

**PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PERJANJIAN KREDIT
DENGAN AGUNAN AKTA JUAL BELI TANPA DIBEKANI HAK
TANGGUNGAN**

(Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk, Unit Turen)

ARTIKEL ILMIAH

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

Disusun Oleh :

RADITYA PERMADI

0610110158



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2013

LEMBAR PERSETUJUAN

Judul Artikel : **Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebani Hak Tanggungan (Studi Di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Unit Turen)**

Identitas Penulis

Nama : **Raditya Permadi**
Nim : **0610110158**
Konsentrasi : **Hukum Perdata Bisnis**

Disetujui pada tanggal : Juli 2013

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Siti Hamidah SH.MM
NIP. 19660622 199002 2 001

Djumikasih SH.Mhum
NIP. 19721130 199802 2 001

Mengetahui
Kepala Bagian Hukum Perdata

Siti Hamidah SH.MM
NIP. 19660622 199002 2 001

**PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PERJANJIAN KREDIT
DENGAN AGUNAN AKTA JUAL BELI TANPA DIBEBAHI HAK
TANGGUNGAN**

(Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk, Unit Turen)

Raditya Permadi

Pembimbing : Siti Hamidah SH. MM dan Djumikasih SH. Mhum

Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya

Email: adi_per88@yahoo.com

Abstraksi

Dalam penulisan skripsi ini penulis membahas Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebehi Hak Tanggungan, yang nelatar belakangi penelitian ini adalah terdapat pertentangan antara *das sollen* dan *das sein*, yakni mengenai prinsip kehati-hatian dalam point coleteral atau jaminan yang bertentangan dengan Perjanjian Kredit PT.Bank Rakyat Indonesia Unit Turen. Seharusnya pihak kreditur mempertimbangkan betul-betul apakah kelak jika debitur cedera janji objek jaminan Akta Jual Beli tersebut dapat dilaksanakan eksekusinya.

Masalah yang dikaji dalam skripsi ini adalah: 1) Bagaimana upaya bank dalam Penyelesaian kredit macet terkait Perjanjian kredit bank Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebehi Hak Tanggungan Di PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk Unit Turen. 2) .Apa saja Faktor penghambat PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk Unit Turen dalam mengeksekusi jaminan dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan apabila terdapat kredit macet.

Untuk menjawab masalah yang dikaji tersebut, penulis menggunakan metode Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian empiris ini adalah pendekatan yuridis-sosiologis.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, yaitu Dalam penyelesaian kredit macet terkait Perjanjian kredit bank Dengan Agunan Akta Jual Beli Di PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk Unit Turen, langkah awal yang dilakukan oleh pihak bank adalah memberikan somasi sampai lima kali dan Langkah kedua yang dapat dilakukan oleh pihak bank adalah mendatangkan bagian colection bank BRI ke rumah debitur untuk memberikan arahan terkait agunan. Faktor penghambat PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk Unit Turen dalam melaksanakan eksekusi jaminan dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan apabila terdapat kredit macet hambatan pertama, bank terkadang kesulitan mencari pembeli dari luar yang mau membeli dengan harga tinggi. Hambatan kedua, jika sudah diperoleh pembeli dari pihak colection, Pihak debitur macet terkadang tidak bersedia menjual.

Menyikapi hal-hal tersebut di atas, PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk Unit Turen sebagai kreditur dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian atau lebih dikenal dengan istilah 5 C.

Abstract

In writing this paper the author discusses the Execution Management Credit Loss On Loan With Collateral Agreement Sale Deed Without Burdened Mortgage, which nelatar background of this research is any conflict between das das sein sollen and, namely the precautionary principle in point coleteral or warranties contrary to the Treaty of PT Bank Rakyat Indonesia Unit Credit Turen. Creditors should really consider whether the promise of future injury if the debtor objects Sale Deed guarantees the execution can be carried out.

The problem studied in this thesis are: 1) How does the bank's efforts in handling bad debts related to the execution of the bank credit agreement with the Deed of Sale and Purchase Without Collateral Mortgage Weighed In PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Turen. 2). PT.Bank What are the factors inhibiting Rakyat Indonesia Tbk Turen Unit in executing the guarantee with collateral deed of sale without the burden of mortgage when there is bad credit and how to deal. To answer the problem under study, the authors use the method of approach used in this empirical study is socio-juridical approach.

