terkena bencana gempa.

Bab. IV merupakan Bab terakhir yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

**BAB. II**  
**TINJAUAN UMUM TENTANG USAHA MIKRO KECIL**  
**MENENGAH (UMKM) DAN PERJANJIAN**  
**KREDIT BANK**

## **BAB. II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG USAHA MIKRO, KECIL DAN MENENGAH (UMKM), KREDIT DAN PERJANJIAN KREDIT BANK**

Berbicara mengenai pondasi/sentra perekonomian di Propinsi DIY, maka tidak akan lepas dari peranan UMKM, selain sebagai penyedia tenaga kerja sebagai upaya penanggulangan pengangguran dan kemiskinan, juga memberikan pendapatan/keuntungan bagi pemerintah daerah. Namun gempa bumi yang terjadi di wilayah Jateng dan DIY pada tanggal 27 Mei 2006 berdampak parah terhadap sektor perekonomian, termasuk UMKM. Kerusakan dan kerugian pada sektor produktif diperkirakan sebesar 30 % dari jumlah seluruh kerugian karena gempa. Banyak perusahaan, kebanyakan usaha kecil dan menengah, toko, dan beberapa tempat berdagang rusak.<sup>23</sup>

Di Propinsi DIY, diperkirakan sekitar 30.000 UMKM langsung terkena dampak bencana yang menghilangkan mata pencaharian sekitar 650.000 pekerja. Sekitar 2,5 juta orang yang menggantungkan diri pada usaha tersebut dipastikan juga akan kehilangan penghasilan baik sementara maupun permanen.<sup>24</sup> Dampak gempa tersebut mengakibatkan aktivitas produksi terhenti sebagai akibat rusaknya alat-alat dan SDM yang masih trauma akibat gempa. Paska gempa selain rusaknya seluruh aset, tagihan pembayaran kredit/cicilan pinjaman permodalan menjadi masalah

---

<sup>23</sup> Departemen Perindustrian, Perdagangan dan Koperasi Yogyakarta, 2006.

<sup>24</sup> *Ibid.*

tersediri bagi pelaku ekonomi di Propinsi DIY. Tentunya apabila hal ini tidak ditangani secara serius, maka sebagian besar pelaku ekonomi termasuk UMKM akan terancam tutup.

UMKM diyakini memiliki peran strategis dalam struktur perekonomian nasional, namun perhatian khusus kepada komunitas ini masih tergolong terbatas. Setelah terjadi krisis ekonomi pada tahun 1998, berbagai kalangan masyarakat seakan-akan memperoleh kesadaran kolektif untuk memperkuat dan memposisikan UMKM sebagai lokomotif pertumbuhan perekonomian nasional. Secara umum, ketahanan UMKM dalam berbagai kondisi perekonomian mendesak berbagai *stakeholders* untuk mengembangkan potensi UMKM agar berkontribusi lebih optimal di waktu mendatang.

Salah satu hambatan utama UMKM untuk berkembang adalah keterbatasan sumberdaya finansial karena sifatnya yang mikro dengan modal kecil, tidak berbadan hukum dan manajemen yang sebagian masih tradisional sehingga sektor ini tidak tersentuh oleh pelayanan lembaga keuangan formal (bank).

Kebijakan permodalan yang selama ini dijalankan pemerintah cenderung menggunakan birokrasi yang berbelit-belit. Padahal dilihat dari karakter pelaku usaha kecil mereka enggan menempuh jalur birokrasi, mereka sangat menginginkan urusan peminjaman ini dipermudah. Sehingga banyak kasus lembaga keuangan justru mengejar para pelaku untuk mau meminjam, namun mereka sering menolak karena alasan persyaratan yang kompleks yang sulit mereka penuhi membuat mereka

Ciri-ciri Usaha Mikro adalah.<sup>27</sup>

1. Jenis barang/komoditi usahanya tidak terlalu tetap, sewaktu-waktu dapat berganti.
2. Tempat usahanya tidak selalu menetap, sewaktu-waktu dapat pindah tempat.
3. Belum melakukan administrasi keuangan yang sederhana sekalipun, dan tidak memisahkan keuangan keluarga dengan keuangan usaha.
4. Sumber daya manusianya (pengusahanya) belum memiliki jiwa wirausaha yang memadai.
5. Tingkat pendidikan rata-rata relatif sangat rendah.
6. Umumnya belum akses kepada perbankan, namun sebagian dari mereka sudah akses ke lembaga keuangan non bank.
7. Umumnya tidak memiliki izin usaha atau persyaratan legalitas lainnya termasuk NPWP.

#### **B. Pengertian dan Kriteria Usaha Kecil.**

Pengertian usaha kecil secara jelas tercantum dalam Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil Pasal 1 huruf a, yang dimaksud dengan Usaha Kecil adalah kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil dan memenuhi kriteria kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan serta kepemilikan sebagaimana diatur dalam Undang Undang ini. Sedangkan yang dimaksud dengan Usaha Menengah dan Usaha Besar adalah kegiatan ekonomi yang mempunyai kriteria kekayaan bersih atau

---

<sup>27</sup> <http://www.sinarharapan.co.id/berita/0505/10/opi01.html>, *loc. cit.*

hasil penjualan tahunan lebih besar dari pada kekayaan bersih dan hasil penjualan tahunan Usaha Kecil.

Definisi yang tercantum dalam Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil tersebut adalah definisi yang paling banyak digunakan oleh badan atau lembaga yang terkait dengan usaha mikro-kecil.<sup>28</sup>

Kriteria Usaha Kecil sebagaimana yang disebut dalam Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil adalah sebagai berikut :

1. Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp.200.000.000,-, tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.
2. Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp.1.000.000.000,-
3. Milik Warga Negara Indonesia.
4. Berdiri sendiri, bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau berafiliasi baik langsung maupun tidak langsung dengan Usaha Menengah atau Usaha Besar.
5. Berbentuk usaha orang perseorangan, badan usaha yang tidak berbadan hukum, atau badan usaha yang berbadan hukum, termasuk koperasi.

Ciri-ciri Usaha Kecil adalah:<sup>29</sup>

1. Jenis barang/komoditi yang diusahakan pada umumnya sudah tetap dan tidak gampang berubah.
2. Lokasi/tempat usaha umumnya sudah menetap dan tidak berpindah-pindah.

---

<sup>28</sup> Lembaga Penelitian SMERU, *loc.cit*

<sup>29</sup> <http://www.sinarharapan.co.id/berita/0505/10/opi01.html>, *loc.cit*.



3. Pada umumnya sudah melakukan administrasi keuangan walaupun masih sederhana, keuangan perusahaan sudah mulai dipisahkan dengan keuangan keluarga, sudah membuat neraca usaha.
4. Sudah memiliki izin usaha dan persyaratan legalitas lainnya termasuk NPWP.
5. Sumber Daya Manusia (pengusaha) memiliki pengalaman dan berwirausaha.
6. Sebagian sudah akses ke perbankan dalam hal keperluan modal.
7. Sebagian besar belum dapat membuat manajemen usaha dengan baik seperti *bussiness planing*.

Kementerian Negara Koperasi dan UKM menggunakan Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil tersebut sebagai dasar dalam mengelompokkan jenis-jenis usaha.<sup>30</sup> Menurut Kementerian Negara Koperasi dan UKM ini, kelompok usaha mikro termasuk didalam kelompok usaha kecil. Sementara Departemen Keuangan seperti yang tercantum dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor.40/KMK.06/2003 tanggal 29 Januari 2003, menitikberatkan pada besar atau kecil hasil pendapatan usaha dalam mendefinisikan usaha mikro.

### **C. Pengertian dan Kriteria Usaha Menengah.**

Usaha menengah sebagaimana dimaksud Inpres Nomor 10 Tahun 1998 adalah usaha bersifat produktif yang memenuhi kriteria kekayaan usaha bersih lebih besar dari Rp.200.000.000,- sampai dengan paling banyak sebesar Rp.10.000.000.000,-

---

<sup>30</sup> Lembaga Penelitian SMERU, *loc.cit*.

tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha serta dapat menerima kredit dari bank sebesar Rp.500.000.000,- sampai dengan Rp.5.000.000.000,-

Ciri-ciri usaha menengah adalah.<sup>31</sup>

1. Pada umumnya telah memiliki manajemen dan organisasi yang lebih baik, lebih teratur bahkan lebih modern, dengan pembagian tugas yang jelas antara lain, bagian keuangan, bagian pemasaran dan bagian produksi.
2. Telah melakukan manajemen keuangan dengan menerapkan sistem akuntansi dengan teratur, sehingga memudahkan untuk auditing dan penelitian atau pemeriksaan termasuk oleh perbankan.
3. Telah melakukan aturan atau pengelolaan dan organisasi perburuhan telah ada Jamsostek, pemeliharaan kesehatan dan lain-lain.
4. Sudah memiliki segala persyaratan legalitas antara lain izin tetangga, izin usaha, izin tempat, NPWP, upaya pengelolaan lingkungan.
5. Sudah akses kepada sumber-sumber pendanaan perbankan
6. Pada umumnya telah memiliki sumber daya manusia yang terlatih dan terdidik.

Berdasarkan jumlah tenaga kerja dapat UMKM dapat digolongkan sebagai berikut:<sup>32</sup>

1. Usaha Mikro memiliki jumlah tenaga kerja 1(satu) hingga 4 (empat) orang.
2. Usaha Kecil, memiliki memiliki jumlah tenaga kerja 5 (lima) hingga 19 orang.

---

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> Brosur yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik Kota Yogyakarta mengenai Sensus Ekonomi 2006 Lanjutan.

3. Usaha Menengah, memiliki jumlah tenaga kerja 20 hingga 99 orang.

## **B. Tinjauan Umum tentang Kredit Bank**

### **1. Kredit dalam Perspektif Hukum**

Kegiatan utama perbankan adalah menghimpun dan menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang memerlukan dana untuk investasi, modal kerja maupun konsumsi. Dari kredit yang diberikan, pihak bank memperoleh jasa dari debitur sebagai keuntungan bank. Sementara pihak yang menerima kredit diharapkan memperoleh nilai tambah serta dapat mengembangkan usaha agar lebih maju.

Bagi dunia perbankan, peningkatan kualitas dan kuantitas perkreditan harus sejalan dengan upaya-upaya perbaikan KAP atau Kualitas Aktiva Produktif secara berkesinambungan. Hal ini mengingat pada hakikatnya pemberian kredit adalah penanaman dana dalam bentuk "*risk assets*". Oleh karenanya, setiap pemberian kredit hendaknya dijiwai oleh asas konservatif dengan semangat untuk menghindarkan diri dari pemberian kredit yang spekulatif dan beresiko tinggi. Hal ini berarti bahwa dalam setiap proses pemberian kredit, terlebih dahulu haruslah diadakan penelitian/analisis yang mendalam dari berbagai aspeknya, termasuk aspek-aspek hukum.<sup>33</sup>

Menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor.4/6/PBI/2002 tanggal 6 September 2002 tentang Kualitas Aktiva Produktif, Aktiva Produktif adalah penanaman dana bank, baik dalam bentuk rupiah maupun valuta asing dalam bentuk

---

<sup>33</sup> H.R Daeng Naja, *op.cit*, hlm 22.

kredit, surat berharga, penempatan dana antar bank, penyertaan, termasuk komitmen dan kontinjensi pada transaksi rekening administrasi.

Kualitas Aktiva Produktif itu sendiri adalah penilaian Aktiva Produktif bank dengan beberapa penggolongan kesehatan berdasarkan aspek-aspek tertentu yang ditetapkan oleh suatu peraturan perbankan dan menghasilkan kolektibilitas. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran bunga dan kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.<sup>34</sup>

Kolektibilitas kredit diatur oleh Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor.31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor.4/6/PBI/2002 tanggal 6 September 2002 tentang Perubahan Atas Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor.31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, yang menggolongkan kualitas kredit dengan 5 (lima) kriteria, yaitu :<sup>35</sup>

a. Kredit Lancar.

- 1). Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik, dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- 2). Hubungan debitur dengan bank baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.
- 3). Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat.

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> HR. Daeng Naja, *op.cit*, hal.310.

b. Kredit dalam Perhatian Khusus.

- 1). Terdapat tunggakan pokok dan atau bunga sampai 90 hari.
- 2). Jarang mengalami cerukan (*overdraft*).
- 3). Hubungan debitur dengan bank baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan masih akurat.
- 4). Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat.
- 5). Pelanggaran perjanjian kredit yang tidak prinsipil.

c. Kredit Kurang Lancar.

- 1). Terdapat tunggakan angsuran pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari.
- 2). Terdapat cerukan yang berulang-ulang khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- 3). Hubungan debitur dengan bank memburuk dan informasi keuangan tidak dapat dipercaya.
- 4). Dokumentasi kredit kurang lengkap dan pengikatan agunan yang lemah.
- 5). Pelanggaran terhadap persyaratan pokok kredit.
- 6). Perpanjangan kredit untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

d. Kredit Diragukan.

- 1). Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari.
- 2). Terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- 3). Hubungan debitur dengan bank semakin memburuk dan informasi keuangan tidak tersedia atau tidak dapat dipercaya.
- 4). Dokumentasi kredit tidak dapat dipercaya dan pengikatan agunan yang lemah.
- 5). Pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian kredit.

e. Kredit Macet.

Apabila tidak memenuhi kriteria lancar, dalam perhatian khusus dan diragukan dalam jangka waktu 270 hari sejak digolongkan dalam kriteria perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit.

Harus diakui, dibandingkan dengan produk dan jasa perbankan yang ditawarkan, pendapatan atau keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit kepada nasabahnya, terlebih lagi bagi bank-bank yang belum berstatus bank devisa. Oleh karena itu, pemberian kredit tersebut secara terus menerus dilakukan oleh bank dalam kesinambungan operasionalnya. Pada akhirnya,

pemberian kredit sudah menjadi fungsi utama bank-bank, sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 3 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.<sup>36</sup>

Dalam proses pemberian kredit aspek hukum memegang peranan yang penting. Artinya, pemberian kredit melahirkan suatu hubungan hukum dengan segala konsekuensi yuridis yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank selaku kreditur apabila hal-hal yang mendasar terabaikan. Kebenaran dan keabsahan subjek hukum merupakan persyaratan utama, dimana untuk mendapatkan kebenaran dan keabsahan ini dapat dilakukan dengan meneliti/menganalisis secara cermat dan mendalam atas semua data yang diperlukan. Termasuk didalamnya segala macam jenis perjanjian yang mendahului setiap pelepasan kredit oleh bank.<sup>37</sup>

Pemberian kredit harus dilakukan secara hati-hati agar kredit yang disalurkan dapat kembali sesuai perjanjian. Namun, kehati-hatian tersebut sering diartikan sebagai bentuk keengganan perbankan dalam menyalurkan kredit kepada UMKM.

Potensi usaha dan jumlah UMKM yang membutuhkan kredit dari perbankan cukup besar, namun hanya sebagian yang dapat memperoleh fasilitas kredit karena pihak perbankan belum mengenal betul UMKM, sementara dipihak lain UMKM yang ada masih banyak yang belum memenuhi persyaratan teknis perbankan.

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> *Ibid.*

## 2. Pengertian Kredit dan Jenis-jenis Kredit

Dalam bahasa latin kredit berarti *credere* artinya “percaya”. Pemberi kredit (kreditur) percaya kepada penerima kredit (debitur) bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Bagi debitur, kredit yang diterima merupakan kepercayaan, yang berarti menerima amanah sehingga mempunyai kewajiban membayar sesuai jangka waktu.<sup>38</sup>

Kredit yang berarti “kepercayaan” jika dalam perspektif hukum, antara lain dapat berarti :<sup>39</sup>

- a. Bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang terlebih dahulu dibuatkan suatu perjanjian (hukum perjanjian) tidaklah berarti bank tidak percaya kepada nasabahnya, tetapi perjanjian (kredit) tersebut sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti (hukum pembuktian) bagi para pihak apabila terjadi perselisihan di kemudian hari.
- b. Bahwa perjanjian kredit yang dibuat antara bank dan nasabahnya adalah sarana untuk memenangkan segala macam jenis kesepakatan dan persyaratan kredit yang ada, termasuk cara-cara pembayaran kredit bagi nasabahnya dalam melaksanakan prestasinya.

Menurut O.P Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu mendatang. Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi dalam bentuk

---

<sup>38</sup> <http://www.sinarharapan.co.id/berita/0505/10/opi01.html>, “*Pengenalan Perkreditan*”.  
*loc.cit.*

<sup>39</sup> *Ibid.*



uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka manarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko, dan pertukaran ekonomi pada masa-masa mendatang.<sup>40</sup>

Sedangkan dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan. Menurut Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998, terdapat dua istilah yang berbeda namun mengandung makna yang sama yaitu kredit dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Definisi kedua istilah tersebut kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>41</sup>

Dari kedua rumusan tersebut, perbedaannya terletak pada bentuk kontra prestasi yang diberikan debitur kepada bank atas pemberian kredit atau pembiayaan

---

<sup>40</sup> O.P Simorangkir, *op.cit*, hlm 37.

<sup>41</sup> Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998.

berdasarkan prinsip syariah. Pada bank konvensional yang menggunakan istilah kredit, kontra prestasinya berupa bunga, sedangkan bank syariah yang menggunakan istilah pembiayaan kontra prestasinya berupa imbalan atau bagi hasil sesuai kesepakatan bersama.

Perkreditan merupakan proses kegiatan perbankan dalam menyalurkan dana yang dihimpun dari masyarakat, yang disalurkan kembali kepada masyarakat khususnya pengusaha, dalam bentuk pinjaman yang lebih dikenal dengan kredit. Penyaluran dana dalam bentuk kredit tidak lain agar perbankan dapat memperoleh keuntungan seoptimal mungkin. Keuntungan utama bisnis perbankan adalah selisih antara bunga dari sumber-sumber dana dengan bunga yang diterima dari alokasi dana tertentu. Oleh karena itu sumber alokasi penggunaan dana memegang peranan yang sama pentingnya di dunia perbankan.<sup>42</sup>

Sejalan dengan dinamika dan perkembangan industri jasa perbankan akhir-akhir ini, aturan-aturan hukum di bidang perbankan pun terus berkembang dengan pesatnya, memperkuat fungsi perbankan sebagai *agent of development*. Konsekuensinya bahwa industri jasa perbankan dituntut untuk selalu dapat menciptakan dan menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi yang mengarah pada peningkatan taraf hidup rakyat.

Kurangnya pemenuhan kebutuhan masyarakat atas pelayanan perbankan ditandai dengan seringnya terdengar keluhan dari masyarakat mengenai kurangnya akses terhadap kredit dan tingginya suku bunga kredit serta masih banyaknya praktek

---

<sup>42</sup> O.P Simorangkir, *loc..cit.*

penyediaan jasa keuangan informal. Pandangan masyarakat semacam ini cukup beralasan karena walaupun kredit korporasi dan UMKM sudah mulai tumbuh, tingkat kredit masih relatif rendah. Selain itu, meningkatnya kompleksitas jasa dan produk keuangan sebagai akibat dari globalisasi sektor keuangan juga memerlukan respons yang memadai dari berbagai pihak yang terkait. Hal ini semakin penting mengingat masyarakat pengguna jasa keuangan khususnya perbankan semakin menuntut kualitas pelayanan dan akses perbankan semakin tinggi.<sup>43</sup>

Pemberian kredit oleh perbankan mengandung beberapa unsur yaitu :<sup>44</sup>

- a. Kepercayaan, adalah keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan akan benar-benar diterima kembali.
- b. Kesepakatan, merupakan suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
- c. Jangka waktu, adalah masa pengembalian kredit yang telah disepakati bersama.
- d. Risiko merupakan adanya suatu tenggangwaktu pengembalian yang menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit.
- e. Balas jasa, yaitu keuntungan atas pemberian suatu kredit atau pembiayaan yang dikenal sebagai bunga untuk bank konvensional atau bagi hasil untuk bank syariah.

---

<sup>43</sup> HR. Daeng Naja, *op.cit*, hal.23

<sup>44</sup> <http://www.sinarharapan.co.id/berita/0505/10/opi01.html>., "Pengenalan Perkreditan". *op.cit.*, hal.2.

Tujuan pemberian kredit adalah :<sup>45</sup>

a. Mencari keuntungan.

Pemberian kredit merupakan upaya untuk memperoleh hasil dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan provisi kredit yang dibebankan kepada nasabah, dengan harapan nasabah yang memperoleh kredit pun bertambah maju dalam usahanya. Keuntungan nasabah ini penting untuk kelangsungan hidup bank dan kemajuan usaha nasabah.

b. Membantu usaha nasabah.

Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana modal kerja, sehingga debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

c. Membantu pemerintah.

Semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin banyak pengusaha yang dapat berkembang, sehingga mendukung pembangunan di berbagai sektor yang akhirnya meningkatkan pendapatan pemerintah dari sektor pajak.

d. Membantu masyarakat.

Semakin berkembang sektor riil yang diusahakan oleh pengusaha mikro, kecil, dan menengah, akan menciptakan kesempatan kerja bagi masyarakat sehingga kesejahteraan masyarakat akan meningkat.

---

<sup>45</sup> *Ibid.*

Dalam praktek saat ini, secara umum ada 2 (dua) jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabahnya, yaitu kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dan kredit yang ditinjau dari segi jangka waktunya.<sup>46</sup>

Jenis kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dapat berupa :<sup>47</sup>

a. Kredit Produktif.

Kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi dari usahanya. Untuk kredit jenis ini terdapat 2 (dua) kemungkinan, yaitu :

- 1). Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan-kebutuhan usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan.
- 2). Kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang dan ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.

b. Kredit Konsumtif.

Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada orang perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat umumnya (sumber pengembaliannya dari *fixed income* debitur).

Sedangkan jenis kredit ditinjau dari segi jangka waktunya dapat berupa<sup>48</sup>:

a. Kredit jangka pendek.

---

<sup>46</sup> HR. Daeng Naja, *op.cit*, hal.23

<sup>47</sup> *Ibid.*

<sup>48</sup> *Ibid.*

Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun.

b. Kredit jangka menengah.

Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 1(satu) tahun tetapi tidak lebih dari 3 (tiga) tahun.

c. Kredit jangka panjang

Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

Didalam pemberian kredit oleh suatu bank, sebelumnya dilakukan penilaian atas permohonan kredit tersebut. Maksud penilaian terhadap pemberian kredit itu, pertama untuk meletakkan kepercayaan dan kedua untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari bila kredit ternyata disetujui untuk diberikan. Dengan penilaian kredit ini diharapkan pemberian kredit tidak berdampak bagi kegagalan usaha debitur atau kemacetan kreditnya. Prinsip-prinsip penilaian kredit terdiri atas :<sup>49</sup>

a. **Prinsip 5 C.**

Prinsip 5 C disebutkan dalam penjelasan Pasal 8 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama

---

<sup>49</sup> Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia. Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Yogyakarta, 1990, hal 37.

terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur.

Prinsip 5 C terdiri atas watak (*character*), modal (*capital*), kemampuan (*capacity*), kondisi ekonomi (*condition of economic*) dan jaminan (*collateral*).

1). Tentang watak (*character*).

Watak dari calon debitur merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dan merupakan unsur yang terpenting sebelum memutuskan memberikan kredit kepadanya.

Dalam hal ini bank meyakini benar calon debiturnya memiliki reputasi baik, artinya selalu menepati janji dan tidak terlibat hal-hal yang berkaitan dengan kriminalitas, misalnya penjudi, pemabuk atau penipu.

2). Tentang modal (*capital*).

Bank harus meneliti, modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Hal ini diperlukan untuk tingkat rasio likuiditas dan solvabilitasnya. Rasio ini diperlukan berkaitan dengan pemberian kredit untuk jangka pendek atau jangka panjang.

3). Tentang kemampuan (*capacity*)

Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali atas

kreditnya. Sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan dari calon debitur.

4). Tentang kondisi ekonomi (*condition of economy*).

Kondisi ekonomi ini perlu menjadi sorotan bagi bank karena akan berdampak baik secara positif atau negatif terhadap usaha calon debitur. Dapat terjadi dalam kurun waktu tertentu pasaran tekstil yang biasanya menerima barang-barang tersebut menghentikan impornya.

5). Tentang jaminan (*collateral*)

Jaminan yang diberikan oleh calon debitur akan diikat suatu hak atas jaminan yang diserahkan. Dalam praktik perbankan, jaminan merupakan langkah terakhir bila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi. Jaminan tersebut dapat diambil alih, dijual atau dilelang oleh bank setelah mendapatkan pengesahan dari pengadilan.<sup>50</sup>

Selain prinsip 5 C terdapat prinsip lainnya yaitu Prinsip 5C. Walaupun Prinsip 5 P tidak disebutkan didalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun Prinsip 5 P digunakan oleh perbankan sebagai pedoman sebelum memberikan kredit kepada debitur.

---

<sup>50</sup> Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 12 A ayat (1) berbunyi :”Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan umum maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa uantuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”.



## **b. Prinsip 5 P.**

Prinsip 5 P terdiri atas penggolongan peminjam (*party*), tujuan (*purpose*), sumber pembayaran (*payment*), kemampuan memperoleh laba (*profitability*) dan perlindungan (*protection*).<sup>51</sup>

### 1). Tentang penggolongan peminjam (*party*).

Bank perlu menggolongkan calon debitur berdasarkan watak, kemampuan dan modal. Hal ini untuk memberikan arah bagi analis bank untuk bersikap dalam pemberian kredit.

### 2). Tentang tujuan (*purpose*).

Pemberian kredit bank terhadap calon debitur patut untuk dipertimbangkan dari dampak positifnya dari sisi ekonomi dan sosial.

### 3). Tentang sumber pembayaran (*payment*).

Analisis kredit setelah mempertimbangkan butir b tentang dampak positif ekonomi dan sosialnya, kemudian harus memprediksi pendapatan yang akan diperoleh calon debitur dan hasil penggunaan kredit pendapatan calon debitur harus cukup untuk pengembalian pokok kredit (sekaligus atau diangsur) dan bunga serta biaya-biaya lainnya.

### 4). Tentang kemampuan memperoleh laba (*profitability*)

Merupakan kemampuan calon debitur untuk memperoleh keuntungan dari usahanya. Kemampuan ini diukur dari jumlah kewajiban, baik angsuran, bunga dan biaya-biaya kredit yang harus dibayar calon debitur. Bila

---

<sup>51</sup> HR. Daeng Naja, *op.cit*, hal.112.

diperkirakan mampu untuk mengatasinya, maka calon debitur dipandang memiliki kemampuan memperoleh keuntungan.

5). Tentang perlindungan (*protection*)

Analisis kredit perlu memperhatikan agunan yang diberikan calon debitur. Yang dinilai bukan saja nilai pasar dari agunan yang diserahkan tetapi dipertimbangkan pula pengaman yang telah dilakukan terhadap agunan, misalnya telah diikat dengan hak tanggungan.

Prinsip 3R sama halnya dengan Prinsip 5P juga tidak disebutkan didalam Undang Undang perbankan, namun Prinsip 3R didalam praktiknya menjadi salah satu acuan penting perbankan sebelum memberikan kredit.

### 3. Prinsip 3 R.

Prinsip 3 R terdiri atas hasil yang dicapai (*returns atau returning*), pembayaran kembali (*repayment*) dan kemampuan untuk menanggung risiko (*risk bearing ability*).<sup>52</sup>

1). Tentang hasil yang dicapai (*returns atau returning*).

Analisis yang dilakukan adalah sejauh mana calon debitur dapat diperkirakan (diestimasi) memperoleh pendapatan yang cukup untuk mengembalikan kredit beserta kewajibannya (bunga dan biaya-biaya).

2). Tentang pembayaran kembali (*repayment*).

Kemampuan calon debitur untuk mengembalikan kredit harus dapat diperkirakan analisis kredit debitur. Pengandaian dari seorang analis, apakah

---

<sup>52</sup> Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *loc.cit.*

calon debitur akan mampu menutup seluruh kerugian yang mungkin timbul karena hal-hal yang tidak diperkirakan semula. Langkah untuk menghindari kerugian ini dengan jaminan yang diberikan calon debitur atau dengan menutup asuransi.<sup>53</sup>

- 3). Tentang kemampuan untuk menanggung risiko (*Risk Bearing Ability*). Dikaitkan dengan kemungkinan terjadinya kegagalan dalam pembayaran angsuran kredit.

Setelah permohonan kredit calon debitur dianggap layak untuk disetujui, bank akan memberikan tanda persetujuannya yang oleh O.P. Simorangkir disebutnya sebagai Surat Persetujuan Prinsip, yaitu surat kepada pemohon yang memberitahukan setuju secara prinsip pemberian kredit.

Surat persetujuan prinsip tersebut berisi berbagai syarat yang diminta oleh bank. Pemohon menandatangani *copy* (-turunannya) untuk dikirimkan ke bank yang bersangkutan, sebagai tanda setuju akan syarat-syarat yang diminta.

Dari uraian tersebut diatas, lebih lanjut dapat dikemukakan hal-hal sebagai berikut :<sup>54</sup>

- a. Bahwa yang dimaksud dengan surat pemberitahuan persetujuan kredit adalah suatu surat yang dikeluarkan oleh bank kepada debitur/calon debiturnya, sebagai suatu penyampaian/pemberitahuan bahwa bank tersebut setuju secara prinsip untuk memberikan kredit kepada debitur/calon debitur yang bersangkutan.

---

<sup>53</sup> Hadiwidjaja dan Rivai Wirasmita, *Analisis Kredit*, Penerbit Pionir Jaya, Bandung, 1990, hlm.6.

<sup>54</sup> *Ibid.*

b. Bahwa surat pemberitahuan persetujuan kredit tersebut berisi syarat-syarat umum mengenai kredit yang akan diberikan bank kepada debitur/calon debiturnya, antara lain :

- 1). Besarnya *plafond* kredit yang disetujui.
- 2). Jenis dan jangka waktu penggunaan kredit.
- 3). Tingkat bunga dan biaya-biaya lainnya.
- 4). Tata cara pembayarannya.
- 5). Barang-barang jaminan yang diminta.
- 6). Syarat-syarat lainnya.

Bahwa oleh karena surat ini adalah suatu persetujuan, debitur/calon debitur yang bersangkutan harus pula memberikan tanda persetujuannya apabila ia telah setuju dengan segala syarat dan ketentuan yang ditawarkan oleh bank, dengan jalan membubuhkan tandatangannya pada *copy* surat tersebut, yang kemudian diserahkan kembali kepada bank penerbit persetujuan prinsip tersebut.

Prosedur pemberian dan penilaian kredit oleh perbankan pada umumnya tidak jauh berbeda. Perbedaannya terletak pada persyaratan yang ditetapkan dan pertimbangan masing-masing. Prosedur pemberian kredit dibedakan antara pinjaman perseorangan dan badan hukum, secara umum sebagai berikut :<sup>55</sup>

a. Pengajuan berkas-berkas.

Pengajuan proposal kredit berisi antara lain :

---

<sup>55</sup> <http://www.sinarharapan.co.id/berita/0505/10/opi01.html>, "*Pengenalan Perkreditan*". *op.cit.*, hal.3

- 1). Latar belakang perusahaan.
- 2). Maksud dan tujuan.
- 3). Besarnya kredit dan jangka waktu.
- 4). Cara pengembalian kredit.
- 5). Jaminan kredit.

Proposal hendaknya sudah dilampiri dengan berkas-berkas yang telah dipersyaratkan seperti :

- a). Akta Notaris.
- b). Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- c). Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- d). Neraca dan laporan rugi laba 3 tahun terakhir.
- e). Bukti diri pimpinan perusahaan.
- f). Fotocopy sertifikat jaminan.

b. Pemeriksaan berkas.

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas pinjaman yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas waktu tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangannya, maka sebaiknya permohonan kredit dibatalkan saja.

c. Wawancara I.

Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calo peminjam.

d. *On the spot*.

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasilnya dicocokkan dengan hasil wawancara I.

e. Wawancara II.

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* di lapangan.

f. Penilaian dan analisis kebutuhan kredit.

Merupakan kegiatan yang dilakukan dalam rangka menilai kebutuhan kredit yang sebenarnya.

g. Keputusan kredit.

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima, maka dipersiapkan administrasinya. Biasanya mencakup jumlah uang yang diterima, jangka waktu dan biaya-biaya yang harus dibayar.

h. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya.

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit.

i. Realisasi kredit.

Diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

j. Penyaluran/penarikan.

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu sekaligus atau secara bertahap.

### **3. Perjanjian Kredit Bank dalam Hukum Perjanjian Indonesia.**

#### **a. Perjanjian Kredit.**

Sebelum membahas tentang perjanjian kredit bank, maka akan ditelusuri terlebih dahulu dasar dari perjanjian kredit berupa perjanjian atau dikenal pula dengan istilah kontrak.

Istilah “kontrak atau “perjanjian” dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama, seperti halnya di Belanda tidak dibedakan antara pengertian “*contract*” dan “*overeenkomst*”.<sup>56</sup> Suatu kontrak atau perjanjian dengan demikian memiliki unsur-unsur, yaitu pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, perjanjian timbal balik, serta hak dan kewajiban timbal balik. Ciri kontrak yang utama ialah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat janji dari para pihak secara lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-

---

<sup>56</sup> Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004, hal.23.

persyaratan serta berfungsi sebagai alat bukti tentang adanya seperangkat kewajiban.<sup>57</sup>

Para pihak melakukan kontrak dengan beberapa kehendak yaitu:<sup>58</sup>

- a. Kebutuhan terhadap janji.
- b. Kebutuhan terhadap antara dua atau lebih pihak dalam perjanjian.
- c. Kebutuhan terhadap janji yang dirumuskan dalam bentuk kewajiban.
- d. Kebutuhan terhadap kewajiban bagi penegakan hukum.

Menurut P.S Atiyah kontrak memiliki tiga tujuan yaitu.<sup>59</sup>

- a. Janji yang telah diberikan harus dilaksanakan dan memberikan perlindungan terhadap suatu harapan yang pantas.
- b. Agar tidak terjadi suatu penambahan kekayaan yang tidak halal.
- c. Agar dihindarinya suatu kerugian.

Kontrak atau perjanjian merupakan salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang mengikat satu atau lebih subyek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain. Perikatan yang lahir karena undang-undang

---

<sup>57</sup> *Ibid*

<sup>58</sup> Stephen Graw, *An Introduction to The Law Of Contract*, Sydney: Thomson Legal and Regulatory limited, 2002, hlm.25, sebagaimana dikutip dari Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004, hal.23.

<sup>59</sup> P S Atiyah, *An Introduction To The Contract Law*, New York : Oxford University Press Inc, 1995, hal.35 sebagaimana dikutip dari Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004, hal.23.



mencakup misalnya kewajiban seorang ayah untuk menafkahi anak yang lahir dari isterinya.<sup>60</sup>

Syarat sahnya suatu perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian. Syarat-syarat tersebut adalah :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua dinamakan syarat subyektif, apabila salah satu dari kedua syarat tersebut tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat objektif, yakni jika salah satu dari kedua syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

Jika syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian telah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan ketentuan suatu undang-undang. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

---

<sup>60</sup> Johannes Ibrahim, *op.cit*, hal.25

Berdasarkan ketentuan di atas, maka ketentuan-ketentuan dalam buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka, artinya memberikan kebebasan kepada para pihak (dalam hal menentukan isi, bentuk, serta macam perjanjian) untuk mengadakan perjanjian akan tetapi selain tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian..

Ketentuan yang terdapat dalam hukum perjanjian merupakan kaidah hukum yang mengatur,<sup>61</sup> artinya kaidah-kaidah hukum yang dalam kenyataannya dapat dikesampingkan oleh para pihak dengan membuat ketentuan-ketentuan atau aturan-aturan khusus didalam perjanjian yang mereka adakan sendiri. Kaidah-kaidah hukum semacam itu baru akan berlaku (dan karena itu jadi memaksa) dalam hal para pihak tidak menetapkan peraturan sendiri didalam perjanjian yang mereka adakan. Kaidah hukum semacam itu ada yang menamakan dengan istilah hukum pelengkap (“*optional law*” atau “*aanvullendrecht*”). Hal ini ditegaskan pula oleh Subekti bahwa pasal-pasal tersebut boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian.<sup>62</sup>

Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam perundang-undangan, walaupun demikian dalam Pasal 1 butir 11

---

<sup>61</sup> Bandingkan dengan kaidah hukum yang memaksa (“*dwingendrecht*” atau “*compulsary law*”), yaitu kaidah-kaidah hukum yang dalam keadaan apapun pada kenyataannya tidak dapat dikesampingkan melalui perjanjian individual yang dibuat diantara pihak-pihak. Dengan kata lain kaidah hukum semacam ini dalam keadaan apapun harus ditaati dan daya ikatnya bersifat mutlak. Contoh: Pasal 2 Undang Undang Perkawinan Nomor 1 tahun 1974 menetapkan bahwa: “Suatu perkawinan adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agamanya dan kepercayaannya itu”.

<sup>62</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984, hal. 1.

Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Atas Undang undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan :

Kredit adalah penyediaan 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.

Namun undang-undang tersebut tidak menentukan lebih lanjut mengenai bagaimana bentuk persetujuan pinjam meminjam tersebut.

Dalam Rancangan Undang Undang tentang Perkreditan Perbankan mulai diintrodusir tentang perkataan “Perjanjian Kredit”, dalam Pasal 14 yang berbunyi sebagai berikut :<sup>63</sup>

Ayat (1) Dalam hal permohonan kredit telah disetujui oleh kreditur, kreditur wajib menyampaikan surat persetujuan penyediaan kredit kepada pemohon disertai syarat-syarat kredit yang telah disepakati dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja.

Ayat (2) Pelaksanaan persetujuan kredit sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dituangkan dalam perjanjian kredit.

Pengertian tentang perjanjian kredit belum dirumuskan, baik dalam Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ataupun Rancangan Undang Undang tentang Perkreditan oleh karenanya perlu untuk memahami pengertian perjanjian kredit yang diutarakan oleh para pakar hukum dibawah ini:

Subekti berpendapat bahwa:<sup>64</sup> “Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu

---

<sup>63</sup> Johannes Ibrahim, *op.cit*, hal.27

perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.”

Pendapat yang sama dikemukakan oleh Marhainis Abdul Hay, yaitu perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasai oleh ketentuan Bab XIII dari buku III KUHPerdata.<sup>65</sup>

Hal yang sama dikemukakan pula oleh Mariam Darus Badruzaman, yaitu rumusan yang terdapat didalam Undang Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam didalam KUH Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam-meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu obyeknya adalah benda yang menghabis jika *verbruikkening* termasuk didalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan. Karena perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahan” uang oleh bank kepada nasabah.<sup>66</sup>

Pendapat lain dikemukakan oleh Sutan Remy Sjahdeini yaitu bahwa perjanjian kredit bukanlah perjanjian riil seperti halnya perjanjian pinjam-meminjam.