Based on the results of the study, the authors obtained answers to existing problems, namely in the execution related to bad credit bank loan collateral Sale and Purchase Agreements With In PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Turen, initial steps were taken by the bank is to provide a subpoena to five times and the second step can be done by the bank is part collection bring home to the BRI bank borrowers to provide collateral-related directives. PT Bank Rakyat Indonesia inhibiting factors, Tbk Turen Unit in carrying out executions by collateral warranty deed of sale without the burden of mortgage bad credit when there are obstacles first, banks are sometimes difficult to find a buyer from outside who want to buy at high prices. The second obstacle, if the buyer has obtained from the colection, sometimes bad debtor party is not willing to sell.

Responding to the things mentioned above, PT Bank Rakyat Indonesia Tbk as a Creditor in operation shall adopt the precautionary principle or better known as 5C.

A. PENDAHULUAN

R. Setiawan berpendapat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹ Selanjutnya Sudikno Mertokusumo menyatakan :

¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bina Cipta, Bandung, 1979),hal. 5.

“Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban, yang mengikatkan mereka untuk ditaati dan dijalankan, kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi”.²

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi pemerintah dan berbagai surat edaran, antara lain:

1. Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EKA/10/96, yang berisi instruksi kepada bank bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan ”akad perjanjian kredit”;
2. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pemb/1996; dan
3. Surat Edaran Bank Negara Indonesia Nomor 2/643/Pemb/1996 tentang Pedoman Kebijaksanaan di Bidang Perkreditan.

Perjanjian kredit merupakan dasar kewenangan bank untuk dapat mengendalikan penggunaan kredit oleh nasabah. Yang menyangkut pemberian kreditnya, bank sangat berkepentingan dengan hal-hal yang menyangkut hak-hak bank dan kewajiban-kewajiban nasabah, baik pada saat sebelum kredit diberikan, selama kredit diberikan, dan setelah kredit jatuh tempo. Di dalam perjanjian kredit kepentingan-kepentingan bank yang demikian itu tetap terjaga. Namun meskipun demikian, diharapkan hak-hak dan kepentingan nasabah sebagai pihak penerima kredit seyogyanya juga harus diberikan perhatian, dalam konteks perjanjian kredit dimaksud.

Lembaga keuangan dalam dunia keuangan bertindak selaku lembaga yang menyediakan jasa keuangan bagi nasabahnya, dimana pada umumnya lembaga ini diatur oleh regulasi keuangan dari pemerintah. Bentuk umum dari lembaga keuangan ini adalah termasuk perbankan, *building society* (sejenis koperasi

² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Liberty, Yogyakarta, 1999, selanjutnya disebut Sudikno Mertokusumo I), hal. 96.

diinggris), *credit union*, pialang saham, aset manajemen, modal ventura, koperasi, asuransi, dana pensiun, pegadaian dan bisnis serupa.

Kata *bank* berasal dari bahasa Italia *banca* atau uang. Biasanya bank menghasilkan untung dari biaya transaksi atas jasa yang diberikan dan bunga dari pinjaman. Bank adalah sebuah tempat di mana uang disimpan dan dipinjamkan.

Menurut Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tanggal 10 November 1998 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah

“Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dari pengertian di atas dapat dijelaskan secara lebih luas lagi bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan.

Fungsi utama dari bank adalah menyediakan jasa menyangkut penyimpanan nilai dan perluasan kredit. Evolusi bank berawal dari awal tulisan, dan berlanjut sampai sekarang di mana bank sebagai institusi keuangan yang menyediakan jasa keuangan. Sekarang ini bank adalah institusi yang memegang lisensi bank. Lisensi bank diberikan oleh otoriter supervisi keuangan dan memberikan hak untuk melakukan jasa perbankan dasar, seperti menerima tabungan dan memberikan pinjaman.