---

<sup>64</sup> Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, hal.13.

<sup>65</sup> Marhais Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pradnya Paramita, Bandung, 1975, hal.67.

<sup>66</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal.110-111.

Perjanjian kredit memiliki ciri-ciri yang berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam. Ciri-ciri pembeda itu adalah :<sup>67</sup>

- a. Sifat konsensual dari suatu perjanjian kredit merupakan ciri pertama yang membedakan dari perjanjian pinjam-meminjam yang bersifat riil. Perjanjian kredit adalah perjanjian *loan of money* menurut hukum Inggris yang dapat bersifat riil maupun konsensual, tetapi bukan perjanjian peminjaman uang menurut hukum Indonesia yang bersifat riil. Bagi perjanjian kredit yang jelas-jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh tidak dapat dibantah lagi bahwa perjanjian itu merupakan perjanjian yang konsensual sifatnya. Setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh bank dan nasabah debitur, nasabah debitur belum berhak menggunakan atau melakukan penarikan kredit, atau sebaliknya setelah ditandatanganinya kredit oleh kedua belah pihak, belum menimbulkan kewajiban bagi bank untuk menyediakan kredit sebagaimana yang diperjanjikan. Hak nasabah debitur untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih bergantung pada terpenuhinya semua syarat yang ditentukan didalam perjanjian kredit.
- b. Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitur tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan tertentu oleh nasabah debitur, seperti yang dilakukan oleh peminjam uang atau debitur pada perjanjian peminjaman uang biasa. Pada perjanjian kredit, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan

---

<sup>67</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hal.158-160.

yang ditetapkan didalam perjanjian dan pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh baki debet atau *outstanding* kredit. Hal ini berarti nasabah debitur bukan merupakan pemilik mutlak dari kredit yang diperolehnya berdasarkan perjanjian kredit itu, sebagaimana bila seandainya perjanjian kredit itu adalah perjanjian peminjaman uang, dengan kata lain perjanjian kredit bank tidak mempunyai ciri yang sama dengan perjanjian pinjam-meminjam atau pinjam-mengganti. Oleh karena itu, terhadap perjanjian kredit bank tidak berlaku ketentuan-ketentuan bab ketiga belas buku ketiga KUHPerdara.

- c. Yang membedakan perjanjian kredit bank dari perjanjian peminjaman uang adalah mengenai syarat cara penggunaannya. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindahbukuan. Cara lain hampir dapat dikatakan tidak mungkin atau tidak diperbolehkan. Pada perjanjian peminjaman uang biasa, uang yang dipinjamkan diserahkan seluruhnya oleh kreditur kedalam kekuasaan debitur dengan tidak disyaratkan bagaimana cara debitur akan menggunakan uang pinjaman itu. Pada perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah diserahkan oleh bank kedalam kekuasaan mutlak nasabah debitur. Kredit selalu diberikan dalam bentuk rekening koran yang penarikan dan penggunaannya selalu berada dalam pengawasan bank.

Selanjutnya Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan bahwa perjanjian kredit memiliki pengertian secara khusus yakni :<sup>68</sup>

“Perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu mewajibkan nasabah-nasabah debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan”.

Dalam praktik perbankan di Indonesia, bank membuat perjanjian kredit dengan 2 (dua) bentuk atau cara yaitu :<sup>69</sup>

1. Perjanjian kredit berupa akta dibawah tangan.
2. Perjanjian Kredit berupa akta notaris.

Perjanjian kredit yang dibuat baik dengan akta dibawah tangan maupun akta notaris, pada umumnya dibuat dengan bentuk baku yaitu dengan cara kedua belah pihak, yaitu pihak bank dengan pihak debitur menandatangani suatu perjanjian yang sebelumnya telah dipersiapkan isi atau klausul-klausulnya oleh bank dalam suatu formulir tercetak. Dalam hal perjanjian kredit bank dibuat oleh notaris, maka bank akan meminta notaris berpedoman pada model perjanjian kredit dari bank yang bersangkutan. Notaris diminta untuk berpedoman pada klausul dari model perjanjian kredit bank bersangkutan.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> *Ibid.*

<sup>69</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, hal.182.

<sup>70</sup> *Ibid.*

## **b. Asas-asas dalam Perjanjian.**

Penulis merasa perlu untuk menguraikan asas-asas dalam perjanjian pada Bab. II Tesis ini agar dapat lebih dipahami kalusula-klausula yang bagaimana yang tidak sesuai dengan asas-asas dalam hukum perjanjian.

Mengingat terdapatnya perkembangan-perkembangan baru yang mempengaruhi hukum kontrak dewasa ini, maka adagium bahwa setiap orang dianggap mengetahui hukum tidak dapat digeneralisasikan kepada semua pihak, karena timbulnya perkembangan diberbagai bidang dan masih terdapatnya kesenjangan dalam berbagai bidang termasuk dalam mematuhi hukum. Misalnya debitur perlu diberi pengetahuan mengenai isi suatu kontrak baku tersebut selayaknya.

Sejumlah prinsip atau asas hukum merupakan dasar bagi suatu perjanjian. Prinsip atau asas dianggap sebagai soko guru hukum perjanjian, memberikan sebuah gambaran mengenai latar belakang cara berpikir yang menjadi dasar suatu perjanjian.<sup>71</sup> Asas-asas yang harus mendasari suatu perjanjian tersebut antara lain, yaitu :

### **1). Asas Pacta Sunt Servanda.**

Asas Pacta Sunt Servanda didasarkan pada Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

---

<sup>71</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.33-34.



## 2). Asas Kebebasan Berkontrak.

Didalam hukum kontrak dikenal adanya asas kebebasan kontrak. Berdasarkan asas ini suatu pihak dapat memperjanjikan dan atau/tidak memperjanjikan apa-apa yang dikehendakinya dengan pihak lain. Dengan kata lain para pihak berhak untuk menentukan apa saja yang diinginkannya dan sekaligus juga diperkenankan untuk dicantumkan dalam perjanjiannya, dan yang diperjanjikan itu akan mengikat para pihak yang menandatangani perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1338 KUH Perdata bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal ini terdapat beberapa pembatasan diantaranya yaitu tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kepatuhan dan kesusilaan.<sup>72</sup>

Hubungan antara pelaku usaha dan konsumen dalam penggunaan klausula baku, tidak dapat dilihat semata-mata atas dasar prinsip kebebasan kontrak, karena adanya ketidaksamaan kemampuan ekonomi dan daya tawar diantara keduanya. Asas kebebasan kontrak dalam perkembangannya ternyata mendatangkan ketidakadilan karena prinsip ini hanya dapat mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki posisi tawar yang seimbang.<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, *Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan Tentang Kontrak Dibiidang Perdagangan*, 1994, hal.10.

<sup>73</sup> Widyanto, *Transaparansi Klausula Baku, makalah disampaikan pada diskusi yang diadakan oleh Lembaga Ombudsman Swasta Daerah Istimewa Yogyakarta (LOS DIY)*, 30 April 2007, hal.7

### 3). Asas Konsensualitas

Asas Konsensualitas menentukan bahwa perjanjian timbul dan dilahirkan sejak saat tercapainya kata sepakat. Asas ini tetap dipertahankan dalam praktik bisnis, namun didalam perkembangannya kesepakatan tersebut pada umumnya diwujudkan dalam bentuk tertulis. Formalitas kontrak ini dimaksudkan untuk memperoleh kepastian hukum dan kejelasan tentang adanya kehendak para pihak.<sup>74</sup>

### 4). Asas Iktikad Baik.

Asas iktikad baik adalah fondasi dari hukum kontrak. Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Asas iktikad baik ini tidak boleh ditafsirkan secara sempit yakni hanya pada pelaksanaan perjanjian. Karena suatu kontrak merupakan suatu rangkaian dari proses hubungan timbal balik yang terjadi antara pihak-pihak yang terlibat didalamnya. Saat pelaksanaan suatu kontrak tidak bisa dipisahkan dari saat pembuatan/penandatanganan kontrak itu, demikian pula saat penandatanganan suatu kontrak tidak bisa dipisahkan dari periode negosiasi yang mendahuluinya. Oleh karena itu, iktikad baik tidak hanya disyaratkan pada saat pelaksanaan, melainkan juga pada saat pembuatan dan bahkan pada saat negosiasi yang mendahului lahirnya kontrak.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, *loc.cit.*

<sup>75</sup> *Ibid.*

Walaupun iktikad baik menjadi asas yang sangat penting dalam hukum kontrak dan telah diterima dalam berbagai hukum nasional dan internasional, tetapi sampai sekarang permasalahan tentang definisi iktikad baik tetap sangat abstrak. Tidak ada pengertian iktikad baik yang diterima secara universal. Pada akhirnya, pengertian iktikad baik memiliki dua dimensi. Dimensi yang pertama adalah dimensi subjektif, yang berarti iktikad baik mengarah pada makna kejujuran. Dimensi yang kedua adalah dimensi yang memaknai iktikad baik sebagai kerasionalan dan kepatutan atau keadilan. Kecendrungan dewasa ini dalam berbagai sistem hukum mengkaitkan iktikad baik pelaksanaan kontrak dengan kerasionalan dan kepatutan. Jadi, ini adalah iktikad baik yang bersifat objektif. Iktikad baik dalam konteks Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) harus didasarkan pada kerasionalan dan kepatutan. Iktikad baik pra kontrak tetap mengacu kepada iktikad baik yang bersifat subjektif. Iktikad yang bersifat subjektif ini digantungkan kepada kejujuran para pihak. Dalam proses negosiasi dan penyusunan kontrak, pihak kreditur memiliki kewajiban untuk menjelaskan fakta material yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan sedangkan debitur memiliki kewajiban untuk meneliti fakta material tersebut.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004, hal.347.

5). Asas Kewajaran (*Reasonableness*).

Asas kewajaran harus dipenuhi dalam pembuatan suatu kontrak yang menentukan bahwa perjanjian harus dibuat dengan mengindahkan dan memperhatikan kepentingan-kepentingan dari pihak-pihak dalam perjanjian secara wajar.<sup>77</sup>

6). Asas Kesamarataan.

Asas kesamarataan dihadapan hukum menentukan bahwa kedudukan para pihak adalah sama dan mempunyai kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam penerapan asas kesamarataan dihadapan hukum ini perlu diperhatikan tentang perlindungan bagi pihak yang lemah.<sup>78</sup>

### C. Antisipasi dan Penyelesaian Kredit Macet

Tidak semua kredit yang diberikan oleh bank dapat berjalan dengan lancar dan mulus. Meskipun sebelum memutuskan untuk memberikan kredit telah dilakukan analisa finansial maupun analisa yuridis yang sangat teliti, namun banyak faktor-faktor yang tidak diduga sebelumnya dapat menyebabkan kemacetan kredit yang telah diberikan. Dengan terjadinya kredit macet maka timbul eksekusi jaminan kredit.<sup>79</sup>

---

<sup>77</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, *loc.cit.*

<sup>78</sup> *Ibid.*

<sup>79</sup> W idjanarto, Kajian Legal dalam Analisa dan Proses Kredit Komersial serta Solusi Hukum Menghadapi Kredit Bermasalah, *Infobank*, 1997, hal.52.

## 1. Tindakan Penyelamatan Kredit Bermasalah.

Guna menekan kesulitan seminimal mungkin maka diperlukan penanganan kredit bermasalah yang tepat. Sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif, secara operasional penanganan penyelamatan kredit bermasalah dapat ditempuh melalui beberapa cara, yaitu:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya.<sup>80</sup>
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
- c. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa: penambahan dana bank dan/atau, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

Penyelesaian seperti diatas merupakan langkah alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang lebih bersifat yudisial.

---

<sup>80</sup> *Ibid.*

Pengertian restrukturisasi kredit dapat ditemukan pada Pasal 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor.31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar debitur dapat memahami kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui: penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, penambahan fasilitas kredit, pengambilalihan aset debitur sesuai dengan kebutuhan yang berlaku, dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada usaha debitur.<sup>81</sup>

Pelaksanaan restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang masih memiliki usaha yang baik, dan terhadap debitur yang telah diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit. Hal demikian sebagai langkah bank untuk menjaga kreditnya sehingga diupayakan agar terhindar dari kerugian yang lebih besar.<sup>82</sup>

Penyelesaian kredit bermasalah atau kredit macet dengan cara litigasi adalah mendayagunakan lembaga peradilan yang ada, baik Pengadilan Negeri, Pengadilan Niaga, ataupun Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) bagi bank-bank milik pemerintah (BUMN/BUMD).<sup>83</sup>:

1. Pengadilan Negeri.

---

<sup>81</sup> *Ibid.*

<sup>82</sup> *Ibid.*

<sup>83</sup> *Ibid.*

Perjanjian jaminan merupakan suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan kata lain debitur telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-ongkosnya lainnya, maka perjanjian jaminan tersebut dengan sendirinya tidak berlaku lagi. Tetapi bila debitur lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditur/bank telah menegur debitur agar selekasnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri maka teguran demikian disebut somasi. Jika debitur setelah menerima teguran demikian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur, debitur tetap tidak mau membayar pinjamannya, maka bank akan mengeksekusi jaminan kredit tersebut.<sup>84</sup>

Perihal somasi ini Bank Indonesia dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor.31/189/UPPB/PbB tanggal 11 Juni 1970 telah mengingatkan kepada semua bank di Indonesia agar menggunakan lembaga pengadilan (dalam memberikan somasi) dalam menangani masalah debiturnya yang menunjukkan tanda-tanda kemacetan, sesuai dengan Pasal 1238 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat diminta dimuka hakim, apabila gugatan tersebut didahului dengan suatu penagihan tertulis. Penagihan tertulis ini

---

<sup>84</sup> Widjanarto, *loc.cit.*

akan disampaikan oleh juru sita Pengadilan Negeri kepada debitur yang bersangkutan.<sup>85</sup>

## **2. Penyelesaian Kredit Bermasalah.**

Penanganan perkara kredit bermasalah atau kredit macet di Pengadilan Negeri dapat ditempuh dengan beberapa cara yaitu melalui gugatan biasa dan permohonan eksekusi grosse akta.<sup>86</sup>

Untuk mencapai suatu eksekusi atas putusan hakim dalam proses gugatan biasa diperlukan tiga tingkatan peradilan, yaitu:

- a. Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri.
- b. Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi.
- c. Tingkat Kasasi/Mahkamah Agung.

Cara atau pelaksanaan eksekusi jaminan tergantung dengan bentuk atau cara pengikatan kreditnya, yaitu:<sup>87</sup>

- a. Setelah ada keputusan Pengadilan yang berkekuatan pasti, untuk perjanjian bawah tangan.

Bila debitur lalai melunasi hutangnya dan berkeberatan pula untuk dieksekusi jaminannya, maka bagi bank tidak ada jalan lain kecuali mengusahakan eksekusi jaminan melalui suatu gugatan terhadap debitur untuk memperoleh putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar untuk eksekusi tersebut.

---

<sup>85</sup> *Ibid.*

<sup>86</sup> H.R Daeng Naja, *op.cit*, hal.336

<sup>87</sup> *Ibid.*



Eksekusi putusan pengadilan pada hakikatnya merupakan tugas penguasa, namun pada pihak lain menghendaki bahwa aparaturnegara (pengadilan) baru akan melaksanakan eksekusi setelah ada permohonan dari pihak yang menang (yang mempunyai titel) menurut putusan tersebut. Hal ini berarti kepentingan umum menghendaki agar putusan-putusan hakim tidak merupakan putusan sia-sia belaka karena tidak dapat dilaksanakan, tetapi selain itu harus ada inisiatif dari pihak yang menang (kepentingan privat/perdata) untuk menggerakkan mekanisme eksekusi tersebut. Dengan demikian, eksekusi putusan hakim (atau suatu akta yang disamakan dengan putusan hakim) yang dilaksanakan sesuai ketentuan-ketentuan dalam undang-undang harus diajukan oleh orang yang mempunyai hak berdasarkan putusan atau akta tersebut.<sup>88</sup>

b. Eksekusi Hak tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan dua cara yaitu :

1). Pelelangan Umum.

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup> Surya Perdamaian, *Proses Penyelesaian Perkara Kredit Bermasalah di Pengadilan Negeri*, Makassar, 2004, hal.12.

<sup>89</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Penerbit Alumni, Bandung, 1999, hal.164.

Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), penjualan melalui pelelangan umum dilakukan menurut tata cara peraturan perundang-undangan.<sup>90</sup>

Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitur cidera janji.<sup>91</sup>

Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi hak tanggungan dan tidak perlu pula meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Pemegang Hak Tanggungan cukup mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.<sup>92</sup>

## 2). Penjualan Dibawah Tangan.

Dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan cara itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua

---

<sup>90</sup> Pasal 20 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>91</sup> Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>92</sup> Sutan Remy Sjahdeini, SH, *op.cit*, hal.165

pihak.<sup>93</sup> Oleh karena penjualan dibawah tangan dari objek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan apabila debitur tidak menyetujuinya.<sup>94</sup>

#### b. Pengadilan Niaga.

Penyelesaian melalui Pengadilan Niaga merupakan salah satu alternatif yang dapat digunakan oleh bank terhadap debiturnya sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Undang undang kepailitan tersebut digunakan sebagai sarana dan upaya hukum untuk menyelesaikan permasalahan utang piutang secara adil, cepat, terbuka dan efektif melalui suatu lembaga khusus yaitu Pengadilan Niaga.

#### 3. Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Penyelesaian kredit macet pada instansi pemerintah, badan-badan negara, serta BUMN/BUMD, perbankan dan non perbankan dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang dibentuk dengan Undang undang Nomor 49 Prp 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.<sup>95</sup>

---

<sup>93</sup> Pasal 20 ayat(2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

<sup>94</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit*, hal.167.

<sup>95</sup> Bambang Setijoprojo dan Sundari Arie, Strategi Mengelola Bisnis Keuangan dan Perbankan Menjelang Tahun 2000, Cetakan Pertama, Jakarta : *Infobank*, 1992, hal.25.

Selain Undang undang Nomor 49 Prp 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, landasan hukum dalam mengurus piutang negara adalah Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan BUPN dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor.61/KMK.08/2002 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.<sup>96</sup>

Dengan Undang undang Nomor 49 Prp 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, Panitia Urusan Piutang Negara bertugas menyelesaikan piutang negara yang telah diserahkan kepadanya oleh instansi pemerintah atau badan-badan negara. Dengan demikian, bagi bank milik negara penyelesaian kredit macetnya harus dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Dimana dengan adanya penyerahan piutang macet kepada badan tersebut secara hukum wewenang penguasaan hak tagih dialihkan kepadanya.<sup>97</sup>

Dengan cara non litigasi penyelesaian kredit macet dapat dilakukan melalui arbitrase. Pada umumnya pada bagian akhir perjanjian kredit dapat dicantumkan klausula yang menentukan bahwa apabila timbul sengketa sebagai akibat dari perjanjian tersebut para pihak akan memilih penyelesaian melalui arbitrase.

Dasar penyelesaian sengketa melalui arbitrase berlandaskan pada Undang Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pengertian Arbitrase menurut Pasal 1 angka 1 Undang Unang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah cara

---

<sup>96</sup> *Ibid.*

<sup>97</sup> *Ibid.*

penyelesaian suatu sengketa perdata diluar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Penyelesaian melalui arbitrase ini dapat dijalankan apabila dalam perjanjian kredit sebelum timbul sengketa (sebelum timbul kredit bermasalah) telah dimuat klausul arbitrase, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbulnya kredit bermasalah tersebut.

Selain dengan Hak Tanggungan, praktek pengikatan jaminan yang dilakukan bank adalah dengan Jaminan Fidusia. Fidusia didasarkan pada Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999. Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda, sedangkan Jaminan Fidusia disebutkan dalam Pasal angka 1 ayat 2 Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999, yaitu hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menegaskan bahwa benda yang dibebankan dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan. Pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut, untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan dan pendaftaran memberikan hak yang didahulukan (preferen) kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lain. Jaminan Fidusia memberikan hak kepada Pemberi Fidusia untuk tetap menguasai benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia berdasarkan kepercayaan, maka diharapkan sistem pendaftaran yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dapat memberikan jaminan kepada Penerima Fidusia dan pihak yang mempunyai kepentingan terhadap benda tersebut.<sup>98</sup>

---

<sup>98</sup> Penjelasan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

**BAB. III**  
**PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH UMKM**  
**DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**  
**PASCA GEMPA**

**BAB III**

**TINJAUAN YURIDIS SOLUSI ATAS KREDIT BERMASALAH UMKM**

**PASCA GEMPA DI YOGYAKARTA**

Sebagai pondasi perekonomian Yogyakarta sudah seharusnya pemerintah menaruh perhatian lebih terhadap perkembangan UMKM. Bencana gempa mengakibatkan menurunnya dinamika perkembangan usaha UMKM karena berbagai faktor, antara lain kehilangan tenaga kerja dan kehilangan alat produksi, padahal kedua hal tersebut adalah aset penting bagi UMKM.

Di Yogyakarta telah terbentuk suatu posko pengaduan bagi masalah yang dihadapi pengusaha UMKM yang didirikan oleh *Jogja Rescue Team* yang merupakan tim yang dibentuk oleh Komite Percepatan Pemulihan Ekonomi Yogyakarta Bangkit (selanjutnya disebut KP2E Yo) bersama dengan 29 asosiasi usaha termasuk 5 koperasi primer di Yogyakarta pada tanggal 16 April 2007. Tujuan dari dibentuknya *Jogja Rescue Team* ini adalah untuk membantu UMKM dalam menyelesaikan kredit bermasalah dengan perbankan maupun lembaga keuangan non perbankan.<sup>99</sup>

Terbentuknya posko pengaduan KP2E Yo telah menjadi wadah bagi pelaku usaha UMKM untuk mengadukan permasalahan mengenai kredit mereka. Salah satunya adalah pengaduan oleh puluhan warga pengusaha UMKM dari Paguyuban Pengrajin Karebet, Kecamatan Pajangan, Kabupaten Bantul ke posko pengaduan

---

<sup>99</sup> Komite Percepatan Pemulihan Ekonomi Yogyakarta Bangkit (KP2E Yo) UKM Centre, *Report Posko Pengaduan Jogja Rescue Per Tanggal 15 Mei 2007*.



KP2E Yo yang berada di Kantor Departemen Perindustrian Perdagangan dan Koperasi Daerah Istimewa Yogyakarta (Derindagkop DIY). Pada pengaduan tersebut pengusaha UMKM menyatakan kekhawatiran mereka terhadap aset-aset perusahaan yang akan dieksekusi oleh bank karena tidak mampu membayar angsuran kredit paska gempa 27 Mei 2006. Paguyuban pengusaha UMKM yang melapor tersebut beranggotakan 31 sanggar dengan 500 karyawan, namun karena perekonomian belum membaik paska gempa pendapatan mereka menjadi menurun sehingga pembayaran angsuran kredit menjadi macet.<sup>100</sup> Berdasarkan data Departemen Perdagangan Perindustrian dan Koperasi DIY dan data dari posko pengaduan KP2E Yo telah ada 150 pengusaha UMKM yang mengadu, baik karena kredit macet maupun yang berpotensi macet dan para pengusaha UMKM itu adalah bagian dari 405.000 usaha yang ada di Yogyakarta yang memperkerjakan lebih dari 900.000 tenaga kerja.<sup>101</sup> Pengaduan tersebut sebelumnya bahkan telah disampaikan para pengusaha UMKM tersebut ke DPRD DIY.<sup>102</sup>

Secara konkrit permasalahan hukum kredit bermasalah UMKM berdasarkan data laporan posko pengaduan KP2E Yo sampai dengan tanggal 15 Mei 2007, antara lain :

- a. Nasabah debitur kesulitan meminta salinan perjanjian kredit baik kepada notaris maupun kepada bank yang bersangkutan yang berakibat debitur tidak dapat

---

<sup>100</sup> *Bernas Jogja*, UMKM Mengadu Ke Jogja Rescue, 15 Mei 2007.

<sup>101</sup> *Ibid.*

<sup>102</sup> *Kedaulatan Rakyat*, Pertumbuhan Ekonomi Lambat Perlu Advokasi Kredit Macet UMKM, 18 April 2007.

mengetahui isi perjanjian dan nilai hak tanggungan yang dibebankan terhadap aset yang dijaminkan.

- b. Debitur yang bermasalah dalam kreditnya telah mendapat masa tenggang waktu pembayaran kredit sampai dengan 3 (tiga) bulan pasca gempa, namun bunga dan denda tetap dikenakan dan diakumulasi dalam angsuran berikutnya.
- c. Debitur yang mendapat *reschedulling* dari bank tidak diberikan kesempatan untuk melakukan negosiasi dengan kreditur sehingga meskipun telah dilakukan *rescedulling* pembayaran angsuran tetap macet.
- d. Belum ada debitur yang mendapatkan pendanaan baru pasca kreditnya bermasalah.
- e. Semua debitur bermasalah kreditnya akibat dampak langsung maupun tidak langsung dari gempa bumi. Dampak tidak langsung misalnya berkurangnya pembeli.

Para pelaku usaha UMKM tersebut diatas meminta kepada pemerintah agar melakukan pemutihan kredit yang terdapat di bank umum maupun swasta dan lembaga keuangan non bank lainnya serta membebaskan pajak UMKM selama 3 (tiga) tahun.<sup>103</sup>

---

<sup>103</sup> *Bernas Jogja*, 15 Mei 2007, *loc.cit.*

**A. Kebijakan Pemerintah tentang Restrukturisasi Kredit Perbankan Pasca Gempa Melalui Bank Indonesia.**

Kebijakan pemerintah mengenai restrukturisasi kredit bagi debitur UMKM pasca terjadinya gempa melalui Kebijakan Bank Indonesia merupakan hal yang sangat penting dan harus segera diimplementasikan untuk memperbaiki perekonomian DIY pasca gempa, karena UMKM sebagai penopang perekonomian DIY, 99% memiliki kemampuan yang terbatas untuk dapat membangkitkan kembali usaha mereka dan untuk itu diperlukan dukungan penuh oleh pemerintah.<sup>104</sup>

**Nilai Pengaduan Kredit Bermasalah UMKM<sup>105</sup>**

**Rupiah**

KREDITUR	NILAI	
	KREDIT	JAMINAN
Bank Pemerintah	8.843.600,-	26.571.086.000,-
Bank Swasta	2.118.280.000,-	5.616.750.000,-
BPD	935.000.000,-	1.365.000.000,-
BPR	640.670.750,-	2.644.372.000,-
BMT	12.000.000,-	6.500.000
BUKP	22.745.000,-	62.500.000,-
Disperindagkop	36.000.000,-	
BUMN	153.000.000,-	628.840.000,-
Finance Corporation	428.692.045,-	439.909.645,-
Koperasi	71.745.000,-	225.245.000,-
Pegadaian	7.233.000,-	7.375.000,-
Lain-lain	1.203.000.000,-	1.679.241.758,-
<b>Total</b>	<b>14.169.258.795,-</b>	<b>39.246.819.403</b>

<sup>104</sup> Mudrajat Kuncoro, Pengembangan Bisnis UMKM Pasca Bencana, *Workshop KP2E Yo Bangkit*, 26 Juni 2007, hal 1.

<sup>105</sup> *Jogja Rescue Team*, per 20 Juni 2007.

Pengaduan debitur UMKM kepada *Team Jogja Rescue* hingga Juni 2007 berjumlah 376 debitur. Berdasarkan tabel tersebut diatas nilai total kredit bermasalah dari 376 debitur UMKM mencapai Rp. 14.169.258.795,-<sup>106</sup>. Diperkirakan jumlah kredit bermasalah sangat jauh lebih besar karena data pengaduan tidak meliputi data pinjaman debitur UMKM kepada individu atau *illegal money lender*.<sup>107</sup>

85% dari pelaku UMKM yang menjadi nasabah debitur suatu bank menyatakan perlunya suntikan dana baru bagi usaha serta restrukturisasi bagi kredit mereka, 55% untuk modal kerja, 30% pengembangan usaha, 8% untuk memperbaiki tempat usaha dan 7% untuk memperbaiki alat produksi.<sup>108</sup>

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah pengusaha UMKM tersebut, Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah harus ikut menangani. Pemerintah perlu mencarikan solusi agar permasalahan UMKM tersebut bisa terselesaikan dengan baik bersama pihak perbankan.

.Terjadinya bencana alam yang melanda Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan daerah sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah telah menimbulkan dampak yang mengganggu perekonomian di daerah tersebut secara cukup signifikan.<sup>109</sup> Salah satu upaya untuk mendukung pemulihan kondisi perekonomian di daerah tersebut adalah dengan memberikan perlakuan khusus terhadap kredit bank

---

<sup>106</sup> *Ibid.*

<sup>107</sup> Mudrajat Kuncoro, *op.cit.*

<sup>108</sup> *United Nation Development Program*, April 2007.

<sup>109</sup> Bagian Menimbang huruf a PBI Nomor.8/10/PBI/2006

dengan jumlah tertentu dan kredit yang direstrukturisasi.<sup>110</sup> Berdasarkan pertimbangan tersebut dipandang perlu untuk menetapkan ketentuan mengenai perlakuan khusus terhadap kredit bank pasca bencana alam di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Daerah Sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah, maka pemerintah melalui Bank Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank Pasca Bencana Alam di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Daerah Sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah (selanjutnya disebut PBI Nomor.8/10/PBI/2006).

Berdasarkan Pasal 1 huruf a PBI Nomor.8/10/PBI/2006 yang dimaksud dengan bank adalah Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998, termasuk kantor cabang bank asing.

Kredit bagi Bank Umum berdasarkan Pasal 1 huruf b PBI Nomor.8/10/PBI/2006 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, termasuk :

1. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari.
2. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang.

---

<sup>110</sup> Bagian Menimbang huruf b PBI Nomor.8/10/PBI/2006

3. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Penetapan kualitas kredit bagi bank umum atau penyediaan dari bank umum adalah dengan maksimal plafon keseluruhan paling banyak Rp.5.000.000.000,- hanya didasarkan pada ketepatan pembayaran pokok dan/atau bunga,<sup>111</sup> kualitas kredit digolongkan lancar hingga akhir Juni 2009 setelah dilakukan restrukturisasi kredit. Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006 menentukan bahwa tata cara penetapan kualitas kredit bagi bank umum dan/atau penyediaan dana lain sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

Bank Indonesia mengeluarkan kebijakan dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor.31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor.4/6/PBI/2002 tanggal 6 September 2002 tentang Perubahan Atas Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor.31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, yang menggolongkan kualitas kredit dengan 5 (lima) kriteria, yaitu :<sup>112</sup>

1. Kredit Lancar.

- a. Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik, dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.

---

<sup>111</sup> Pasal 2 ayat (1) PBI Nomor.8/10/PBI/2006

<sup>112</sup> HR. Daeng Naja, *op.cit*, hal.310.

- b. Hubungan debitur dengan bank baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.
- c. Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat.

## 2. Kredit dalam Perhatian Khusus.

- a. Terdapat tunggakan pokok dan atau bunga sampai 90 hari.
- b. Jarang mengalami cerukan (*overdraft*).
- c. Hubungan debitur dengan bank baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan masih akurat.
- d. Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat.
- e. Pelanggaran perjanjian kredit yang tidak prinsipil.

## 3. Kredit Kurang Lancar.

- a. Terdapat tunggakan angsuran pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari.
- b. Terdapat cerukan yang berulang-ulang khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- c. Hubungan debitur dengan bank memburuk dan informasi keuangan tidak dapat dipercaya.
- d. Dokumentasi kredit kurang lengkap dan pengikatan agunan yang lemah.
- e. Pelanggaran terhadap persyaratan pokok kredit.

- f. Perpanjangan kredit untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

#### 4. Kredit Diragukan.

- a. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari.
- b. Terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- c. Hubungan debitur dengan bank semakin memburuk dan informasi keuangan tidak tersedia atau tidak dapat dipercaya.
- d. Dokumentasi kredit tidak dapat dipercaya dan pengikatan agunan yang lemah.
- e. Pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian kredit.

#### Kredit Macet.

Apabila tidak memenuhi kriteria lancar, dalam perhatian khusus dan diragukan dalam jangka waktu 270 hari sejak digolongkan dalam kriteria perhatian khusus, kurang lancar dan diragukan, belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit.

Kriteria kredit bermasalah debitur UMKM masuk dalam dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.<sup>113</sup>

---

<sup>113</sup> Bank Indonesia, April 2007, dalam Mudrajat Kuncoro, Pengembangan Bisnis UMKM Pasca Bencana, *Workshop KP2E Yo Bangkit*, 26 Juni 2007



Selanjutnya Bank Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor.9/6/PBI/2007 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (selanjutnya disebut PBI Nomor.9/6/PBI/2007) yang dimaksudkan untuk percepatan pembiayaan. PBI Nomor.9/6/PBI/2007 tentang Kualitas Aktiva menetapkan kualitas aktiva hanya didasarkan atas ketepatan pembayaran pokok dan bunga terhadap kredit tertentu, yaitu kredit sampai dengan Rp.500.000.000,-, kredit UMKM Rp.500.000.000,- sampai Rp.20.000.000.000,- bagi bank yang memiliki predikat sistem pengendalian risiko untuk risiko kredit dapat diandalkan.<sup>114</sup> PBI Nomor.9/6/PBI/2007 menggolongkan kualitas kredit dengan kriteria, antara lain:

1. Kredit Lancar, apabila:
  - a. Tidak terdapat tunggakan pembayaran pokok atau bunga.
2. Kredit Kurang Lancar, apabila :
  - a. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 5 (lima) hari kerja.
3. Kredit Macet, apabila :
  - a. Bank ditetapkan dan telah diumumkan sebagai bank dengan status pengawasan khusus (*special surveillance*) atau bank telah dikenakan sanksi pembekuan seluruh kegiatan usaha.
  - b. Bank yang menerima penempatan ditetapkan sebagai bank dalam likuidasi.

---

<sup>114</sup> Mudrajad Kuncoro, Pengembangan Bisnis UMKM Pasca Bencana, *Workshop KP2E Yo Bangkit*, 26 Juni 2007, hal 1.

- c. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga lebih dari 5 hari kerja.

PBI Nomor.9/6/PBI/2007 menetapkan kualitas kredit bagi Bank Perkreditan Rakyat yang sedikit berbeda dari Bank Umum seperti tersebut diatas, yaitu untuk kredit dengan kriteria kurang lancar adalah apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok atau bunga sampai dengan 30 hari kerja dan macet jika terdapat tunggakan lebih dari 30 hari kerja.<sup>115</sup>

Aktiva produktif adalah penanaman dana bank, baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk kredit, surat berharga, penempatan dana antar bank serta penyertaan.<sup>116</sup> Kualitas Aktiva produktif itu sendiri adalah penilaian aktiva produktif bank dengan beberapa penggolongan kesehatan berdasarkan aspek-aspek tertentu dan terukur yang ditetapkan oleh suatu peraturan perbankan dan menghasilkan kolektibilitas. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.<sup>117</sup>

Plafond kredit dan/atau penyediaan dana lain tersebut berlaku bagi debitur secara individual maupun grup untuk seluruh fasilitas yang diterima dari 1 (satu) bank umum,<sup>118</sup> baik kredit yang telah maupun yang akan disalurkan setelah

---

<sup>115</sup> Pasal 24 ayat (2) huruf b angka 2 dan huruf c angka 4.

<sup>116</sup> Pasal 1 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor.4/6/PBI/2002 tanggal 6 September 2002 tentang Perubahan atas Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor.31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.

<sup>117</sup> H.R Daeng Naja, *op.cit*, hal 304.

<sup>118</sup> Pasal 1 ayat (3) PBI Nomor.8/10/PBI/2006

berlakunya PBI Nomor.8/10/PBI/2006<sup>119</sup> dengan lokasi proyek atau lokasi usaha berada di Daerah Istimewa Yogyakarta dan daerah sekitar di Propinsi Jawa Tengah.

Restrukturisasi dilakukan terhadap kredit yang telah maupun akan disalurkan pada saat dikeluarkannya PBI Nomor.8/10/PBI/2006<sup>120</sup>, maka kredit tersebut harus ditetapkan lancar terhitung sejak direstrukturisasi sampai dengan akhir Juni 2009,<sup>121</sup> dengan syarat-syarat antara lain :<sup>122</sup>

1. Disalurkan kepada nasabah debitur dengan lokasi proyek atau lokasi usaha di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan daerah sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah.
2. Telah atau akan diperkirakan mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit yang disebabkan dampak dari bencana alam di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan daerah sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah.
3. Direstrukturisasi setelah terjadinya bencana alam.

Pelaksanaan restrukturisasi kredit dilakukan sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.<sup>123</sup> Ketentuan restrukturisasi kredit yang berlaku didasarkan pada Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 dan diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor.2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang Restrukturisasi Kredit, yang menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan bank dalam

---

<sup>119</sup> Pasal 1 ayat (4) PBI Nomor.8/10/PBI/2006

<sup>120</sup> Pasal 3 ayat (3) PBI Nomor.8/10/PBI/2006

<sup>121</sup> Pasal 3 ayat (1) PBI Nomor.8/10/PBI/2006

<sup>122</sup> Pasal 4 PBI Nomor.8/10/PBI/2006

<sup>123</sup> Pasal 3 ayat (2) PBI Nomor.8/10/PBI/2006

kegiatan usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui :<sup>124</sup>

1. Penurunan suku bunga kredit.
2. Pengurangan tunggakan bunga kredit.
3. Pengurangan tunggakan pokok kredit.
4. Perpanjangan jangka waktu kredit.
5. Penambahan fasilitas kredit.
6. Pengambilalihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
7. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur.