Selain bank umum, lembaga keuangan lainnya yang menyediakan kredit mikro adalah Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Sehubungan dengan penyederhanaan jenis bank yang terdapat di Indonesia sesuai dengan Undang-Undang Perbankan No.7 Tahun 1992 yang disempurnakan lagi menjadi Undang-Undang Perbankan No.10 Tahun 1998 maka jenis bank yang terdapat di Indonesia adalah Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

Menurut Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa :

“BPR adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

Kredit dalam pasal 1 angka 11 Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit sendiri diartikan sebagai:

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

Dalam melaksanakan kegiatannya bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, dalam ketentuan yang tertera dalam undang undang perbankan bahwa lembaga keuangan baik maupun non bank harus menerapkan prinsip kehati hatian dalam pemberian kreditnya sesuai dengan Pasal 2 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengatur keharusan penggunaan prinsip kehati-hatian oleh perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya. Ketentuan dalam Pasal 2 tersebut tidak diubah oleh undang-undang perbankan yang baru, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Untuk eksistensi Bank dalam melaksanakan kegiatan usahanya, semua lembaga keuangan wajib menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut di atas dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Wujud dari penerapan prinsip kehati-hatian,

dengan memberlakukan Dasar-Dasar Pemberian Kredit. Prinsip (*The five C's of Credit Analysis*) merupakan dasar pemberian kredit, yaitu:³

a. *Character* (watak)

Sasaran penilaian terhadap nasabah (debitur) adalah kemampuan mengendalikan usaha, prospek masa depan usaha, produksi dan pemasaran.

b. *Capacity* (kemampuan)

Sasaran penilaian terhadap nasabah (debitur) adalah kemampuan mengendalikan usaha, prospek masa depan usaha, produksi dan pemasaran.

c. *Capital* (modal)

Kredit bank pada dasarnya hanya merupakan modal tambahan. Nasabah (debitur) harus sudah mempunyai modal awal tergantung dari jenis kegiatan usaha. Namun biasanya besar modal awal minimum 20 persen dari total dana yang dibutuhkan.

d. *Collateral* (agunan/jaminan)

Jaminan merupakan salah satu unsur perjanjian kredit, jaminan diperlukan untuk memberikan keyakinan pada bank bahwa nasabah (debitur) sanggup mengembalikan pinjaman sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu besarnya jaminan dalam perjanjian kredit minimal 100 persen dari nilai kredit.

e. *Condition of economy* (kondisi perekonomian/prospek usaha debitur)

Penilaian diutamakan pada situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi dalam kurun waktu tertentu. Keadaan perekonomian disini adalah perekonomian negara, nasabah (debitur), maupun keadaan perekonomian bank pemberi kredit.

Penyaluran kredit golongan mikro, kecil dan menengah menjadi segmen yang diminati baik oleh industri perbankan maupun jasa keuangan non bank

³ Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2000), hal.3.

lainnya. Beberapa faktor yang mempengaruhinya tingginya minat industri keuangan tersebut adalah, tingkat risiko kredit yang relatif dapat ditekan, pasar yang cenderung besar dan dapat terus berkembang, serta persyaratan administratif yang cenderung lebih mudah untuk dipenuhi.

Di dalam pelaksanaan pemberian kredit itu, tentunya pihak pemberi kredit, dalam hal ini adalah lembaga keuangan menetapkan persyaratan-persyaratan kepada peminjam atau debitur. Persyaratan itu antara lain adalah perjanjian antara debitur dengan kreditur dan harus dituangkan dalam perjanjian kredit yang baku atau sudah ditetapkan oleh lembaga keuangan itu sendiri.

Istilah Perjanjian Kredit pertama kali dikemukakan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10/1996 jo SE Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/UPK/Pemb/1966 Tentang Pedoman Kebijaksanaan di Bidang Perkreditan. Berikut akan dikemukakan pengertian perjanjian kredit menurut pakar hukum :

Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang, sebab keberadaan perjanjian kredit bank ini didahului oleh adanya perjanjian pinjam meminjam yang merupakan perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit.⁴

Munir Fuady mengartikan perjanjian baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali tersebut sudah tercetak (*boilerplate*) dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisi data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausul-klausulnya, di mana pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk bernegosiasi atau mengubah klausul-klausul yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontrak baku sangat berat sebelah. Pihak yang kepadanya disodorkan kontrak baku tersebut tidak mempunyai kesempatan

⁴ Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian baku (standart kontrak), perkembangannya di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1980), hal.24

untuk bernegosiasi dan berada hanya pada posisi “*take it or leave it*”. Dengan demikian, oleh hukum diragukan apakah benar-benar ada elemen kata sepakat yang merupakan syarat sahnya kontrak dalam kontrak tersebut. Karena itu pula, untuk membatalkan suatu kontrak baku, sebab kontrak bakuan adalah netral.⁵

Lembaga keuangan dalam memberikan kredit, wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, serta harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Dalam pemberian kredit ini lembaga keuangan menghendaki adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana dikemudian hari debitur cidera janji atau wanprestasi. Jaminan kredit merupakan jaminan akan pelunasan kredit yang diberikan kepada debitur dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit.

Adapun kegunaan jaminan kredit adalah untuk:⁶

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

⁵ Munir Fuady, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata*, (Jakarta: PT.Rajagrafindo Persada, 2006) hal-145.

⁶ C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan hukum Dagang Indonesia*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2002), Hlm.320.

Benda yang paling umum dipergunakan sebagai jaminan dalam fasilitas pemberian kredit berupa tanah, sebab tanah pada umumnya mudah dijual dan secara ekonomis harganya terus meningkat dibandingkan dengan benda jaminan yang bukan tanah, dan tanah dapat dibebani dengan hak tanggungan.

Pengertian Hak Tanggungan adalah bertitik tolak dari Undang-Undang No. 5 tahun 1960 sebagai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 apa yang dimaksud dengan pengertian dari hak tanggungan tidak dijumpai, selain didalam Pasal 51 yang dikatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang itu. Dengan mulai berlakunya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis. Hak tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan, yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutangnya secara mendahulu dari kreditur-kreditur lainnya⁷.

Pada pelaksanaan pemberian kredit yang terjadi di PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk. Ternyata menggunakan jaminan akta Jual Beli sudah tidak masalah, dengan catatan kredit harus dibawah Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah). Hal ini sesuai dengan hasil pra survey peneliti di PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk unit Turen:⁸

”Dalam pemberian kredit, di PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk unit Turen untuk kredit dibawah Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah), dapat menggunakan jaminan sertifikat hak milik, akta jual beli atau pethuk, kami juga menerima Surat Bedak Pasar.”

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Djambatan, Jakarta, 2003), Hlm.419

⁸ Interview dengan Candra, Account Officer PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk. Unit Turen, Pada 24 Januari 2013

Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan dalam pemberian kredit, di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk unit Turen untuk kredit dibawah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), dapat menggunakan jaminan sertifikat hak milik, akta jual beli, pethuk, dan Surat Bedak Pasar.”

Hal tersebut bertentangan prinsip kehati-hatian khususnya point *coleteral* karena bank seharusnya hanya menerima SHM dan dibebani dengan Hak tanggungan agar mendapatkan kepastian dan kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi. Hal tersebut sesuai dengan amanat Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Akta Jual Beli tentunya tidak dapat dilelang, hal ini yang memberatkan Bank dalam pelaksanaan eksekusinya.

Untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia no 26./24/KEP/Dir tanggal 29 mei 1993 yaitu:

“ kredit produktif lain yang diberikan oleh bank umum dan bank perkreditan rakyat dengan plafon tidak melebihi Rp.50.000.000,-“

PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk unit Turen berani memberikan kredit hingga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah). Hal ini tentunya bertentangan dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia no 26./24/KEP/Dir tanggal 29 mei 1993.

Seperti diketahui di atas agunan yang diterima oleh para lembaga-lembaga keuangan tersebut kurang sempurna. karena itu tidak saja menimbulkan masalah dikemudian hari jika terjadi kemacetan, dan yang tetapi juga apabila kemacetan yang terjadi pada lembaga keuangan sangat tinggi dikhawatirkan lembaga-lembaga keuangan tersebut tidak akan *liquid* sehingga tingkat kesehatan lembaga tersebut juga akan terganggu.

Sedangkan dalam Perbankan pelanggaran prinsip 5C tersebut telah melanggar prinsip kehati hatian yang harus diterapkan oleh Bank Yaitu Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Mengenai hal-hal tersebut di atas terdapat pertentangan antara *das sollen* dan *das sein*, yakni mengenai prinsip kehati-hatian dalam point *coleteral* atau jaminan yang bertentangan dengan Perjanjian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Turen.

Seharusnya pihak kreditur mempertimbangkan betul-betul apakah kelak jika debitur cedera janji objek jaminan sertifikat tersebut dapat dilaksanakan eksekusinya.

Berdasarkan latar belakang di atas terdapat penyimpangan antara *dos sollen* dan *das sein* yang menarik untuk dikaji lebih mendalam. Berdasarkan hal tersebut maka mendorong penulis untuk melakukan penelitian serta menuangkan dalam bentuk penelitian tentang ” Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebani Hak Tanggungan ” (Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk, unit Turen)

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana upaya bank dalam Penyelesaian kredit macet pada perjanjian kredit dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Unit Turen ?
2. Apa saja faktor penghambat PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Unit Turen dalam mengeksekusi jaminan dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan apabila terdapat kredit macet ?

C. METODE PENELITIAN

1. Jenis Pendekatan Penelitian

Penelitian tentang penyelesaian kredit macet dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan merupakan jenis penelitian empirik yang menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Secara yuridis sosiologis penelitian ini memfokuskan pada Prinsip kehati-hatian bank, yang diatur dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengatur keharusan penggunaan prinsip kehati-hatian oleh perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya dan Akta Jual beli sebagai Jaminan dalam dalam perjanjian kredit, di Bank Rakyat Indonesia Tbk, unit Turen.

2. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis data:

a. Data primer

yaitu data yang diperoleh dari pengamatan langsung melalui penelitian lapangan. Dengan kata lain adalah data yang diperoleh langsung dari hasil wawancara dengan pihak Bank Account Officer (AO) PT. BRI Tbk unit Turen yang berkaitan dengan penanganan kredit macet dengan agunan AJB.

Data primer dalam penelitian ini meliputi :

Pengalaman, pendapat, peneliti pihak BRI, debitur, maupun notaris terkait dalam melaksanakan kredit dengan jaminan AJB.⁹

b. Data Sekunder

yaitu data yang berupa pendapat atau informasi yang diperoleh dari penelusuran bahan hukum yang meliputi: literatur, internet dan dokumen yang terkait dengan bahan penelitian.

2. Sumber Data

a. Data primer

Bersumber dari para sampel di lokasi penelitian yang meliputi :

- 1). Staff Marketing PT . BRI Tbk, unit Turen.
- 2). Staff Account Officer (AO) PT. BRI Tbk, unit Turen .
- 3). Staff Surverior PT. BRI Tbk, unit Turen.

b. Data sekunder

Diambil dari studi kepustakaan, undang-undang dan juga studi dokumen yang diperoleh dari BRI.

⁹ Wawancara dengan debitur tidak diperoleh saat penelitian dilapangan, karena pihak Bank tidak bersedia memberikan data nasabahnya, karena bersifat rahasia.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan, yaitu:

a. Data Primer

Teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data primer dalam penelitian ini adalah melalui wawancara (*interview*). Wawancara atau interview adalah teknik pengumpulan data melalui tanya jawab secara lisan dengan responden yang dilakukan dengan cara wawancara terarah (*indirect interview*)

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan melalui penelusuran bahan pustaka, penelusuran internet, dan studi dokumentasi berkas-berkas penting dari institusi dengan mengutip data dari sumber yang ada.

4. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang terkait dalam rangka penyelesaian kredit macet dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan, yaitu meliputi Pihak Bank (Marketing, Account Officer dan Surveyor), Nasabah Bank Maupun Notaris terkait.

Sedangkan sampel dalam penelitian ini diambil dengan cara *pruposive sampling*. Sampel responden tersebut adalah pihak yang mewakili, yakni Pihak Bank (Marketing, Account Officer dan Surveyor), Nasabah Bank Maupun Notaris terkait.

5. Teknik Analisis Data

Data yang telah diperoleh diolah kemudian di analisis menggunakan metode *deskriptif kualitatif* melalui proses editing, proses data primer, serta proses interpretasi dari data tersebut yang mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya dalam bentuk uraian kalimat. Dengan mendeskripsikan dan menganalisis data-data yang diperoleh di lapangan kemudian ditarik sebuah kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dikaji.

Analisis difokuskan pada implementasi penyelesaian kredit macet pada perjanjian kredit dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan. Selanjutnya juga dideskripsikan mengenai hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya.

Analisis kualitatif merupakan bagian lanjutan setelah disusun suatu gambaran data, baik mengenai implementasi penyelesaian kredit macet dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan, serta mendeskripsikan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam penerapan peraturan perundangan tersebut. Dengan analisis kualitatif kajian dilakukan secara lebih mendalam terhadap obyek penelitian. Oleh karena itu, dengan model analisis deskriptif kualitatif, analisis hasil penelitian ini tidak hanya sekedar menyajikan gambaran obyek penelitian, melainkan disisi lain mengkaji pola kualitas hasil deskripsi yang dilakukan secara integral dalam pelaksanaan penelitian ini.

6. Definisi Operasional

- a. Kredit disini adalah perjanjian kredit pada umumnya, yang dibuat antara pihak bank sebagai kreditur dengan debiturnya.
- b. Jaminan disini adalah benda tidak bergerak, yakni rumah dan tanah yang belum bersertifikat (Akta Jual Beli tanpa Hak Tanggungan) yang digunakan sebagai jaminan kredit di BRI.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Upaya Bank Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebani Hak Tanggungan Di PT. Bank Rakyat Indonesia,Tbk Unit Turen

Dalam penyelesaian kredit macet terkait Perjanjian kredit bank Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebani Hak Tanggungan Di PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk Unit Turen, pertama kali yang dilakukan adalah dengan musyawarah, yakni melalui musyawarah dengan debitur. Dimana musyawarah tersebut diharapkan akan tercapai mufakat untuk menjual di bawah tangan, dengan cara mencari pembeli yang dapat dilakukan oleh Pihak kreditur yang

diwakili bagian Colection dan dari Pihak debitur macet, jika debitur tidak menginginkan menjual objek agunannya, atau debitur sulit untuk diajak bernegosiasi atau dengan kata lain kata mufakat tidak tercapai, maka pihak Bank BRI dapat menempuh dua jalan, yakni:

langkah awal yang dilakukan oleh pihak bank adalah memberikan somasi sampai lima kali atau lebih kepada pihak debitur, dimana isi somasi tersebut menyebutkan pula, jika objek jaminan tersebut tidak segera dieksekusi, maka debitur diwajibkan terus untuk membayar bunga-bunga yang terus bertambah tiap bulannya.

Langkah kedua yang dapat dilakukan oleh pihak bank adalah mendatangkan bagian colection bank BRI ke rumah debitur untuk memberikan arahan, dimana arahan-arahan tersebut menjurus pada keinginan pihak bank untuk membantu debitur mencari pembeli untuk memperoleh harga tinggi.

Berdasarkan interview yang dilakukan oleh peneliti dengan Chandra, AO Unit Turen, PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Malang; :¹⁰

” Untuk pelaksanaan eksekusi Petuk, AJB, APHB, dan lain-lain itu, sebetulnya eksekusi, tetap bisa dilakukan namun dengan jalan musyawarah dengan debitur, kami dari pihak bank BRI dapat mencari pembeli atau pembeli dari pihak debitur sendiri.”

Dari pernyataan hasil interview di atas dapat ditarik kesimpulan, untuk pelaksanaan eksekusi benda tidak bergerak dengan jaminan Petuk, AJB, APHB, sebetulnya eksekusi tetap bisa dilakukan namun dengan jalan musyawarah dengan debitur. Dimana pembeli bisa dari pihak bank BRI atau pembeli bisa dari pihak debitur sendiri. Atas diketemukannya pembeli tersebut dapat digunakan sebagai pelunasan hutang-hutang debitur. Dimana jika harga tersebut lebih tinggi dari hutang ditambah bunga, maka sisa pelunasan hutang tersebut di kembalikan kepada pihak debitur.

¹⁰ Hasil wawancara dengan Chandra, AO Unit Turen, PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Malang; 20 April 2013

Pertanyaan berikutnya yang mungkin akan timbul, bagaimana jika debitur tidak mau melepaskan agunannya, atau bagaimana jika musyawarah antara BRI sebagai kreditur dan debitur tersebut gagal atau tidak tercapai kata mufakat.

Untuk permasalahan tersebut, Chandra, AO Unit Turen, PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Malang; menyatakan:¹¹

” langkah awal yang dilakukan oleh pihak bank adalah memberikan somasi sampai lima kali, dimana isi somasi tersebut menyebutkan pula, jika objek jaminan tersebut tidak segera dieksekusi, maka debitur diwajibkan terus untuk membayar bunga. Langkah berikut kami mendatangkan bagian collection ke rumah debitur untuk memberikan arahan, arahan tersebut berupa pihak bank akan membantu mencari pembeli untuk memperoleh harga tinggi.”

Dari pernyataan hasil interview di atas dapat ditarik kesimpulan. Untuk pelaksanaan eksekusi benda tidak bergerak dengan jaminan AJB, sebetulnya eksekusi tetap bisa dilakukan dengan jalan musyawarah dengan debitur. Jika debitur tidak menginginkan menjual objek agunannya, atau debitur sulit untuk diajak bernegosiasi atau dengan kata lain kata mufakat tidak tercapai, maka pihak Bank BRI dapat menempuh dua jalan, yakni: langkah awal yang dilakukan oleh pihak bank adalah memberikan somasi sampai lima kali atau lebih kepada pihak debitur, dimana isi somasi tersebut menyebutkan pula, jika objek jaminan tersebut tidak segera dieksekusi, maka debitur diwajibkan terus untuk membayar bunga-bunga yang terus bertambah tiap bulannya. Langkah kedua yang dapat dilakukan oleh pihak bank adalah mendatangkan bagian collection bank BRI ke rumah debitur untuk memberikan arahan, dimana arahan-arahan tersebut menjurus pada keinginan pihak bank untuk membantu debitur mencari pembeli untuk memperoleh harga tinggi.

¹¹ Hasil wawancara dengan Chandra, AO Unit Turen, PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Malang; 20 April 2013

Pembahasan permasalahan di mulai dari PT. Bank Rakyat Indonesia, PT. Bank Rakyat Indonesia dalam penelitian di lapangan yang dilakukan oleh peneliti, ditemukan beberapa data melalui hasil interview di Unit BRI.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Chandra, SH, Account Officer Unit di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Malang, Unit Turen, menyatakan:¹²

” kerdit macet disini hampir mencapai 20 % (dua puluh persen), hal ini meningkat dari tahun kemaren 2010 yang mencapai 15 persen dari kredit yang di keluarkan.”

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Malang Unit Turen tidak luput dari permasalahan perbankan, yakni macetnya sejumlah kredit yang telah dikeluarkan oleh pihak bank.

Terkait AJB yang digunakan debitur sebagai jaminan, PT. Bank Perkreditan Rakyat menggunakan Surat Kuasa Menjual. Surat Kuasa Menjual tersebut merupakan wujud dari pemberian kekuasaan dari pihak debitur kepada pihak bank untuk melaksanakan penjualan jika debitur cedera janji.

Surat kuasa menjual termasuk dalam kuasa khusus. kuasa khusus adalah pemberian kuasa mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Untuk melakukan perbuatan tertentu diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan, yaitu misalnya untuk menjual rumah.

Surat kuasa menjual tersebut di buat dalam akta otentik. Notaris memiliki kapasitas sebagai pejabat umum yang dapat membuat akta otentik. Akta yang dibuat oleh Notaris keotentikannya bukan oleh karena undang-undang menetapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat

¹² Hasil wawancara dengan Chandra, AO Unit Turen, PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Malang; 20 April 2013.

umum hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan :

“ Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga disebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan, dari bukti berupa tulisan tersebut ada bagian yang sangat berharga untuk dilakukan pembuktian, yaitu pembuktian tentang akta. Suatu akta adalah berupa tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani secukupnya.

2. Faktor penghambat PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk Unit Turen dalam melaksanakan eksekusi jaminan dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan apabila terdapat kredit macet

Terkait penghambat PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk Unit Turen dalam melaksanakan eksekusi jaminan dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan apabila terdapat kredit macet. Untuk permasalahan tersebut, Chandra, AO Unit Turen, PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Malang menyatakan:¹³ ” hambatan pertama, bank terkadang kesulitan mencari pembeli dari luar yang mau membeli dengan harga tinggi, jika maupun biasanya hanya sebatas Plafon jaminan yang diberikan bank. Hambatan kedua, jika sudah diperoleh pembeli dari pihak collection, Pihak debitur macet terkadang tidak bersedia menjual.”

Dari pernyataan hasil interview di atas dapat ditarik kesimpulan. Terkait penghambat PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk Unit Turen dalam melaksanakan eksekusi jaminan dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan apabila terdapat kredit macet hambatan pertama, bank terkadang kesulitan

¹³ Interview dengan Chandra, AO Unit Turen, PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Malang ; Pada 20 April 2013

mencari pembeli dari luar yang mau membeli dengan harga tinggi, jika maupun biasanya hanya sebatas Plafon jaminan yang diberikan bank. Hambatan kedua, jika sudah diperoleh pembeli dari pihak collection, Pihak debitur macet terkadang tidak bersedia menjual.

E. PENUTUP

Dalam penyelesaian kredit macet terkait Perjanjian kredit bank Dengan Agunan Akta Jual Beli Tanpa Dibebani Hak Tanggungan Di PT.Bank Rakyat Indonesia,Tbk Unit Turen, pertama kali yang dilakukan adalah dengan musyawarah, yakni melalui musyawarah dengan debitur. Dimana musyawarah tersebut diharapkan akan tercapai mufakat untuk menjual di bawah tangan, dengan cara mencari pembeli yang dapat dilakukan oleh Pihak kreditur yang diwakili bagian Collection dan dari Pihak debitur macet, jika debitur tidak menginginkan menjual objek agunannya, atau debitur sulit untuk diajak bernegosiasi atau dengan kata lain kata mufakat tidak tercapai, maka pihak Bank BRI dapat menempuh dua jalan, yakni:

langkah awal yang dilakukan oleh pihak bank adalah memberikan somasi sampai lima kali atau lebih kepada pihak debitur, dimana isi somasi tersebut menyebutkan pula, jika objek jaminan tersebut tidak segera dieksekusi, maka debitur diwajibkan terus untuk membayar bunga-bunga yang terus bertambah tiap bulannya.

Langkah kedua yang dapat dilakukan oleh pihak bank adalah mendatangkan bagian collection bank BRI ke rumah debitur untuk memberikan arahan, dimana arahan-arahan tersebut menjurus pada keinginan pihak bank untuk membantu debitur mencarikan pembeli untuk memperoleh harga tinggi.

Faktor penghambat PT.Bank Rakyat Indonesia, Tbk Unit Turen dalam melaksanakan eksekusi jaminan dengan agunan akta jual beli tanpa dibebani hak tanggungan apabila terdapat kredit macet hambatan pertama, bank terkadang kesulitan mencari pembeli dari luar yang mau membeli dengan harga tinggi, jika ada biasanya hanya sebatas Plafon jaminan yang diberikan bank. Hambatan

kedua, jika sudah diperoleh pembeli dari pihak collection, Pihak debitur macet terkadang tidak bersedia menjual.

DAFTAR PUSTAKA

Budi Untung, 2000, **Kredit Perbankan di Indonesia**, Yogyakarta: Penerbit Andi,

Boedi Harsono, 2003, **Hukum Agraria Indonesia**, Jakarta: Djambatan,

Badruzaman, Mariam Darius, 1980, **Perjanjian baku (standart kontrak),
perkembangannya di Indonesia**, Bandung: Alumni,

C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, 2006, **Pokok-Pokok Pengetahuan
Hukum Dagang Indonesia**, Jakarta: Sinar Grafika,

Munir Fuady, 2006, **Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata**,
Jakarta: PT.Rajagrafindo Persada,

R. Setiawan, 1979, **Pokok-Pokok Hukum Perikatan**, Bina Cipta: Bandung,

Sudikno Mertokusumo, 1999, **Mengenal Hukum**, Liberty, Yogyakarta,

Perundang-undangan

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tanggal 10 November 1998 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,

Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10/1996

Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/UPK/Pemb/1966 Tentang Pedoman Kebijakanaksanaan di Bidang Perkreditan.

Website

<http://BRI.co.id>

http://eprints.undip.ac.id/16725/1/BEKTI_KRESTIANTORO.pdf,

<http://safitritrieika.blogspot.com/2012/04/terjadinya-krisis-moneter.html>,

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4d82ef71dee0a/surat-kuasa-mutlak>.