Restrukturisasi kredit diberikan agar debitur dapat diberi keringanan dalam rangka upaya pelaksanaan kewajibannya sebagai debitur, yaitu untuk melunasi hutang-hutangnya dari bank. Tidak semua debitur dapat diberikan keringanan karena permasalahan dalam kredit perbankan dapat terjadi karena berbagai hal termasuk didalamnya kemampuan debitur dalam melaksanakan kewajibannya yang bersumber dari usahanya. Berdasarkan Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor.2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang Restrukturisasi Kredit tersebut, restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang

---

<sup>124</sup> Pasal 1 huruf c Surat Keputusan Bank Indoensia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor.2/15/PBI/2000 tanggal 12 Juni 2000 tentang Restrukturisasi Kredit

masih memiliki prospek usaha yang baik dan telah atau diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit.<sup>125</sup>

Bank dapat memberikan kredit baru bagi debitur yang terkena dampak bencana yang dilakukan secara terpisah dengan kredit lain yang diberikan sebelum berlakunya PBI Nomor.8/10/PBI/2006.<sup>126</sup>

Khusus bagi Pemerintah Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (PEMPROP DIY) sendiri mempunyai program penjaminan kredit bagi UMKM yaitu sebesar Rp.30.000.000.000,-.<sup>127</sup> Program penjaminan kredit tersebut didanai dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah 2007 dengan target peningkatan kredit UMKM. Realisasi dari program penjaminan kredit akan dipilih dari 3 (tiga) model sebagai berikut.<sup>128</sup>

1. Model Askrindo, yaitu dengan cara dana sejumlah Rp.10.000.000.000,- digunakan untuk membayar premi kredit UMKM yang diajukan.
2. Model yang diterapkan oleh Departemen perikanan dan kelautan melalui Bank Rakyat Indonesia (BRI), yaitu bank bersedia meningkatkan dana dari Rp.10.000.000.000,- disimpan menjadi Rp.30.000.000.000,- kepada UMKM.
3. Model Sarana Pengembangan Usaha (SPU), yaitu gabungan antara pembayaran premi dengan peningkatan pelipatgandakan penyaluran kredit.

---

<sup>125</sup> HR. Daeng Naja, op.cit, hal.316.

<sup>126</sup> Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) PBI Nomor.8/10/PBI/2006

<sup>127</sup> *Kedaulatan Rakyat*, Kredit UMKM Ditargetkan Naik Rp.30 Miliar, 15 Mei 2007.

<sup>128</sup> Hingga saat penulisan tesis ini ketiga model yang akan dipilih baru dalam tahap akan dipresentasikan.

PEMPROP DIY menyatakan bahwa program penjaminan kredit dilakukan karena paska gempa masih banyak pengusaha UMKM yang memiliki keterbatasan dalam akses kredit. Selain tidak memiliki jaminan juga terbatas dalam masalah prosedur pengajuan, oleh karena itu jika program penjaminan tersebut sudah diatasi oleh PEMPROP DIY maka diharapkan para pengusaha UMKM tidak mengalami kesulitan lagi untuk mengajukan kredit kepada bank. Jadi yang diharapkan adalah nilai tambah yang dihasilkan dari alokasi Rp.30.000.000.000,-, sehingga selain kinerja usaha UMKM meningkat, juga mampu mendorong pertumbuhan ekonomi Yogyakarta ke arah yang lebih baik,<sup>129</sup> namun program penjaminan tersebut baru hanya sebatas wacana dan pemerintah belum membuat kebijakan baru bersama Bank Indonesia mengenai penjaminan bagi kredit UMKM.<sup>130</sup>

### **B. Program Restrukturisasi Perbankan terhadap Debitur UMKM yang Terkena Bencana Gempa.**

Bagi UMKM penyelesaian kredit bermasalah sangat membantu untuk dapat bankit kembali mengingat UMKM dapat menyerap tenaga kerja yang dapat mengurangi tingkat pengangguran yang cukup tinggi.<sup>131</sup>

Dalam seminar yang diselenggarakan Bank Indonesia bersama Askrindo tanggal 23 Maret 2003 di Yogyakarta berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik

---

<sup>129</sup> *Ibid.*

<sup>130</sup> *kr.co.id*, Sektor Riil Berkutat pada Keterbatasan Modal, 15 Juni 2007

<sup>131</sup> Soeparno, Penyelesaian Kredit Macet Paska Gempa 27 Mei 2006, makalah disampaikan pada diskusi laporan UMKM ke posko Komite percepatan Pemulihan Ekonomi Yogyakarta Bangkit (KP2E Yo), tanggal 21 April 2007, hal.1.

2003 UMKM memiliki usaha yang besarnya 42,3 juta unit usaha, menyerap 79 juta tenaga kerja atau 99,4% dari total angkatan kerja, menyumbang 56,7% terhadap pendapatan daerah dan menyumbang 19,9% dari nilai ekspor.<sup>132</sup>

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, secara operasional penanganan penyelamatan kredit bermasalah dapat ditempuh melalui beberapa cara antara lain adalah penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa: penambahan dana bank dan/atau, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

Praktik yang terjadi adalah<sup>133</sup> resrtukturisasi yang dilakukan terhadap kredit debitur UMKM yang terkena dampak gempa antara lain perpanjangan waktu pengembalian pinjaman, potongan yang dilakukan baik terhadap bunga dan pokok kredit hanya dilakukan untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan kedepan, selain itu para debitur juga mengaku telah didatangi pihak bank melalui *debt collector* yang mengancam keselamatan debitur jika debitur tidak segera melunasi angsuran. Tindakan pihak perbankan ini telah melanggar kebijakan Bank Indonesia yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank Pasca Bencana Alam di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Daerah Sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah, yang menyatakan bahwa kualitas kredit

---

<sup>132</sup> *Ibid.*

<sup>133</sup> Komite Percepatan Pemulihan Ekonomi Yogyakarta Bangkit (KP2E Yo) UKM Centre, *Report Posko Pengaduan Jogja Rescue Per Tanggal 15 Mei 2007.*

yang direstrukturisasi harus ditetapkan lancar terhitung sejak restrukturisasi sampai dengan akhir Juni 2009.<sup>134</sup>

Pada penulisan tesis ini penulis memberikan satu contoh bank di Yogyakarta yang mempunyai program kredit khusus penanganan gempa, yaitu Bank Tabungan Negara (BTN). Program kredit BTN tersebut dinamakan Kredit Gempa yang ditujukan dalam rangka restrukturisasi kredit yang berpotensi macet dan sudah macet sebelum terjadinya bencana gempa serta ditujukan juga bagi debitur baru dengan bunga sebesar 5 % per tahun. Namun, program Kredit Gempa BTN ini hanya menyalurkan dana kredit dengan plafon minimal Rp.20.000.000,- dan maksimal Rp.42.000.000,- untuk setiap debiturnya dengan jangka waktu pengembalian antara 10 hingga 12 tahun bagi debitur baru, sedangkan bagi debitur yang kreditnya direstrukturisasi dengan program Kredit Gempa plafonnya adalah sejumlah sisa angsuran dengan bunga 5,50% per tahun. Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik dan telah atau diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit.

Penyaluran dana Kredit Gempa BTN memang disalurkan dalam rangka pemulihan perekonomian Yogyakarta, tetapi program Kredit Gempa BTN bukan khusus disalurkan untuk modal kerja UMKM atau badan usaha lainnya, melainkan diberikan kepada debitur umum perorangan, bisa termasuk salah satunya adalah

---

<sup>134</sup> Pasal 3 ayat (1) PBI Nomor:8/10/PBI/2006.



pelaku usaha UMKM untuk pembangunan rumah, dimana tempat usaha pelaku usaha UMKM pada umumnya adalah dirumah.

Setelah dilakukan analisis oleh pihak bank sebelum kredit diberikan maka debitur diberikan dan harus menyetujui terlebih dahulu Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit sebelum menandatangani Perjanjian Kredit Gempa. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit tersebut berisi antara lain :

1. Jenis Kredit.
2. Jumlah maksimum kredit yang disediakan.
3. Jangka waktu pembayaran kembali.
4. Suku bunga.
5. Jumlah angsuran per bulan.
6. Jaminan kredit.
7. Syarat dan ketentuan lain :
  - a. Untuk penggunaan kredit, debitur dikenakan biaya dan wajib menyediakan penyertaan sebagai berikut :
    - 1). Angsuran bulan pertama.
    - 2). Pposisi bank.
    - 3). Biaya Notaris.
    - 4). Biaya ApHT
    - 5). Biaya penilai/appraiser.
    - 6). Biaya premi asuransi kebakaran.

- 7). Biaya premi asuransi jiwa.
  - 8). Saldo tabungan yang diblokir.
  - 9). Biaya administrasi.
- b. Biaya-biaya tersebut diatas akan diperhitungkan/dibebankan pada saatnya yang dianggap tepat oleh Bank Tabungan Negara untuk itu disyaratkan agar bersamaan dengan pengembalian tembusan surat ini saudara lampirkan kepada kami buku Tabungan atas nama saudara disertai Kuasa Pemindahbukuan menurut contoh formulir terlampir.

Apabila pada saatnya jumlah saldo Tabungan tidak mencukupi untuk menutupi semua biaya yang ditetapkan dalam rangka pemrosesan kredit saudara, maka pemohon kredit/calon debitur wajib segera menyetor/ menabung jumlah kekurangannya melalui Tabungan atau Bank Tabungan Negara akan menunda realisasi pemberian kredit yang bersangkutan.

- c. Penyediaan fasilitas kredit ini hanya berlaku dan dapat digunakan/ditarik apabila:
- 1). Rumah yang akan dibeli, diperbaiki atau diperluas dibangun menurut penilaian Bank Tabungan Negara, telah memenuhi syarat.
  - 2). Surat-surat atas rumah dan tanah telah dilengkapi dan menurut penilaian Bank Tabungan Negara, telah memenuhi syarat.
  - 3). Pemohon kredit telah memenuhi syarat, antara lain telah bersedia untuk membeli rumah/memperbaiki dan atau memperluas rumah/membangun

rumah dengan fasilitas kredit yang disediakan oleh Bank Tabungan Negara menurut surat ini, dan telah memenuhi persyaratan tabungan.

8. Apabila saudara menyetujui ketentuan dan syarat penyediaan fasilitas kredit menurut surat ini, sebagai tanda persetujuan saudara atas ketentuan dan syarat didalam surat penegasan persetujuan menyediakan kredit ini hendaknya Surat Pernyataan dan Kuasa yang dilampirkan pada surat ini agar saudara isi dan ditandatangani dengan benar diatas materai cukup, kemudian dikembalikan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak diterbitkannya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) ini dan dilengkapi dengan buku tabungan asli (apabila akan segera direalisasikan kreditnya).

Apabila sampai dengan tanggal diatas saudara belum mengembalikan tembusan surat ini dan melengkapi dengan keterangan/data/syarat yang ditentukan, maka Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) ini batal dengan sendirinya dan tidak berlaku.

Setelah Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit disetujui oleh debitur maka Bank Tabungan Negara segera melaksanakan perjanjian kredit dengan debitur.

Pada perjanjian kredit gempu Pasal 1 secara jelas disebutkan mengenai antara lain:

1. Jumlah pokok kredit, misalnya Rp.30.000.000,-
2. Jenis kredit, yaitu kredit gempu.
3. Penggunaan kredit.

4. Jangka waktu kredit, misalnya untuk jumlah pokok kredit Rp.30.000.000,- jangka waktu kredit nya adalah 60 (enam puluh) bulan.
5. Jatuh tempo kredit.
6. Provisi.
7. Suku bunga sebesar 5,50%.
8. Sistem perhitungan bunga, yaitu anuitas.
9. Angsuran per bulan, misalnya untuk jumlah pokok kredit Rp.30.000.000,- seperti tersebut diatas jumlah angsuran per bulannya adalah sebesar Rp.585.500,-.
10. Jatuh tempo pembayaran angsuran.
11. Tenggang waktu pembayaran angsuran, yaitu sampai dengan akhir bulan yang bersangkutan.
12. Denda tunggakan sebesar 1,50% per bulan.
13. Penalti pelunasan dipercepat.
14. Jenis agunan kredit.
15. Letak dan luas agunan kredit.
16. Bukti kepemilikan agunan.

Kredit gempu ini dalam Pasal 2 angka 5 Perjanjian Kredit Gempu khusus ditujukan untuk membantu anggota ,masyarakat untuk membangun dan memperbaiki rumah tempat tinggal atau rumah tempat usaha diatas tanah milik debitur sendiri guna dimiliki dan dihuni sendiri atau untuk berbagai keperluan pembiayaan sebagai upaya

peningkatan nilai tambah rumah sendiri atau ekonomis. Kredit gempu ini memang tidak diperuntukkan secara khusus bagi debitur UMKM, namun lebih dari sebagian debitur adalah pelaku UMKM yang mana rumah tempat tinggal mereka juga digunakan sebagai tempat usaha, sehingga dengan adanya program kredit gempu Bank Tabungan Negara ini dapat sedikit membantu pelaku UMKM, minimal mereka dapat memperbaiki dan mempunyai tempat usaha.

Debitur disebut wanprestasi disebutkan dalam Pasal 15 Perjanjian Kredit Gempu, yaitu apabila :

1. Debitur tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan .
2. Debitur melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran.
3. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dan/atau tidak melaksanakan kewajibannya.
4. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan Bank.

Selanjutnya Penulis lampirkan Perjanjian Kredit Gempu Bank Tabungan Negara Yogyakarta untuk melihat klausul-klausul perjanjian seperti mengenai pembayaran kembali kredit, denda, agunan kredit dan pengikatannya, asuransi barang agunan,

eksekusi agunan, hukum yang berlaku dan domisili hukum, selain klausul-klausul perjanjian tersebut diatas, karena klausul-klausul tersebut standar atau hampir sama dengan perjanjian kredit lainnya.

Plafon maksimal kredit program Kredit Gempa BTN yang hanya Rp.42.000.000,- diharapkan dapat mengurangi beban dari pengusaha UMKM dalam menjalankan usahanya, serta bagi debitur lama pengurangan pokok bunga dapat memperingan beban mereka dalam membayar angsuran bank pasca gempa.

### **C. Perlakuan Bank terhadap Agunan Kredit UMKM yang Terkena Bencana Gempa.**

Peran agunan atau jaminan sangat tinggi dalam penyaluran kredit, sebab jaminan merupakan jalan keluar kedua (*second way out*) untuk membayar kembali kredit yang telah dinikmati oleh debitur, jika pembayaran kembali kredit tidak dapat dilaksanakan dari jalan keluar pertama (*first way out*), jalan keluar pertama adalah hasil usaha yang dibiayai oleh kredit tersebut.<sup>135</sup>

Pentingnya jaminan sebagai jalan untuk mengatasi kesulitan dibayarnya kembali kredit yang telah disalurkan bank, Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dalam Pasal 8 menyebutkan bahwa :

Ayat (1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang

---

<sup>135</sup> Prayogo Mirhad, Soal Agunan dalam Kredit, Solusi Hukum dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah, *Infobank*, Juli 1997, hal.66.

mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Ayat (2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa :

Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Mengingat agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan. Disamping itu, bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah harus pula memperhatikan prinsip Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) bagi perusahaan yang berskala besar dan/atau beresiko tinggi agar proyek yang dibiayai tetap menjaga kelestarian lingkungan.

Tidak semua kredit yang diberikan oleh bank dapat berjalan dengan lancar dan mulus. Meskipun sebelum memutuskan untuk memberikan kredit telah dilakukan

analisa finansial maupun analisa yuridis yang sangat teliti, namun banyak faktor-faktor yang tidak diduga sebelumnya dapat menyebabkan kemacetan kredit yang telah diberikan. Dengan terjadinya kredit macet maka timbul eksekusi jaminan kredit.<sup>136</sup>

Guna menekan kesulitan seminimal mungkin maka diperlukan penanganan kredit bermasalah yang tepat. Sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, secara operasional penanganan penyelamatan kredit bermasalah dapat ditempuh melalui beberapa cara, yaitu:

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya.<sup>137</sup>
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
3. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank dan/atau, konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

---

<sup>136</sup> W idjanarto, *loc.cit*

<sup>137</sup> *Ibid.*



Penyelesaian seperti diatas merupakan langkah alternatif sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang lebih bersifat yudisial.

Pengertian restrukturisasi kredit dapat ditemukan pada Pasal 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor.31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit, restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan Bank dalam usaha perkreditan agar debitur dapat memahami kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui: penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, penambahan fasilitas kredit, pengambilalihan aset debitur sesuai dengan kebutuhan yang berlaku, dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada usaha debitur.<sup>138</sup>

Pelaksanaan restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur yang masih memiliki usaha yang baik, dan terhadap debitur yang telah diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit. Hal demikian sebagai langkah bank untuk menjaga kreditnya sehingga diupayakan agar terhindar dari kerugian yang lebih besar.<sup>139</sup>

Dua jenis pengikatan jaminan yang memberikan hak preferen atau kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya adalah Hak Tanggungan dan Fidusia, yang digunakan bank untuk mengikat agunan. Jika debitur mengalami insolvensi atau dalam keadaan tidak mampu melunasi angsuran, maka barang agunan dapat

---

<sup>138</sup> *Ibid.*

<sup>139</sup> *Ibid.*

dieksekusi oleh pihak bank. Setelah gempa terjadi, debitur UMKM mengalami kesulitan melunasi angsurannya, sehingga berpotensi macet dan bahkan sudah ada yang macet. Meskipun keadaan insolvensi debitur UMKM disebabkan karena keadaan *force majeure* yaitu bencana alam gempa, yang apabila diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit maka tidak membebaskan kewajiban debitur dalam melunasi utangnya.<sup>140</sup>

Menurut Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, jika debitur sudah tidak dapat lagi melunasi utangnya maka agunan dapat dieksekusi oleh pihak bank. UMKM merupakan sentra perekonomian di Propinsi DIY, jika eksekusi dilakukan maka dapat dipastikan pelaku usaha UMKM akan mengalami keterpurukan ekonomi karena tidak mempunyai modal lagi untuk menjalankan usahanya. Hal ini tentu akan berakibat langsung terhadap perekonomian DIY, maka sangat diperlukan kebijakan pemerintah melalui Bank Indonesia agar eksekusi agunan dapat ditanggguhkan sebagai implementasi dari kebijakan restrukturisasi perbankan.

---

<sup>140</sup> Keadaan memaksa atau *force majeure* adalah keadaan dimana debitur tidak mampu melaksanakan apa yang telah diperjanjikan disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga dan tidak dikehendakinya, dimana debitur tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa tersebut, bukan karena kesalahan atau kelalaiannya. Pasal 1244 KUHPerdara menerangkan bahwa debitur tidak akan dihukum untuk membayar ganti rugi apabila ia membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perjanjian adalah disebabkan oleh keadaan memaksa. Maka apabila tidak diperjanjikan, debitur dapat dibebaskan dari kewajibannya melunasi utang. Namun Pasal 1244 KUHPerdara yang mengatur tentang keadaan memaksa itu adalah bagian dari Buku III KUHPerdara yang mana hanya merupakan hukum pelengkap, yang sifatnya dapat simpangi. Jika dalam Perjanjian Kredit diatur bahwa meslipun terjadi *force majeure* debitur harus tetap melunasi utangnya, maka Pasal 1244 KUHPerdara tidak dapat diberlakukan.

PBI Nomor.8/10/PBI/2006 telah menjawab hal tersebut diatas dengan menentukan bahwa kredit yang direstrukturisasi ditetapkan lancar terhitung sejak restrukturisasi sampai dengan akhir Juni 2009. Menurut penulis, hal ini dapat diartikan bahwa dengan adanya penjadwalan kembali eksekusi agunan dapat ditangguhkan hingga Juni 2009.

Sejumlah bank di Yogyakarta membantah telah menyita aset debitur korban gempa. Penyitaan aset dilakukan terhadap debitur dengan jumlah pinjaman besar yang memang memiliki karakter buruk sebelum gempa terjadi.<sup>141</sup> Penyitaan aset sebagai agunan hingga penulisan tesis ini belum dilakukan, namun keterangan berdasarkan laporan pengaduan oleh 376 pelaku UMKM kepada Komite Percepatan Pemulihan Ekonomi Yogyakarta<sup>142</sup>, yaitu bahwa sejumlah bank melakukan peringatan atau somasi kepada debitur disertai dengan ancaman jika kewajiban debitur tidak terpenuhi maka akan dilakukan penyitaan, pengambilan agunan, atau penempelan tanda “Dalam Penguasaan Kreditur”. Semua debitur UMKM mempunyai aset yang sangat cukup sebagai jaminan kredit, setelah gempa terjadi debitur UMKM mengalami kesulitan dalam melunasi angsuran, oleh karena itu hampir seluruh debitur UMKM yang melapor tersebut telah meminta kepada bank untuk melakukan *reschedulling*, namun debitur yang mendapatkan *reschedulling* tidak diberikan kesempatan untuk melakukan negosiasi sehingga meskipun telah dilakukan *reschedulling* pembayaran angsuran tetap terlambat dan debitur hanya mendapatkan

---

<sup>141</sup> Kompas, Bank Bantah Sita Aset Nasabah Korban Gempa, Rabu 16 Mei 2007.

<sup>142</sup> Komite Percepatan Pemulihan Ekonomi Yogyakarta, Report Posko Pengaduan Jogja Rescue Team, Per tanggal 15 Mei 2007, hal.1.

masa tenggang rata-rata hanya 3 (tiga) bulan tetapi bunga dan denda tetap dikenakan dan diakumulasi dalam angsuran berikutnya. Jika aset debitur yang menjadi agunan tersebut benar-benar telah dieksekusi bank, maka pelaku usaha UMKM dipastikan tidak dapat menjalankan usaha mereka kembali.<sup>143</sup>

Pemerintah Indonesia seharusnya belajar dari pengalaman negara lain dalam upaya melindungi dan meningkatkan UMKM. Penulis memberikan contoh suatu negara yang sering dilanda bencana khususnya gempa, namun berhasil menjadikan UMKM sebagai pondasi perekonomian, bukan hanya untuk daerah tertentu tetapi negara, yaitu Jepang.

Jepang telah mengeluarkan kebijakan bagi UMKM bahkan sejak tahun 1949, kebijakan tersebut adalah mengenai .<sup>144</sup>

## 2. *Financial Resources.*

Pada tahun 1949 didirikan *National Life Finance Corporation* yang memberi kemudahan bagi UMKM yang ingin mengembangkan usahanya melalui penambahan modal. Pada tahun 1953 muncul *Japan Finance Corporation For Small Business* yang bekerjasama dengan pemerintah untuk memberikan fasilitas kredit kepada UMKM dalam jangka panjang. Di Jepang juga terdapat lembaga penjamin kredit macet bagi UMKM, semacam asuransi kredit yang

---

<sup>143</sup> *Komite Percepatan Pemulihan Ekonomi Yogyakarta*, Report Posko Pengaduan Jogja Rescue Team, Per tanggal 20 Juni 2007, hal.1.

<sup>144</sup> *Pusat Studi Asia Pasifik Universitas Gadjah Mada*, Kebijakan Pemerintah Bagi UMKM Pasca Bencana (Belajar dari Pengalaman Negara Lain : Jepang dan Mexico, 2007, hal.2.

beroperasi sejak tahun 1950 dengan nama *Small and Medium Enterprise Credit Insurance Law* dan *Credit Guarantee Association Law* pada tahun 1953.

3. *Cooperatives.*

Yaitu kebijakan yang memberikan kemudahan bagi UMKM Jepang untuk mempunyai status hukum yang jelas

4. *Management Consulting Guidance.*

UMKM di Jepang sudah mulai ditangani oleh manajemen yang modern sejak tahun 1949. pemerintah menyediakan jasa konsultasi kepada pelaku usaha UMKM untuk dapat mempunyai manajemen yang modern. Bahkan program pelatihan dan konsultasi tersebut mendapat subsidi dari pemerintah dan mulai berlaku sejak tahun 1952.

5. Perpajakan.

Sistem penting pada kategori ini disebut *Blue Returns* yang memberikan kemudahan atau keringanan pajak bagi para pelaku UMKM. Jika dibandingkan dengan di Yogyakarta, keringanan pajak bagi UMKM baru sebatas permohonan kepada pemerintah setelah gempa terjadi dan setelah timbul kredit bermasalah yang menimbulkan keresahan pelaku usaha UMKM, dimana hal ini sangat tampak dari jumlah pengaduan yang diterima oleh *Jogja Rescue Team*.<sup>145</sup>

Pada tahun 1960-an, Jepang memulai ekspansi ekonominya ke dunia internasional. Hal tersebut juga berlaku bagi UMKM dan ditegaskan melalui

---

<sup>145</sup> Komite Percepatan Pemulihan Ekonomi Yogyakarta, UKM Center, Press Release Pernyataan Penyelamatan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah DIY, 16 April 2007.

berlakunya *Small and Medium Enterprise Basic Law (The SME Basic Law)* pada tahun 1963. Beberapa hal penting peraturan ini antara lain mengurangi ketidakmampuan UMKM dari restriksi ekonomi dan sosial, membantu kemampuan pelaku usaha UMKM untuk mandiri dan meningkatkan produktivitas UMKM.<sup>146</sup>

Kebijakan UMKM yang dibangun oleh pemerintah Jepang didasarkan pada beberapa hal, antara lain:<sup>147</sup>

17. UMKM merupakan bisnis kecil dengan jumlah yang teramat banyak.
18. Sangat tradisional dan tidak terklasifikasi.
19. Bisnis kecil biasanya lemah dan membutuhkan perhatian khusus.

Pemerintah Jepang kemudian dari tahun 1999 hingga tahun 2000 mengeluarkan *SME Basic Law* yang isinya antara lain :<sup>148</sup>

1. Meningkatkan inovasi bisnis dan promosi bagi bisnis UMKM.
2. Memperkuat manajemen berbasis UMKM yaitu dengan jalan meningkatkan sumber daya yang dimiliki.
3. Memberi fasilitas kepada UMKM pada perubahan ekonomi dan sosial atau menyediakan jaring pengaman pada masa-masa krisis. Jaring pengaman ini dimaksudkan untuk melindungi UMKM dari faktor-faktor eksternal yang berada di luar kekuasaan manusia, seperti terjadinya bencana alam. Kebijakan UMKM dimasa-masa krisis seperti ini antara lain dibentuknya lembaga rehabilitasi bagi UMKM yang terkena bencana yang tertuang dalam *Civil Rehabilitation Law*. Di

---

<sup>146</sup> Pusat Studi Asia Pasifik Universitas Gadjah, *op.cit.*

<sup>147</sup> *Ibid.*

<sup>148</sup> *Ibid*

Indonesia bencana alam bukan hanya baru sekali terjadi, namun pemerintah sepertinya tidak mau belajar dari pengalaman, sehingga setelah bencana alam hebat terjadi di Aceh, dan kemudian terulang kembali di Yogyakarta, pemerintah baru mengeluarkan berbagai kebijakan. Jika sebelumnya pemerintah mengantisipasi penanganan bencana agar sektor usaha khususnya UMKM tidak terjerat kredit bermasalah yang menyebabkan menurunnya produktivitas UMKM dengan mengeluarkan kebijakan-kebijakan seperti di Jepang, maka kredit bermasalah tentu dapat dihindari dan perekonomian Yogyakarta tidak akan terganggu, karena pelaku usaha UMKM dapat segera kembali menjalankan usahanya.

Di Indonesia Undang Undang mengenai Usaha Kecil baru dikeluarkan pada tahun 1995 yaitu Undang undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil, sedangkan peraturan yang mengatur mengenai penanganan bencana selalu dikeluarkan oleh pemerintah setelah bencana itu terjadi, contoh konkritnya adalah setelah gempa dan tsunami terjadi di Aceh pemerintah melalui kebijakan Bank Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor.7/5/2005 tentang perlakuan Khusus bagi Debitur Bank Umum di Nangroe Aceh Darussalam (NAD) dan Nias, dan dilanjutkan dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor.7/17/PBI/2005 yang berlaku Bank Perkreditan Rakyat (BPR), dan setelah gempa 27 Mei 2006 di

DIY, pemerintah melalui Bank Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006.<sup>149</sup>

Secara konkrit kebijakan *SME Basic Law* 1999 tersebut diatas antara lain :<sup>150</sup>

1. Dibidang Finansial.

Memberikan kredit lunak jangka panjang kepada pelaku UMKM. Pemerintah bahkan menunjuk beberapa bank pemerintah untuk melaksanakan kebijakan tersebut. Selain itu, karena UMKM seringkali mengalami kendala dibidang permodalan, maka memerlukan suntikan dana (kredit) untuk mengembangkan usaha, sehingga pemerintah Jepang melakukan program penjaminan kredit. Salah satu program penjaminan kredit di Jepang adalah *Japanese Credit Supplementation System*.

Untuk melindungi pelaku UMKM pada masa-masa krisis, seperti mengalami kredit bermasalah akibat bencana alam, pada tahun 2000 pemerintah Jepang mengeluarkan *The Civil Rehabilitation Law*.

2. Dibidang teknologi dan inovasi.

Pemerintah memberikan subsidi kepada UMKM yang terkena bencana alam dibidang teknologi dan inovasi, terutama untuk melakukan *up grading* sumber daya manusia dan pemulihan teknologi

---

<sup>149</sup> Henricus Budi Untung, Solusi Kredit Macet untuk Daerah Bencana, *Workshop KP2E Yo Bangkit*, 26 Juni 2007, hal 2.

<sup>150</sup> *Ibid.*



3. Dibidang Pemasaran.

Pemerintah memberikan kemudahan-kemudahan dan fasilitas pemasaran yang berkaitan dengan ekspor.

Keseriusan pemerintah Jepang semakin nyata dengan dikeluarkannya program *White Paper on Small and Medium Enterprise in Japan* pada tahun 2001 oleh Menteri Ekonomi, Perdagangan dan Industri Jepang. Program tersebut meliputi antara lain :<sup>151</sup>

5. *Safety Net Program*, yaitu kebijakan pemerintah untuk melindungi UMKM dari kebangkrutan. Program ini dimaksudkan untuk mengembalikan dan memperkuat keuangan UMKM yang terkena dampak bencana alam, krisis ekonomi, dan beberapa perubahan lainnya. Pemerintah Jepang menyediakan jaring pengaman kredit bagi UMKM.

6. *Anti-disaster measures for SMEs*, yang terbagi menjadi 2 (dua), yaitu :

a. Kebijakan Penanganan Bencana Alam Ringan.

Kebijakan ini dimaksudkan untuk memfasilitasi proses *recovery* bagi UMKM yang terkena dampak bencana alam ringan, seperti angin ribut dan hujan badai. Bantuan yang diberikan pemerintah Jepang adalah pinjaman bagi UMKM didaerah bencana melalui program *Disaster Relief Law*.

b. Kebijakan Penanganan Bancana Alam Besar.

Kebijakan ini dituangkan dalam *the Law Concerning Special Fiscal Aid for Coping with Disasters*. Pelaku UMKM korban bencana alam besar mendapat fasilitas kredit untuk proses *recovery* dengan bunga yang sangat

---

<sup>151</sup> *Ibid.*

rendah. Kredit dikeluarkan oleh pemerintah yang bekerjasama dengan lembaga keuangan yang disetujui oleh kabinet.

Diperlukan adanya terobosan yang konkrit untuk mendorong efektivitas pendanaan kredit pada sektor UMKM, dari uraian tersebut diatas tindakan yang perlu dilakukan antara lain :

8. Untuk membantu pengembangan UMKM, Bank Indonesia tidak cukup hanya mengeluarkan kebijakan moneter yang sifatnya pasif, reaktif dan sporadis semata, artinya kebijakan tersebut tidak memiliki *bergaining power* yang kuat agar kebijakan moneter tersebut benar-benar dijalankan oleh lembaga perbankan, karena berdasarkan laporan pegaduan debitur UMKM kepada *Jogja Rescue Team* hampir seluruh kreditur belum/tidak menjalankan PBI Nomor.8/10/PBI/206 dan Bank Indonesia harus lebih mengoptimalkan peran unit pendukung atau divisi yang mengurus tentang pembinaan dan bantuan manajemennya bagi pelaku UMKM, sehingga tercipta koordinasi dan kerjasama yang baik antar instansi berbagai departemen, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Bank Indoensia, dan lembaga perbankan dalam pemberian kemudahan dan bantuan pembinaan, pengembangan serta pembiayaan UMKM dimasa mendatang.
9. Pentingnya peran Lembaga Penjaminan Kredit (LPK) untuk membantu mengurangi risiko perbankan bila terjadi kredit macet.

Tuntutan para pelaku usaha UMKM adalah meminta kepada pemerintah agar melakukan pemutihan kredit yang terdapat di bank umum maupun swasta dan

lembaga keuangan non bank lainnya serta membebaskan pajak UMKM selama 3 (tiga) tahun.<sup>152</sup>

Bank Indonesia Yogyakarta menyatakan sudah tidak dapat lagi memberikan bantuan kepada debitur UMKM secara finansial, namun Bank Indonesia Yogyakarta berkomitmen untuk membantu UMKM korban gempa melalui upaya restrukturisasi kredit serta menjadi mediator bagi debitur UMKM korban gempa yang mengalami masalah kredit dengan bank agar dicapai keadilan (*win-win solution*) bagi pihak debitur dan bank. Bank Indonesia juga telah meminta perbankan untuk tidak mengeksekusi agunan sebagai upaya restrukturisasi dari Bank Indonesia.<sup>153</sup>

---

<sup>152</sup> *Bernas Jogja*, 15 Mei 2007, *loc.cit.*

<sup>153</sup> <http://222.124.164.132/article.php?sid=131009>, BI Tetap Komit Bantu UMKM Korban Gempa, 18 Juli, 2007.

**BAB. VI**  
**PENUTUP**

## **Bab. IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan.**

1. Bank Indonesia mengeluarkan peraturan untuk menangani kredit bermasalah pasca gempa yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank Pasca Bencana Alam di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Daerah Sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah, namun kebijakan tersebut belum dapat mendukung upaya pemulihan usaha debitur UMKM.
2. Setelah dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus Terhadap Kredit Bank Pasca Bencana Alam di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Daerah Sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah, praktik yang terjadi adalah restrukturisasi yang dilakukan terhadap kredit debitur UMKM yang terkena dampak gempa antara lain perpanjangan waktu pengembalian pinjaman, potongan yang dilakukan baik terhadap bunga dan pokok kredit hanya dilakukan untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan kedepan, selain itu para debitur juga mengaku telah didatangi pihak bank melalui *debt collector* yang mengancam keselamatan debitur jika debitur tidak segera melunasi angsuran.

3. Sejumlah bank di Yogyakarta membantah telah menyita aset debitur korban gempa. Penyitaan aset dilakukan terhadap debitur dengan jumlah pinjaman besar yang memang memiliki karakter buruk sebelum gempa terjadi, namun berdasarkan laporan pengaduan oleh 376 pelaku UMKM sejumlah bank telah melakukan peringatan atau somasi kepada debitur melalui *debt collector* jika kewajiban debitur tidak terpenuhi maka keselamatan debitur akan terancam serta akan segera dilakukan penyitaan, pengambilan agunan, atau penempelan tanda “Dalam Penguasaan Kreditur”.

## **B. Saran**

1. Harus disadari bahwa karakteristik informal yang dimiliki pelaku usaha UMKM pada dasarnya merupakan kekuatan ekonomi rakyat yang harus diakui dan mendapat perlindungan dalam pemenuhan hak-haknya oleh negara. Secara lebih spesifik, berbagai regulasi yang perlu dilakukan pemerintah guna menjamin perlindungan dan pemenuhan hak bagi UMKM, antara lain menyangkut akses kredit tempat usaha, jaminan keamanan dan hukum, menjalankan kebijakan yang mendukung upaya pengembangan ekonomi rakyat dan adanya jaminan dalam implementasi kebijakan yang sudah ditetapkan, sehingga implementasi kebijakan yang riil akan mendukung dan menguatkan posisi dan eksistensi UMKM.

2. Bank Indonesia telah mengeluarkan peraturan yaitu PBI No.8/10/2006 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit Macet UMKM Yogyakarta. Namun Bank Indonesia tidak mempunyai *bergaining power* untuk menekan bank pelaksana untuk melakukan kebijakan tersebut untuk itu, untuk itu Bank Indonesia sebagai pembuat kebijakan seharusnya mengeluarkan Juklak/petunjuk pelaksanaan terhadap PBI Nomor.8/10/PBI/2006 tersebut, sehingga bank pelaksana dapat secara jelas melaksanakan kebijakan tersebut.

**DAFTAR PUSTAKA  
&  
LAMPIRAN**



## DAFTAR PUSTAKA

- Al.Wisnubroto, Uji Klausula Baku dalam Perspektif Praktek Penyelesaian Sengketa Konsumen, bahan diskusi terbatas tentang *Perjanjian Baku:Antara Keadilan Transaksi dan Efisiensi*, yang diselenggarakan oleh Lembaga Ombudsman Swasta Daerah Istimewa Yogyakarta (LOS-DIY) di Wisma KAGAMA Yogyakarta, 30 April 2007.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, *Naskah Akademis Peraturan Perundang-undangan Tentang Kontrak Dibidang Perdagangan*, 1994.
- Bambang Setijoprojo dan Sundari Arie, *Strategi Mengelola Bisnis Keuangan dan Perbankan Menjelang Tahun 2000*, Cetakan Pertama, Jakarta : Infobank, 1992.
- Budi Wahyuni, Kredit Macet di UKM dalam Perspektif Etika Bisnis, dipresentasikan dalam *diskusi terbatas, Kendala UKM Yogyakarta untuk bangkit pasca gempa. Sabtu 24 Maret 2007*.
- H.R Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti Bandung, 2005.
- Hadiwidjaja dan Rivai Wirasasmita, *Analisis Kredit*, Pionir Jaya, Bandung, 1990.
- Henricus Budi Untung, Solusi Kredit Macet untuk Daerah Bencana, *Workshop KP2E Yo Bangkit*, 26 Juni 2007

Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.

Komite Percepatan Pemulihan Ekonomi Yogyakarta Bangkit (KP2E Yo) UKM Centre, *Report Posko Pengaduan Jogja Rescue Per Tanggal 15 Mei 2007*.

*Pusat Studi Asia Pasifik Universitas Gadjah Mada, Kebijakan Pemerintah Bagi UMKM Pasca Bencana (Belajar dari Pengalaman Negara Lain : Jepang dan Mexico, 2007.*

Marhais Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pradnya Paramita, Bandung, 1975.

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

Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2000.

Moh. Ma'ruf Saleh, Langkah Antisipatif Yang Harus Dilakukan Perbankan Dalam Memproses dan Menyelesaikan Kredit Bermasalah, dalam buku *Solusi Hukum Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah*, Infobank, Oktober 1997.

Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999

Mudrajad Kuncoro, Pengembangan Bisnis UMKM Pasca Bencana, *Workshop KP2E Yo Bangkit*, 26 Juni 2007.

O.P Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersil*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1986.

P S Atiyah, *An Introdution To The Contract Law*, New York : Oxford University Press Inc, 1995.

Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

Soekardi, Kendala UKM Yogyakarta Untuk Bangkit Pasca Gempa, dipresentasikan dalam *diskusi terbatas, Kendala UKM Yogyakarta untuk Bangkit Pasca Gempa*. Sabtu 24 Maret 2007.

Surya Perdamaian, *Proses Penyelesaian Perkara Kredit Bermasalah di Pengadilan Negeri*, Makassar, 2004.

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.

..... *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, 1993.

Stephen Graw, *An Introdution to The Law Of Contract*, Sydney:Thomson Legal and Regulatory limited, 2002.

Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982.

..... *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984.

Soeparno, *Penyelesaian Kredit Macet Paska Gempa 27 Mei 2006*, makalah disampaikan pada diskusi laporan UMKM ke posko Komite percepatan Pemulihan Ekonomi Yogyakarta Bangkit (KP2E Yo), tanggal 21 April 2007.

Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia. Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Yogyakarta, 1990

Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*”, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.

Widjanarto, *Kajian Legal dalam Analisa dan Proses Kredit Komersial serta Solusi Hukum Menghadapi Kredit Bermasalah*, Infobank, 1997

Widyanto, *Transaparansi Klausula Baku*, makalah disampaikan pada diskusi yang diadakan oleh Lembaga Ombudsman Swasta Daerah Istimewa Yogyakarta (LOS DIY), 30 April 2007.

Y. Sarimurti, SH.,M.Hum, “Aspek Hukum Perjanjian Baku: Tinjauan Normatif”, dalam diskusi terbatas yang diselenggarakan Lembaga Ombudsman Swasta DIY, 30 April 2007

**Website :**

1. <http://www.sinarharapan.co.id/berita/0505/10/opi01.html>, “Pengenalan Perkreditan”, 02 Mei 2007.
2. <http://222.124.164.132/article.php?sid=131009>, BI Tetap Komit Bantu UMKM Korban Gempa, 18 Juli, 2007

**Koran :**

*Bernas Jogja*, UMKM Mengadu Ke Jogja Rescue, 15 Mei 2007.

*Kedaulatan Rakyat*, Pertumbuhan Ekonomi Lambat Perlu Advokasi Kredit Macet UMKM, 18 April 2007.

*Kedaulatan Rakyat*, Pelaku UMKM Mengadu ke JRT, 15 Mei 2007

*Kompas*, Bank Bantah Sita Aset Nasabah Korban Gempa, Rabu 16 Mei 2007

**Peraturan Perundang-undangan :**

1. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer).
2. Undang Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen.
3. Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998.
4. Undang Undang Nomor 9 Tahun 1995 tentang Usaha Kecil.
5. Undang Undang Nomor 4 tentang Hak Tanggungan.
6. Undang Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
7. Peraturan Bank Indonesia Nomor.9/6/PBI/2007 tentang Kualitas Aktiva Produktif pada Bank Umum.
8. Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit.
9. Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267.KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif
10. Peraturan Menteri keuangan Nomor 12/PMK.06/20056 tanggal 14 Februari 2005 tentang Pendanaan Kredit Usaha Mikro dan Kecil.
11. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 40/KMK.06/2003 tanggal 29 Januari 2003 tentang Usaha Mikro.

12. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif.
13. Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restrukturisasi Kredit.
14. Peraturan Bank Indonesia Nomor.8/10/PBI/2006 tentang Perlakuan Khusus terhadap Kredit Bank Pasca Bencana Alam di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Daerah Sekitarnya di Propinsi Jawa Tengah.
15. Peraturan Bank Indonesia Nomor.9/6/PBI/2007 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

**PERJANJIAN KREDIT**  
**ANTARA**  
**PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)**  
**DAN**

.....  
**No.00005-01-02-019360-1**

Yang bertandatangan dibawah ini :

I. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada No.1 Jakarta Pusat dalam hal ini melalui,

Kantor Cabang : Yogyakarta -----

Diwakili oleh : ..... -----

Dalam kapasitasnya selaku : KEPALA CABANG -----

Berdasarkan Surat Kuasa Direksi No. ....Tanggal ..... -----

Dalam ahl ini bertindak selaku Kreditur, selanjutnya disebut BANK.

II. Nama : ..... -----

Pekerjaan : ..... -----

Alamat Kantor : ..... -----

Nomor KTP : ..... -----

Dalam hal ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Kredit berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

**PASAL 1**

**KETENTUAN POKOK PERJANJIAN KREDIT**

Ketentuan-ketentuan pokok Perjanjian kredit ini meliputi sebagai berikut:

a. Jumlah pokok Kredit (Rp.) : 35.000.000,- (TIGA PULUH LIMA -  
JUTA RUPIAH) -----

b. Jenis Kredit : KPR -----

c. Penggunaan Kredit : KPKRTU GEMPA JOGYA & JATENG ----

d. Jangka waktu kredit : 120 bulan. -----

e. Jatuh Tempo Kredit : 04 Januari 2017 -----

- f. Provisi : \*\*\*.00 % eenmalig dari jumlah kredit
- g. Suku Bunga : \*\*5.50 % per tahun. -----
- h. Sistem Perhitungan Bunga : Anuitas -----
- i. Angsuran per bulan (Rp.): 387.000,- (TIGA RATUS DELAPAN PULUH -  
TUJUH RIBU RUPIAH) -----
- j. Jatuh Tempo Pembayaran : tanggal 7 setiap bulan Angsuran -----
- k. Tenggang Waktu Pembayaran: s/d akhir bulan yang bersangkutan. --  
Angsuran
- l. Denda Tunggal : \*\*1.50 % per bulan. -----
- m. Penalti Pelunasan : \*\*1.00 % dari sisa pokok kredit -----  
Dipercepat
- n. Jenis Agunan Kredit : TANAH & BANGUNAN -----
- o. Letak Agunan : .....-----
- p. Bukti Kepemilikan Agunan : SHM No.02269-----
- q. Luas Bangunan/Tanah : .....-----
- r. Nama Penjual/Pengembang : KPK - RTU -----

## **DEFINISI**

### **PASAL 2**

1. Kredit Perumahan Bank Tabungan Negara selanjutnya KP BTN adalah kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (persero) untuk membantu anggota masyarakat, guna membeli rumah/bangunan berikut tanahnya untuk memiliki atau dihuni sendiri, memperbaiki/meningkatkan nilai tambah rumah sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa rumah/bangunan dan atau tanah yang dimiliki pemohon.
2. Perjanjian Kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara BANK dan Debitur atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati.



3. Kredit adalah uang dan/atau tagihan yang dipersamakan dengan itu disediakan oleh BANK kepada DEBITUR berdasarkan Perjanjian Kredit.
4. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.
5. Kredit Non KPR adalah kredit yang diberikan oleh BANK kepada DEBITUR untuk membangun/memperbaiki/perluasan rumah tinggal/Rumah Usaha (Ruha) diatas tanah sendiri guna dimiliki dan digunakan sendiri atau untuk berbagai keperluan pembiayaan sebagai upaya peningkatan nilai tambah rumah sendiri dan atau kemampuan ekonomis.
6. Utang adalah sejumlah kewajiban keuangan DEBITUR kepada BANK yang timbul dari dan berdasarkan Perjanjian Kredit, termasuk didalamnya jumlah pokok kredit yang terhutang, bunga, kewajiban pembayaran denda serta biaya-biaya yang terlebih dahulu dikeluarkan oleh BANK untuk dan dalam rangka pengurusan utang DEBITUR termasuk antara lain premi asuransi yang harus ditutup, biaya pengikatan agunan, serta biaya dalam rangka penagihan kembali jumlah utang.
7. Bunga adalah pendapatan yang diterima BANK secara berkala atas penggunaan Kredit oleh DEBITUR, sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.
8. Sistem Perhitungan Bunga Anuitas yaitu bunga yang diperhitungkan secara tahunan yang dibebankan setiap bulan sejak bulan realisasi kredit, dimana pada tahun pertama diperhitungkan dari jumlah kredit yang tercantum pada Perjanjian Kredit sedangkan bunga untuk tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan dari sisa jumlah kredit pada akhir bulan realisasi kredit tahun berikutnya.
9. Sistem Perhitungan Bunga Flat yaitu bunga yang dibebankan setiap bulan adalah tetap sepanjang jangka waktu kredit, yang diperhitungkan dari jumlah kredit.

10. Sistem Perhitungan Bunga Efektif yaitu bunga yang diperhitungkan secara bulanan dari sisa jumlah kredit bulan sebelumnya dan dibebankan setiap bulan.
11. Tunggakan Angsuran adalah suatu utang yang telah jatuh tempo, tetapi sampai tanggal yang ditetapkan oleh BANK belum dibayar oleh DEBITUR.
12. Denda adalah sejumlah uang sebagai sanksi atas adanya tunggakan angsuran, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam prosentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan angsuran.
13. Tagihan adalah suatu utang yang telah jatuh tempo.
14. Angsuran adalah sejumlah uang untuk pembayaran pokok kredit ditambah bunga yang wajib dibayar secara bulanan oleh DEBITUR sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
15. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran adalah tanggal DEBITUR berkewajiban membayar angsuran untuk bulan sebelumnya.
16. Tenggang Waktu Pembayaran Angsuran adalah jangka waktu yang diberikan kepada DEBITUR untuk menyelesaikan kewajiban angsuran sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran.
17. Pelunasan Dipercepat adalah pembayaran lunas jumlah utang sebelum berakhirnya jangka waktu kredit.
18. Pembayaran Ekstra adalah pembayaran yang dilakukan diluar/disamping pembayaran angsuran tetap dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah pokok kredit diluar jadwal yang telah ditetapkan dalam Perjanjian Kredit.
19. Pembayaran dimuka adalah pembayaran yang dilakukan dalam rangka pembayaran kembali pokok kredit dan bunga yang tidak bisa dikategorikan sebagai pembayaran pelunasan dipercepat dan/atau Angsuran Ekstra (Pembayaran pengurangan pokok).
20. Provisi adalah pendapatan yang dapat diterima BANK atas persetujuan pemberian kredit sesuai yang disepakati dalam Perjanjian Kredit.
21. Jaminan kredit adalah jaminan yang bersifat materiil maupun immaterial untuk mendukung keyakinan BANK atas kemampuan dan

- kesanggupan DEBITUR untuk melunasi utangnya sesuai Perjanjian Kredit.
22. Cessie adalah peralihan piutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  23. Penjual/Pengembang adalah orang atau Badan Hukum atau badan lainnya yang membangun dan/atau menjual rumah.
  24. Realisasi Kredit adalah tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit.
  25. Periode Tahunan Kredit adalah suatu jangka waktu selama 12 bulan yang dihitung mulai realisasi kredit atau sejak dilakukan perhitungan kembali (rekalkulasi).

### **PASAL 3**

#### **JUMLAH POKOK KREDIT**

Jumlah Pokok Kredit adalah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 huruf a Perjanjian Kredit ini.

### **PASAL 4**

#### **PENGGUNAAN KREDIT**

1. Penggunaan Kredit sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 huruf c merupakan jenis kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf b Perjanjian Kredit ini.
2. Dengan realisasi kredit DEBITUR mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah pokok kredit untuk keperluan pembiayaan sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf c dengan demikian sejak realisasi kredit DEBITUR wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah ditandatangani.
3. Pencairan kredit dilakukan dengan pembayaran tunai kepada DEBITUR atau melakukan pemindah bukuan ke rekening yang ditunjuk oleh DEBITUR.

### **PASAL 5**

#### **JANGKA WAKTU DAN JATUH TEMPO KREDIT**

1. Jangka waktu kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf d Perjanjian Kredit ini.
2. Berakhirnya jatuh tempo kredit sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf e Perjanjian Kredit ini, tidak dengan sendirinya menyebabkan kredit lunas.

## **PASAL 6**

### **PROVISI**

DEBITUR wajib membayar provisi seperti yang ditentukan pada Pasal 1 huruf f Perjanjian Kredit ini selambat-lambatnya pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit ini.

## **PASAL 7**

### **SUKU BUNGA DAN SISTEM PERHITUNGAN BUNGA**

1. DEBITUR wajib membayar bunga kepada BANK dengan suku bunga sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf a Perjanjian Kredit ini.
2. Sistem perhitungan bunga sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf h Perjanjian Kredit ini, yang diperhitungkan sejak hari berikut dari tanggal penandatanganan Perjanjian Kredit sampai dengan tanggal dilunasinya kredit tersebut.
3. Bunga tahun pertama diperhitungkan atas dasar jumlah pokok kredit, sejak hari berikut dari tanggal realisasi sampai dengan akhir bulan realisasi tahun berikutnya, bunga tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan atas dasar sisa pokok kredit pada akhir bulan realisasi tahun sebelumnya.
4. DEBITUR sepakat untuk menyesuaikan tingkat suku bunga berikut besarnya angsuran kredit sebagai akibat perubahan suku bunga dan BANK akan memberitahukan penyesuaian tersebut kepada DEBITUR melalui surat pemberitahuan tertulis atau media lainnya.
5. Dengan terjadinya penyesuaian suku bunga mengakibatkan perubahan angsuran yang dihitung dari sisa pokok kredit pada akhir bulan sebelum penyesuaian suku bunga diberlakukan.

6. Pemberitahuan sebagaimana tersebut dalam ayat (4) Pasal ini yang diterbitkan oleh BANK merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit ini.

## **PASAL 8**

### **PEMBAYARAN KEMBALI KREDIT**

1. DEBITUR wajib melakukan pembayaran kembali kredit secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf I Perjanjian Kredit ini sampai dengan seluruh utang DEBITUR lunas.
2. Angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dibayar sebagai berikut:
  - a. Angsuran pertama harus dilunasi bersamaan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit yang akan diperhitungkan tanggal 1 (satu) pada 2 (dua) bulan berikutnya ke dalam rekening pinjaman DEBITUR.
  - b. Angsuran kedua dan seterusnya dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana ditentukan pada Pasal 1 huruf k Perjanjian Kredit ini.
  - c. Para pihak sepakat DEBITUR menyetorkan uang angsuran pertama ke rekening Tabungan pada BANK untuk kemudian diperhitungkan sebagai angsuran pertama pada jatuh tempo Angsuran pertama sebagaimana yang ditentukan pada ayat (2) huruf a Pasal ini.
3. DEBITUR dapat melakukan pembayaran secara tunai melalui loket-loket diseluruh Kantor Cabang BANK, pendebitan rekening tabungan, melalui bank-bank lain atau pihak ketiga lainnya yang ditentukan oleh BANK.
4. Setiap pembayaran yang diterima oleh BANK dari DEBITUR atas kewajiban kredit diperhitungkan atau dibukukan oleh BANK kedalam rekening pinjaman DEBITUR dengan prioritas sebagai berikut:
  - a. Bunga kredit.
  - b. Pokok kredit.
  - c. Denda atas tunggakan angsuran.
  - d. Biaya-biaya lain yang harus dibayar.
5. Pembayaran dari DEBITUR juga akan diperhitungkan atau dibukukan secara urutan untuk melunasi lebih dahulu kewajiban-kewajiban

- dari bulan atau mana yang terdahulu, semuanya ini berdasarkan catatan dan pembukuan BANK.
6. Dengan demikian BANK tidak dapat melayani dan DEBITUR tidak dapat menuntut agar suatu pembayaran yang dilakukan diperhitungkan atau dibukukan sesuai ayat (4) dan ayat (5) Pasal ini yang urutannya lebih rendah sebelum kewajiban pembayaran yang tata urutannya maupun urutan waktunya lebih tinggi/labih dahulu dilunasi.
  7. BANK tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada DEBITUR, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan DEBITUR harus tetap memenuhi pembayaran angsuran.
  8. DEBITUR diwajibkan untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran kerajinan kreditnya dan wajib untuk memperlihatkan kepada BANK, apabila diminta oleh BANK.
  9. Dalam hal DEBITUR merasa bahwa pembukuan/pencatatan BANK atas kewajiban dan pembayaran yang dilakukan tidak benar, maka DEBITUR berhak untuk mengajukan keberatan/klaim kepada BANK dengan disertai bukti-bukti pembayaran yang sah. Namun bila DEBITUR tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pembayaran yang sah, maka yang dianggap benar adalah catatan pembukuan BANK.
  10. Sepanjang mengenai kewajiban-kewajiban pemabayarn DEBITUR kepada BANK yang timbul dari Pejanjian Kredit ini, maka DEBITUR memberi kuasa kepada BANK untuk meminta dan menerima bagian dari gaji dan atau penerimaan lainnya yang menjadi hak DEBITUR dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan atau penerimaan lainnya dari Instansi/Kantor dimana DEBITUR bekerja untuk pembayaran angsuran/utang DEBITUR kepada BANK mendahului kewajiban DEBITUR kepada pihak lain.
  11. Ketentuan seperti dimaksud pada ayat (10) Pasal ini tidak mengurangi pertanggungjawaban pribadi DEBITUR atas kewajiban-kewajiban pembayaran kepada BANK yang timbul dari Perjanjian Kredit ini, sehingga bagaimanapun BANK berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada DEBITUR atas kewajiban-kewajiban pembayaran tersebut.

## **PASAL 9**

### **DENDA TUNGGAKAN**

1. Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k Perjanjian Kredit ini merupakan tunggakan angsuran.
2. Atas tunggakan angsuran sebagaimana disebutkan pada ayat (1) pasal ini dikenakan sebesar prosentase yang tercantum pada Pasal 1 huruf l Perjanjian Kredit ini atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf j Perjanjian Kredit ini sampai saat dimana seluruh tunggakan dilunasi oleh DEBITUR.

## **PASAL 10**

### **PEMBAYARAN EKSTRA, PEMBAYARAN DIMUKA DAN PELUNASAN DIPERCEPAT**

1. Menyimpang dari pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 DEBITUR dapat melakukan pembayaran ekstra, pembayaran dimuka atau pelunasan dipercepat.
2. Untuk dapat melakukan pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. Mengajukan permohonan tertulis kepada BANK.
  - b. Pembayaran ekstra sekurang-kurangnya 5 (lima) kali angsuran.
3. Pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayata (2) Pasal ini langsung diprioritaskan untuk pembayaran:
  - a. Bunga kredit.
  - b. Pokok kredit.
  - c. Denda atas tunggakan angsuran.
  - d. Biaya-biaya lain yang harus dibayar.
4. Apabila DEBITUR dalam periode tahun kredit melakukan pembayaran ekstra, maka pada akhir bulan dimana pembayaran ekstra dilakukan, bunga akan diperhitungkan kembali (rekalkulasi) dan efektif untuk jatuh tempo tagihan 2 (dua) bulan berikutnya.

5. Atas pembayaran ekstra sebagaimana ayat (2) Pasal ini, maka akhir bulan perhitungan kembali adalah akhir bulan dimana dilakukan pembayaran ekstra.
6. Untuk dapat melakukan pembayaran angsuran dimuka sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini harus mengajukan permohonan tertulis kepada BANK.
7. Pembayaran angsuran dimuka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini digunakan untuk pembayaran kewajiban yang akan jatuh tempo. Apabila terdapat kelebihan pembayaran angsuran dimuka pada akhir periode tahun kredit, maka tidak bisa diperhitungkan sebagai pengurangan pokok.
8. Pelunasan dipercepat sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, DEBITUR akan dikenakan Penalti sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 huruf m Perjanjian Kredit ini.

#### **PASAL 11**

##### **AGUNAN KREDIT DAN PENGIKATANNYA**

1. Guna menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit, DEBITUR menyetujui untuk menyerahkan barang agunan sebagaimana yang tercantum pada Pasal 1 huruf n yang terletak sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf o serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan agunan yang asli dan sah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 huruf p Perjanjian Kredit ini untuk diikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
2. DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan BANK melaksanakan pengikatan barang agunan kredit menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh BANK dan selanjutnya semua surat/dokumennya dikuasai oleh BANK sampai seluruh jumlah kredit dilunasi.
3. Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan barang agunan termasuk didalamnya biaya-biaya Notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea meterai, dan bea pendaftaran/pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain



sebagainya menjadi tanggungan DEBITUR dan dalam hal BANK telah membayarkan terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari BANK, DEBITUR harus langsung dan sekaligus lunas membayarkannya kembali kepada BANK.

4. DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak BANK dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.
5. BANK wajib mengembalikan bukti-bukti kepemilikan rumah tersebut diatas kepada DEBITUR bila kredit telah dinyatakan lunas oleh BANK sepanjang pihak penjual/pengembang telah menyerahkan bukti-bukti kepemilikan dimaksud kepada BANK.

## **PASAL 12**

### **AGUNAN TAMBAHAN**

1. Apabila BANK berpendapat bahwa dari segala sesuatu yang tersebut pada ayat (1) Pasal 11 Perjanjian Kredit ini tidak lagi mencukupi untuk dijadikan agunan kredit, maka DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk atas permintaan pertama dari BANK :
  - a. Membayar kepada BANK sejumlah uang untuk menutupi kekurangan agunan kredit tersebut.
  - b. Menambah barang-barang/benda-benda tertentu lainnya untuk dijadikan agunan tambahan.
  - c. Menunjuk dan menghadirkan pihak Ketiga untuk ikut menjamin pelunasan utang DEBITUR (borgtocht/jaminan perorangan). Pengikatan agunan perorangan seperti dimaksud akan dibuat perjanjian tersendiri dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini.
2. Selama DEBITUR belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari perjanjian ini, maka BANK berhak setiap saat yang dianggap layak oleh BANK, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.

## PASAL 13

### ASURANSI BARANG AGUNAN

1. Selama jangka waktu kredit atau seluruh utang belum dilunasi, DEBITUR setuju untuk mengasuransikan barang aguna seperti yang ditentukan dalam PAal 11 dan Pasal 12 Perjanjian Kredit ini dan premi asuransinya menjadi beban DEBITUR sendiri dengan Banker's Clause atas nama BANK kepada perusahaan asuransi yang ditentukan dan disetujui serta untuk nilai dan jenis risiko kebakaran dan perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir) jika dipandang perlu yang ditentukan oleh BANK.
2. BANK berwenang untuk mendapatkan penutupan asuransi yang dianggap cukup oleh BANK, oleh dan atas nama DEBITUR atas setiap dan/atau seluruh harta DEBITUR yang dijadikan agunan kepada BANK, dengan biaya yang sepenuhnya menjadi beban DEBITUR. Tetapi adanya wewenang demikian ini dipihak BANK, tidak menyebabkan BANK memikul tanggungjawab terhadap DEBITUR untuk penutupan asuransi tersebut atau untuk secukupnya jumlah pertanggungan.
3. Kewajiban penutupan asuransi atas harta yang diagunkan kepada BANK berlaku untuk selama jangka waktu kredit atau selama jumlah seluruh utang belum dilunasi. Dengan demikian setiap saat jangka waktu suatu pertanggungan berakhir, maka DEBITUR wajib untuk melakukan penutupan pertanggungan lagi/ memperpanjang jangka waktu pertanggungan sepenuhnya atas biaya DEBITUR. Apabila pada saatnya DEBITUR lalai untuk memperpanjang/melakukan penutupan pertanggungan lanjutan ataupun lalai untuk membayar biaya dan premi penutupan lanjutannya, maka BANK berdasarkan ketentuan dalam ayat (2) pasal ini berwenang tetapi tidak diwajibkan untuk meminta penutupan perpanjangan/pertanggungan lanjutan.
4. DEBITUR tidak akan melakukan penutupan asuransi tambahan atas harta yang diagunkan kepada BANK yang mengakibatkan berkurangnya besarnya hak klaim yang akan dibayarkan pada BANK. Apabila karena sebab apapun asuransi tambahan telah diadakan, maka hak klaim atas asuransi tambahan wajib dialihkan (cessie) kepada BANK, kecuali apabila dengan adanya asuransi tambahan tidak akan mengakibatkan pengurangan atas pembayaran klaim kepada BANK.

5. DEBITUR wajib melaksanakan hak-hak klaimnya secara tetap dan penuh dan wajib memberitahukan kepada BANK perkembangannya untuk memungkinkan BANK mengetahui sepenuhnya setiap kerugian yang diminta dan santunan atas klaim sesuai dengan hak klaimnya.
6. Dalam hal sebagaimana disebutkan pada ayat (3) pasal ini yang mengakibatkan harta agunan tersebut sejak saat itu tidak terjamin atau tidak tertutup dengan pertanggungan asuransi dan kemudian terjadi kebakaran dan atau Perluasannya (tanah longsor, gempa bumi, banjir) yang menyebabkan kerugian atas harta agunan kredit, maka DEBITUR bertanggung jawab sepenuhnya untuk segera memperbaiki kembali harta yang menjadi agunan kredit dengan biaya sendiri dan/atau merubah nilai agunan kredit, disamping itu DEBITUR tetap bertanggung jawab penuh untuk memenuhi kewajibannya sebagai DEBITUR.
7. Dalam hal terjadi kerugian atas rumah yang dijadikan agunan kredit kepada BANK dan kemudian dibayarkan hak klaim asuransinya melalui BANK, maka BANK berhak untuk memperhitungkan hasil klaim tersebut dengan utang DEBITUR.

#### **PASAL 14**

##### **PENGHUNIAN DAN PEMELIHARAAN RUMAH**

1. DEBITUR KPR wajib untuk segera menempati rumah yang dijadikan agunan kredit, sepanjang dan selama DEBITUR memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit ini.
2. Hunian segera oleh DEBITUR atas rumah sebagaimana tersebut pada ayat (1) Pasal ini merupakan syarat mutlak pemberian kredit sehingga apabila dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh DEBITUR dan BANK, namun DEBITUR tetap belum menghuni rumah tersebut, maka DEBITUR telah melakukan cidera janji dan BANK berhak melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan BANK.
3. Demikian juga setelah DEBITUR menghuni rumah tersebut pada ayat (1) Pasal ini, maka DEBITUR dilarang untuk membiarkan rumah dalam keadaan kosong, selama lebih 60 (enam puluh) hari sejak rumah yang bersangkutan ditinggalkan tanpa penghuni.

4. DEBITUR menyetujui dan berkewajiban serta mengikatkan diri untuk:
  - a. Menempati rumah tersebut secara layak;
  - b. Memelihara dengan baik atas biaya sendiri;
  - c. Memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut;
  - d. Membayar berbagai kewajiban atas berbagai fasilitas atau jasa yang diberikan pihak lain seperti antara lain langganan listrik, langganan air bersih dan sebagainya secara tertib dan teratur;
  - e. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta pajak, retribusi maupun pungutan-pungutan lain dari instansi berwenang yang lazim dikenakan terhadap pemilik/penghuni rumah secara tepat dan teratur.
  - f. Memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada BANK terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya
5. DEBITUR tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK dilarang untuk :
  - a. Merubah bentuk atau konstruksi rumah tersebut yang mengakibatkan berkurangnya nilai agunan;
  - b. Membebani lagi rumah tersebut dengan Hak Tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali BANK;
  - c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;
  - d. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain;
  - e. Manjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut;
  - f. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran

## **PASAL 15**

### **DEBITUR WANPRESTASI**

1. Tindakan DEBITUR yang mengakibatkan DEBITUR dinyatakan wanprestasi, adalah sebagai berikut:

- a. DEBITUR tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam Perjanjian Kredit dan/atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 8 Perjanjian Kredit ini.
  - b. DEBITUR melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran.
  - c. DEBITUR melanggar ketentuan-ketentuan dan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati pada Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 Perjanjian Kredit ini.
  - d. DEBITUR tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian Kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan BANK.
2. Apabila DEBITUR wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:
- a. Memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat DEBITUR sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 Perjanjian Kredit ini.
  - b. Para pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/wanprestasi yang dapat dilakukan oleh BANK berupa surat atau akta lain yang sejenis maupun dalam bentuk Papan Peringatan (Plank, Stiker atau yang dianggap lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada rumah atau tanah yang menjadi agunan kredit.

#### **PASAL 16**

##### **PENGAWASAN, PEMERIKSAAN DAN TINDAKAN TERHADAP BARANG AGUNAN**

1. Selama DEBITUR belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari Perjanjian Kredit ini, BANK berhak setiap saat yang dianggap layak oleh BANK, melakukan pemeriksaan terhadap barang agunan dan meminta keterangan setempat yang diperlukan.

2. Apabila DEBITUR melakukan wanprestasi seperti dimaksud Pasal 15 Perjanjian Kredit ini, maka BANK berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap barang agunan (rumah berikut tanah) yaitu:
  - a. BANK berhak memasuki pekarangan, rumah berikut tanah yang menjadi agunan tersebut berada.
  - b. BANK berhak melakukan tindakan sebagaimana telah disepakati dalam Pasal 15 ayat (2) Perjanjian Kredit ini.
  - c. BANK berhak untuk melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari DEBITUR dan atau para penghuni lainnya dari rumah tersebut ataupun dari siapapun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh BANK.
  - d. BANK berhak untuk menyampaikan teguruan lisan maupun secara tertulis yang harus segera ditaati/dilakukan oleh DEBITUR, apabila DEBITUR tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal ini.
3. DEBITUR menyetujui tindakan-tindakan BANK seperti dimaksud ayat (2) Pasal ini, dan tindakan tersebut bukan pencemaran nama baik, bukan perbuatan tidak mengenakkan atau menyenangkan atau bukan perbuatan melawan hukum.
4. DEBITUR menyetujui dan mengikatkan diri kepada BANK, tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata maupun pidana, berkenaan dengan tindakan BANK dalam ayat (2) Pasal ini.
5. DEBITUR menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan BANK dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang agunan.

## **PASAL 17**

### **TANGGUNG JAWAB PIHAK-PIHAK**

1. Pilihan atas rumah yang akan dibeli dengan kredit BANK, sepenuhnya adalah ditangan dan menjadi tanggung jawab DEBITUR sendiri sebagai pembeli. Dengan demikian apabila kemudian diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan apapun yang

menyangkut rumah adalah sepenuhnya menjadi resiko dan tanggungjawab DEBITUR sendiri, BANK tidak dapat dikaitkan ataupun diminta tanggungjawab mengenai hal tersebut, emikian juga adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, malalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban DEBITUR sesuai Perjanjian Kredit, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebaaginya.

2. Terhadap surat/dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit BANK antara lain namun tidak terbatas pada Sertifikat tanah, IMB dan lain-lain. BANK tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat/dokumen tersebut merupakan tanggungjwan Penjual/Pengembang.
3. Dalam hal BANK mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekuarangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status rumah dan dokumen-dokumen tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan bANK dalam rangka mengamankan jumlah kredit yang diberikan dan/atau mengamankan barang agunan kredi yang bersangkutan.
4. Untuk pembayaran lunas harga rumah berikut tanahnya sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 huruf a, dengan penandatanganan Perjanjian ini DEBITUR sekaligus memberi kuasa kepada BANK untuk dan atas nama DEBITUR membayarkan pada saat dianggap baik oleh BANK jumlah uang yang diperoleh dari kredit penjual.
5. Sesuai dngan ketentuan yang disebutkan dan dimuat pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini, maka masalah yang timbul dalam pelaksanaan Perjanjian/Akad Jual Beli rumah dan tanah, jual beli mana sebagaian dibiayai dengan kredit BANK, seperti adanya klaim atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertifikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jwaab pihak-pihak dalam Perjanjian/Akad Jual Beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggung jawaban ataupun menuntut pihak BANK.
6. Apabila dalam hal sebagaimana disebutkan pada ayat (4) pasal ini, BANK kemudian mengambil tindakan-tindakan, maka tindakan

demikian semata-mata adalah dalam rangka usaha BANK untuk mengamankan nilai barang agunan kredit.

7. Sesuai dengan ayat (1) Pasal 4 Perjanjian Kredit ini, Perjanjian Kredit efektif berlaku sejak ditandatangani oleh BANK dan DEBITUR, sehingga tanggal pembayaran oleh BANK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini tidak mempunyai pengaruh apapun atas hak dan kewajiban pihak DEBITUR di dalam Perjanjian Kredit.

## **PASAL 18**

### **PENAGIHAN SEKETIKA SELURUH UTANG DAN PENGOSONGAN RUMAH**

1. Menyimpang dari jangka waktu kredit sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 huruf d, BANK berhak mengakhiri jangka waktu kredit tersebut dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang DEBITUR kepada BANK yang timbul dari Perjanjian Kredit ini atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan kredit, bila DEBITUR ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu:
  - a. DEBITUR wanprestasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Perjanjian Kredit ini.
  - b. DEBITUR tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban didalam Perjanjian Kredit, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut: DEBITUR diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman Pidana, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat diperkerjakan lagi, dipindahkan ke kota/ daerah lain atau keluar negeri, perusahaan tempat DEBITUR bekerja atau DEBITUR telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya.
  - c. DEBITUR membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan agunan atas kredit yang telah diterima.



- d. Rumah DEBITUR yang dijadikan agunan kredit telah musnah.
  - e. DEBITUR tidak memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada BANK, terhitung 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut.
  - f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau agunan yang dibuat oleh DEBITUR kepada BANK, terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau DEBITUR lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada BANK.
  - g. DEBITUR gagal dalam memenuhi atau DEBITUR bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja.
2. Apabila setelah mendapat peringatan dari BANK, DEBITUR tidak dapat melunasi seluruh sisa utang pembayarannya dengan seketika dan sekaligus yang ditagih oleh BANK karena terjadinya hal-hal yang disebutkan didalam ayat (1) Pasal ini, maka BANK berhak memerintahkan kepada DEBITUR dan DEBITUR mengikatkan diri untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah diagunkan oleh DEBITUR kepada BANK, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah BANK, tanpa syarat-syarat dan anti rugi apapun juga.
3. Apabila DEBITUR ternyata tidak juga mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) Pasal ini, maka BANK berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan DEBITUR dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut.

## **PASAL 19**

### **PENGUASAAN DAN PENJUALAN (EKSEKUSI) BARANG AGUNAN**

1. Apabila DEBITUR wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 15 ataupun DEBITUR meninggalkan rumah dalam keadaan kosong dalam jangka waktu sebagaimana disebutkan pada ayat (3) Pasal 14, maka setelah memperingatkan DEBITUR sebagaimana dimaksud pada Pasal

- 15 Perjanjian Kredit ini. BANK berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:
- a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan Hak Tanggungan dana atau Fidusia yang dimilikinya sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
  - b. Melaksanakan penjualan terhadap barang agunan berdasarkan Surat Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh DEBITUR.
2. Demikian juga apabila DEBITUR karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali kredit dan atas dasar itu DEBITUR menyerahkan rumah yang dijadikan agunan kredit kepada BANK, BANK berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut ayat (1) Pasal ini.
3. Apabila berdasarkan Pasal ini, BANK menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang DEBITUR dan DEBITUR tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari BANK, maka BANK berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan barang agunan yang diserahkan DEBITUR kepada BANK menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh BANK termasuk dan tidak terkecuali BANK berhak sepenuhnya mengambil dengan cara mencarikan DEBITUR baru untuk mengambil alih atau mengoper utang DEBITUR.
4. Bila DEBITUR meninggal dunia, hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris kecuali ada wasiat tersendiri dari DEBITUR.
5. Bila DEBITUR berhalangan hadir untuk pengambilan surat-surat dan atau dokumen-dokumen sebagaimana disebutkan pada ayat (3) Pasal ini dapat dilakukan oleh orang lain dengan kuasa Notariil.
6. Dalam hal DEBITUR meninggal dunia pengambilan surat-surat atau dokumen-dokumen sebagaimana yang disebut ayat (3) pada Pasal ini berdasarkan adanya:
- a. Surat keterangan Ahli Waris, yang dibuat oleh Ahli aris yang bersangkutan sendiri, yang disaksikan oleh Lurah dan diketahui oleh Camat dari Desa & Kecamatan tempat tinggal Almarhum bagi mereka yang berlaku Hukum Waris Adat atau

- b. Surat Keterangan Hak Waris, yang dibuat oleh Notaris, bagi mereka yang berlaku Hukum Waris KUH Perdata/BW atau
- c. Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan, bagi mereka yang berlaku hukum waris lainnya, misalnya Warga Negara Indonesia keturunan India.

## **PASAL 22**

### **KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI**

Semua kuasa yang dibuat dan diberikan oleh DEBITUR dalam rangka perjanjian kredit merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari perjanjian Kredit ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang Undang Hukum Perdata samapi dengan kredit lunas dan DEBITUR mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan janji-janji yang sifat dan atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada BANK.

## **PASAL 23**

### **ALAMAT PIHAK-PIHAK**

1. Seluruh pembayaran utang atau setiap bagian dari utang DEBITUR dan surat menyurat harus dilakukan/dialamatkan pada Kantor BANK yang telah ditentukan pada jam-jam kerja dari Kantor yang bersangkutan.
2. Semua surat menyurat dan Pernyataan tertulis yang timbul dari dan berakar pada Perjanjian kredit dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada:
  - a. Pihak BANK dengan alamat Cabang BTN yang bersangkutan.
  - b. DEBITUR dengan alamat rumah atau alamat kantor DEBITUR yang tercantum pada formulir permohonan kredit atau alamat yang tercantum pada Perjanjian kredit.
3. Kedua belah pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat DEBITUR pindah/tidak lagi menghuni rumah yang bersangkutan dan sebagainya.

**PASAL 24**

**HUKUM YANG BERLAKU**

Dengan ditandatanganinya Perjanjian kredit ini, maka baik mengenai pelaksanaannya maupun penafsirannya berlaku hukum perdata yang sebagaimana termaktub dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

**PASAL 25**

**LAIN-LAIN**

1. Semua pemberitahuan tertulis dari BANK dan semua surat menyura antara BANK dan DEBITUR dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit ini mengikat dan ditaati oleh DEBITUR.
2. Atas permintaan dari BANK, DEBITUR wajib memelihara tabungan pada BANK yang sejenis, jumlah dan cara pembayaran maupun penarikannya ditentukan oleh BANK.
3. Apabila DEBITUR mempunyai hubungan rekening atau simpanan dengan/pada lembaga keuangan dan lembaga lainnya, DEBITUR wajib mengungkapkan secara penuh setiap rekening yang telah dibuka oleh DEBITUR pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, yang merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh DEBITUR.
4. Atas permintaan BANK, DEBITUR wajib menyampaikan salinan/tembusan yang sah dari setiap rekening baik rekening pinjaman ataupun rekening simpanan atas nama DEBITUR pada Lembaga Keuangan atau lembaga lain.
5. Atas dasar kuasa yang diberkan oleh DEBITUR, BANK berhak meminta secara langsung salinan/tembusan ataupun keterangan mengenai rekening-rekening atas nama DEBITUR.

**PASAL 26**

**D O M I S I L I**

Mengenai Perjanjian kredit ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal hukum (domisili) yan tetap dan pasti

di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di tempat Kantor Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

**PASAL 27**

**P E N U T U P**

1. Dari uraian pasal demi pasal diatas, dengan ini saya selaku DEBITUR PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Yogyakarta menyatakan bahwa saya telah membaca, mengerti dan memahami serta menyetujui syarat-syarat dan ketentuan Perjanjian Kredit ini.
2. Segala sesuatu yang belum diatur atau perubahan dalam perjanjian ini akan diatur dalam surat-menyurat berdasarkan kesepakatan bersama antara BANK dan DEBITUR yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
3. Perjanjian Kredit ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya.