

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Sri Retno Widyorini *

ABSTRACT

Banking is a financial institution that became one of the sources of public funds both individuals and business entities to obtain compliance with the required credits. There is a possibility that the credit extended by the creditor to the debtor cannot paid in time as it has been agreed in the credit agreement, giving rise to a problem called with bad credit. There are several factors that lead to bad credit is an internal factor of the bank itself as well as external factors that are outside the bank that could affect the occurrence of bad credit or credit problems. To overcome credit problems there are some things that can be done by the bank include the action to perform rescheduling, reconditioning or by doing a temporary capital with the conditions as set by Bank of Indonesia as the Central Bank. Loan with mortgage collateral is sort of credit which using the right to use land as guarantees according to the set in the UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria ~ Basic Agrarian Law). Object of the land rights that is burdened by the mortgage collateral is Property Rights, Rights of Building, Rights of Business Use and Rights of Use. Besides, the object of mortgage is also regulated in Law Number 16 Year 1985 about Flats.

Kata Kunci : Kredit Macet, Perjanjian Kredit, Jaminan Hak Tanggungan.

PENDAHULUAN

Bank mempunyai peran central dalam lalu lintas bisnis, salah satu produk yang diberikan bank adalah kredit. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga (Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Perjanjian kredit bank adalah perjanjian yang terjadi antara dua pihak yaitu bank sebagai kreditur pemberi kredit

dan nasabah peminjam sebagai debitur penerima kredit, dimana dalam perjanjian tersebut dituangkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Hak-hak yang dituangkan dalam perjanjian kredit sebagaimana yang dimaksud merupakan wujud perlindungan hukum yang dimiliki oleh para pihak yaitu kreditur maupun debitur. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank dalam melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola oleh bank untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Hal-hal yang dimaksud adalah :

1. Pemberian kredit harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.
2. Dalam memutus kredit bank harus

* Sri Retno Widyorini, Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang E-mail : sriretnowidyorini@yahoo.co.id

punya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian.

3. Harus memperhatikan cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
4. Harus memperhatikan azas-azas per kreditan yang sehat.

Diatas sudah disebutkan bahwa sebelum memutuskan kredit bank harus punya keyakinan tentang kemampuan debitur untuk mengembalikan kreditnya disamping juga kesanggupan untuk mengembalikan kredit sesuai dengan perjanjian, oleh karena itu maka sebelum kredit diputus maka bank akan menerapkan prinsip kehati-hatian yang dikenal dengan 5 C (character, capacity, capital, collateral, condition of economy). Sebenarnya fungsi dari pemberian jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang jaminan tersebut apabila debitur cidera janji dalam membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.¹

Bank mempunyai kewajiban untuk melindungi barang jaminan yang diagunkan oleh debitur, dan untuk mendapatkan kepastian hukum sesuai dengan tujuan yang diharapkan oleh masing- masing pihak maka kesepakatan antara para pihak harus dituangkan dalam suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit yang berfungsi untuk memberikan batasan hak dan kewajiban kepada para pihak . Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan dari perjanjian penjaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya. Hal ini perlu

dilakukan untuk memberikan perlindungan kepada pihak kreditur, sehingga seandainya debitur wanprestasi maka kreditur tidak dirugikan karena tetap akan mendapat hak atas piutang yang diberikannya kepada debitur.

Pengaturan mengenai perjanjian kredit diatur didalam KUH Perdata mulai Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769, dimana pasal diatas mengatur mengenai ketentuan- ketentuan perjanjian pinjam meminjam uang ataupun barang yang habis karena pemakaian dan dipersyaratkan bahwa pihak yang berhutang dalam hal ini debitur akan mengembalikan pinjamannya pada kreditur dalam jumlah yang sama dari macam dan keadaannya pula. Selanjutnya disebutkan bahwa perjanjian tersebut dapat disertai dengan bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya antara para pihak sehingga perjanjian kredit dapat dimasukkan dalam perjanjian pinjam meminjam dengan memperjanjikan bunga. Salah satu jaminan yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit adalah hak tanggungan sebagaimana yang diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang lazim disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Kelahiran UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) sesuai dengan amanah dari Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu tercipta Unfikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia.

Keberadaan UUHT bagi system Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan yaitu dalam rangka memberikan kepastian hukum yang seimbang dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit kepada kreditur maupun debitur sebagai pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga yang terkait.

Pasal 6 (enam) UUHT mengatur bahwa apabila debitur cidera janji maka pemeng hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek dari hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri atau melalui

1 Sutojo, Siswanto, *Analisis Kredit Bank Umum*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1995, Hal: 49.

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek tersebut. Namun dalam kenyataannya yang terjadi dalam praktek tidak selalu sesuai dengan apa yang termuat dalam undang-undang tersebut. Hal ini terjadi karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Berangkat dari latar belakang sebagaimana yang tertulis diatas maka penulis ingin membahas permasalahan yang terkait dengan “*Penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan*”.

Dalam tulisan ini akan dibahas mengenai (1) Faktor-faktor apa yang menjadi penyebab terjadinya kredit macet dalam perjanjian kredit bank? Dan (2) Bagaimanakah penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank ?

PEMBAHASAN

Pengertian kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani *credere* yang dalam bahasa Indonesia artinya kepercayaan. Kepercayaan yang dimaksud adalah kepercayaan yang diberikan kepada seseorang yang diberi kredit tersebut yang dalam perjanjian kredit bank pihak yang dimaksud adalah debitur. Dengan demikian dasar daripada kredit adalah kepercayaan.²

Menurut OP Simorangkir dalam bukunya yang berjudul *Seluk Beluk Bank Komersial*, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi), sementara itu dalam Pasal 1 angka 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit dirumuskan sebagai 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu. Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran yang dimaksudkan disini adalah pengembalian atas penerimaan uang dan atau barang yang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerima akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang. Sehingga dengan demikian dapat dikatakan bahwa intisari arti kredit sebenarnya adalah kepercayaan bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya serta kepada siapapun kredit tersebut diberikan.³

Setelah kita mengetahui bahwa makna dari kredit sebenarnya adalah sebuah kepercayaan yang diberikan oleh pemberi kredit dalam hal ini adalah kreditur (Bank) kepada penerima kredit atau debitur dengan janji untuk mengembalikan kembali kredit yang diterima dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan dengan jaminan barang. Kesepakatan pemberian pinjaman dan janji untuk mengembalikan pada waktu yang ditentukan dituangkan dalam perjanjian yang disebut dengan perjanjian kredit. Pengertian perjanjian kredit dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank, bahkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sendiri juga tidak mengatur secara spesifik mengenai istilah perjanjian kredit. Perjanjian kredit mengacu aturan dalam KUH Perdata yaitu salah satu bentuk perjanjian yang dikelompokkan dalam perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, sehingga dasar hukum

2 Mgs.Edy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, Hal: 1.

3 Tjiptonagoro, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990, Hal: 14.

sebagai landasan yang digunakan dalam membuat perjanjian kredit tidak dapat lepas dari ketentuan yang ada pada Buku III KUH Perdata.

Hal ini dapat disimpulkan dari bunyi Pasal 1754 KUH Perdata yang mengartikan kredit sebagai perjanjian pinjam meminjam, dimana perjanjian pinjam meminjam adalah "*Persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula*".

Ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata ini oleh Wiryono Prodjodikoro dalam bukunya Pokok - Pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan - Persetujuan Tertentu ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat "riil". Hal ini dapat dimaklumi karena Pasal 1754 KUH Perdata tidak menyebutkan bahwa pihak ke 1 mengikat diri untuk memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan melainkan bahwa pihak ke 1 memberikan suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian.

Pinjam meminjam merupakan persetujuan oleh karenanya harus memenuhi syarat baik syarat umum maupun syarat khusus sahnyanya perjanjian agar mempunyai kekuatan yang mengikat kedua belah pihak untuk memenuhi isi dari perjanjian tersebut. Syarat umum sahnyanya perjanjian yang dimaksud diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengandung empat klausul yaitu :

1. Adanya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu dan
4. Suatu sebab atau causa yang halal.

Dua syarat yang pertama disebut

syarat subyektif karena mengenai orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat berikutnya dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.⁴

Ketentuan tentang adanya syarat subyektif maupun syarat obyektif dalam perjanjian membawa akibat hukum pada perjanjian itu sendiri artinya apabila suatu perjanjian mengandung cacat pada subyeknya atau tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila perjanjian tersebut mengandung cacat pada obyeknya atau tidak dipenuhinya syarat obyektif maka membawa akibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

Sutan Remy Sjahdeni mengatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian baku karena hampir seluruh klausul-klausul atau isi perjanjian sudah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan hanya hal-hal yang menyangkut jenis, harga, jumlah, tempat, waktu dan beberapa hal yang spesifik dari obyek yang diperjanjikan.⁵

Perjanjian kredit juga harus memuat asas-asas perjanjian sebagaimana perjanjian pada umumnya. Sedangkan menurut Pasal 1338 KUH Perdata bahwa pada dasarnya perjanjian harus berpijak pada beberapa asas yaitu :

1. Asas Kebebasan Berkontrak, asas ini memberikan pengertian bahwa semua orang bebas untuk mengadakan perjanjian sesuai dengan yang

4 R, Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1993, Hal : 17.

5 Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hal : 66.

- dikehendaki dan tidak terikat dengan bentuk dan syarat tertentu;
2. Asas Konsensualitas, yaitu asas yang mengatakan bahwa perjanjian dapat dikatakan ada jika telah terjadi sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian.
 3. Asas Kekuatan Mengikat adalah asas mengatur bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat seperti undang-undang dan tidak bisa ditarik kembali secara sepihak.⁶

Fungsi Kredit

Sebagai lembaga Keuangan peranan bank dalam perekonomian sangat vital dan dominan karena hampir disemua lini dalam kegiatan perekonomian masyarakat membutuhkan jasa bank untuk memfasilitasi finansialnya.

Secara garis besar fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian, perdagangan dan keuangan adalah sebagai berikut :

1. Kredit dapat meningkatkan daya guna atau utility dari uang;
2. Kredit dapat meningkatkan daya guna atau utility dari barang;
3. Kredit dapat meningkatkan peredaran uang dan lalu lintas uang;
4. Kredit merupakan alat stabilitas ekonomi;
5. Kredit menimbulkan kegairahan masyarakat untuk berusaha;
6. Kredit sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional;
7. Kredit sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

Jenis Kredit

Jenis kredit tidak bisa dipisahkan

⁶ Moh. Djais dan Suradi, *Kontrak (Pelatihan Kemahiran Hukum Kerjasama PT PLN Distribusi Jateng dengan FH UNDIP Semarang)*, Hal : 1-2.

dengan kebijakan perkreditan yang telah digariskan sesuai dengan rencana pembangunan. Jenis kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria yaitu menurut jangka waktu pemberiannya, penggunaan dari kredit yang bersangkutan, maupun dari pemberi kredit atau lembaga yang mengucurkan kredit.

Jenis kredit dilihat dari lembaga yang memberi kredit dan penerima kredit terdiri dari :

1. Kredit perbankan adalah kredit yang diberikan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha dan untuk kebutuhan konsumtif. Kredit jenis ini diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha dengan tujuan untuk membiayai sebagian kebutuhan permodalan dan atau kredit dari bank yang diberikan kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang atau jasa.
2. Kredit likuiditas yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia yang digunakan untuk membiayai kegiatan perkreditannya. Pelaksanaan kredit likuiditas ini adalah merupakan implementasi dari salah satu tugas Bank Indonesia dalam rangka melaksanakan tugasnya yaitu memajukan urusan perkreditan sekaligus melaksanakan pengawasan terhadap kegiatan perkreditan bank di Indonesia.
3. Kredit langsung adalah kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah. Sebagai contoh adalah kredit yang diberikan langsung oleh bank Indonesia kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan.

Jenis kredit dilihat dari segi penggunaannya, terdiri dari :

- a. Kredit konsumtif yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau

- swast yang diberikan kepada perorangan untuk membiayai kebutuhan konsumsi kebutuhan hidup sehari-hari.
- b. Kredit produktif yang terdiri dari kredit investasi dan kredit eksploitasi adalah kredit yang diajukan untuk penggunaan pembiayaan modal tetap seperti peralatan produksi, gedung, mesin-mesin disamping juga untuk membiayai rehabilitasi dan ekspansi. Jangka waktu kredit jenis ini adalah 5 (lima) tahun atau lebih.
 - c. Kredit eksploitasi adalah kredit yang penggunaannya ditujukan untuk pembiayaan kebutuhan dunia usaha sebagai modal kerja yang berupa bahan baku, persediaan produk akhir, barang dalam proses produksi serta piutang dan jangka waktu kredit jenis ini adalah pendek.

Jenis kredit dilihat dari jenis dokumennya.

1. Kredit Ekspor, yang termasuk dalam kredit ekspor adalah pemberian kredit yang dipakai sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor, yang biasa berbentuk kredit langsung maupun tidak langsung sebagai contoh adalah kredit untuk modal kerja jangka pendek dan kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.
2. Kredit impor, adalah semua bentuk kredit yang dipakai sebagai sumber pembiayaan bagi usaha impor, baik dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung dengan jangka waktu panjang maupun pendek.

Jenis kredit dilihat dari Jangka waktu pemberiannya.

1. Kredit jangka pendek (*short term loan*) adalah kredit yang diberikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, bentuk dari kredit ini dapat berupa rekening koran, kredit penjualan, kredit pembelian dan kredit wesel.
2. Kredit jangka menengah (*medium term loan*), adalah kredit yang diberikan

dalam jangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun.

3. Kredit jangka panjang (*long term loan*) adalah kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun. Pada umumnya kredit jenis ini digunakan untuk tujuan investasi yaitu untuk menambah modal perusahaan dalam rangka rehabilitasi maupun ekspansi (perluasan usaha) maupun pendirian usaha atau proyek baru.

Jenis kredit dilihat dari segi jaminannya.

- a. Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (*unsecured loan*). Jenis kredit ini direalisasi karena dalam Undang-Undang Perbankan tidak mengatur secara ketat bahwa kredit harus memiliki jaminan. Undang-Undang Perbankan hanya menyarankan bahwa dalam memberikan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atau kemampuan tentang kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
- b. Kredit dengan jaminan (*secured loan*). Pada kredit jenis ini kreditur mendapat jaminan bahwa debitur dapat melunasi utangnya. Kredit yang dikucurkan oleh bank kepada debitur mengandung resiko oleh karena itu harus ada jaminan dari debitur tentang kesanggupan pengembaliannya dan juga jaminan yang berupa agunan barang atau benda milik debitur dimana jaminan tersebut bias berupa jaminan dengan hak tanggungan maupun jaminan perorangan.

Kredit Macet

Kredit Macet adalah kredit yang pengembalian angsurannya tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara debitur dengan kreditur sebagaimana yang tertuang didalam perjanjian kredit.

Dalam dunia perbankan suatu kredit dikategorikan kedalam kredit macet apabila:⁷

1. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan atau kredit induk lebih dari 90 hari semenjak tanggal jatuh tempo;
2. Tidak dilunasi sama sekali atau;
3. Dilakukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam pembayaran kredit.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PB/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum ditetapkan secara tegas penggolongan yang ditinjau dari segi kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap factor penilaian (prospek usaha, kinerja debitur, dan kemampuan untuk membayar), dengan mempertimbangkan komponen-komponen sebagai berikut :⁸

- a. Lancar (*pass*), apabila memenuhi criteria:
 1. Pembayaran angsuran pokok dan atau bunga tepat waktu dan
 2. Memiliki mutasi rekening yang aktif atau bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*);
- b. Dalam Perhatian Khusus (*special mention*), apabila memenuhi criteria :
 1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang belum melampaui 90 hari atau;
 2. Kadang-kadang terjadi cerukan atau;
 3. Mutasi rekening atau;
 4. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan atau;
 5. Didukung oleh pinjaman baru.
- a. Kurang Lancar (*substandard*), apabila memenuhi criteria :

7 Sutoyo Siswanto, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknik dan Kasus*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997, Hal : 12

8 Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yudistira, Yogyakarta, 2010, Hal : 114.

1. Terdapat tunggakan;
 2. Sering terjadi cerukan;
 3. Frekuensi rekening relatif rendah;
 4. Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari;
 5. Terdapat indikasi masalah keuangan debitur;
 6. Dokumentasi pinjaman lemah.
- b. Diragukan (*doubtful*), apabila memenuhi criteria :
 1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari atau;
 2. Terjadi cerukan yang bersifat permanen atau;
 3. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari atau;
 4. Terjadi kapitalisasi bunga.
 - c. Macet (*loss*), apabila memenuhi kriteria:
 1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 hari atau;
 2. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, atau
 3. Dari segi hukum maupun kondisi pasar jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Faktor- factor yang menyebabkan terjadinya kredit macet.

Ada beberapa penyebab terjadinya kredit macet :

1. Faktor intern bank, meliputi :
 - a. Rendahnya ketajaman bank dalam melakukan analisa kelayakan atas permintaan kredit yang diajukan debitur maupun terjadi ketumpulan analisa. Kekurang tajaman analisa bisa disebabkan oleh kurangnya pengetahuan dan pengalaman petugas bank dalam menjalankan tugas sementara ketumpulan analisis kelayakan bisa disebabkan karena adanya tekanan kepad pimpinan bank

dari pihak tertentu untuk meluluskan permintaan kredit, atau ada kemungkinan terjadi kolusi antara calon debitur dengan pihak bank yang bersangkutan. Dimping itu bisa juga terjadi pemberian kredit yang terlalu ekspansif yang disebabkan terlalu cepatnya bank menghimpun dana dari masyarakat terasuk deposito sehingga mendorong bank yang bersangkutan untuk menerapkan strategi penyaluran kredit yang melebihi tingkat kewajaran. Dan pemberian kredit yang kurang tepat analisis kelayakannya akan mem bawa dampak terhadap kemungkinan terjadinya kredit macet atau bermasalah akan lebih besar dibanding kalau analisis kelayakan yang dilakukan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.

- b. Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan kredit serta administrasi kredit. Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasannya serta lemahnya administrasi kredit membawa akibat pimpinan bank tidak dapat memantau penggunaan kredit perkembangan kegiatan usaha maupun kondisi keuangan debitur secara cermat. Akibatnya mereka tidak dapat melakukan tindakan koreksi apabila terjadi penurunan kondisi bisnis atau keuangan debitur atau terjadi penyimpangan dari ikatan perjanjian.
- c. Campur tangan yang berlebihan dari para pemegang saham bank dalam keputusan pemberian kredit. Campur tangan pemegang saham yang berlebihan terhadap kebijaksanaan perkreditan bank dapat menimbulkan pemberian kredit yang menyimpang dari asas perkreditan yang sehat.
- d. Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna. Jaminan kredit

merupakan sumber kedua dana pelunasan kredit. Oleh karena itu apabila ikatan jaminan diadakan secara sempurna maka apabila terjadi tunggakan lebih cepat dapat diselesaikan tetapi apabila ikatan jaminan kreditnya kurang sempurna akan menghambat proses penyelesaian tunggakannya.

2. Faktor eksternal diluar bank, yang meliputi :

Faktor eksternal diluar bank yang bisa mempengaruhi kredit macet diantaranya adalah :

- a. Kegagalan usaha debitur;
- b. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit;
- c. Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitur yang tidak bertanggung jawab dan;
- d. Musibah yang menimpa perusahaan debitur.

Dari apa yang terurai dari faktor-faktor yang bisa menyebabkan terjadinya kredit macet bisa ditarik pengertian bahwa kredit macet bisa disebabkan oleh berbagai sebab baik sebab internal dari dalam bank itu sendiri maupun dari luar bank yang bisa terjadi karena beberapa sebab.

Penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada perjanjian kredit bank.

a. Pengertian Jaminan dan Hak Tanggungan.

Berbicara mengenai perjanjian kredit terkait juga dengan masalah yang berkaitan dengan pengikatan jaminannya. Kata jaminan dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 KUH Perdata dan Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan perubahannya yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Namun dari kedua peraturan perundangan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan aturan diatas dapat diketahui bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang.

Pada ketentuan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang hak Tanggungan (UUHT), yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dan yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain. Dengan demikian UUHT memberikan kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain diatasnya. Hak Tanggungan adalah pengganti lembaga *Hypoteek* dan *credietverband* sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 57 UUPA, karena pada Pasal 51 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yang mengatur tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria telah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai wujud unifikasi Hukum Tanah Nasional, dan dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka terpenuhilah apa yang diperintahkan oleh Pasal 51 UUPA sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan *Hypoteek* dan *Credietverband* sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 57 UUPA.

Hak Tanggungan merupakan

jaminan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu obyek hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan adalah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dan obyek Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Obyek Hak Tanggungan yang diatur oleh Pasal 4 UUPA yaitu (1) Hak Milik, (2) Hak Guna Bangunan. (3) Hak Guna Usaha.

Namun demikian terhadap Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat agar hak pakai dimungkinkan untuk menjadi agunan yang dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai obyek dari hak Tanggungan , sebagaimana yang disampaikan oleh Mariam Darus Badruzaman tentang Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional pada makalahnya yang disampaikan dalam seminar nasional tentang “ *Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan*” di Fakultas Hukum UNPAD Bandung pada Tanggal 27 Mei 1996 pada halaman 4.

Dan obyek Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah :

1. Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara;
2. Hak Milik Atas Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut diatas;
3. Obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk

oleh Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu Hakm Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Dari apa yang diuraikan diatas dapat ditarik pengertian bahwa unsur pokok dari Hak Tanggungan adalah:

1. Hak jaminan untuk pelunasan utang;
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana yang diatur didalam UUPA;
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, akan tetpi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
4. Utang yang dijamin harus sama dengan utang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dengan diberlakukannya UUHT menimbulkan pertanyaan bagaimana posisi Hak Tanggungan didalam hukum jaminan, karena sebagai Undang-Undang maka kepastian tentang asas-asanya serta fungsinya didalam jaringan dan lalu lintas hukum yang ada saat ini dan yang akan datang. Kita ketahui bahwa hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda yang diatur dalam Bab tentang piutang-piutang yang diistimewakan, tentang gadai dan tentang hipotik. Disamping itu ada pula ketentuan tentang jaminan yang diatur diluar Buku II KUH Perdata tersebut yaitu dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Di atas telah disebutkan bahwa UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan) merupakan realisasi dari UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 51 UUPA, dengan demikian membawa pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah komponen dari hukum

jaminan. Dan karena hukum jaminan juga diatur didalam KUH perdata maka untuk sejumlah hak-hak tertentu UUPA tunduk pada sistem Hukum perdata dan pada sisi lain tunduk pula pada sisi hukum publik yang lain. Dan posisi Hak Tanggungan dalam hukum jaminan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Dan hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan adalah maka tanah tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Tanah tersebut harus dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang termasuk didalamnya hak yang didaftar dalam daftar umum karena memenuhi syarat publisitas;
2. Mempunyai sifat yang dapat dipindah tangankan karena apabila debitur cidera janji maka benda yang dijadikan jaminan dapat dijual di muka umum;
3. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.⁹

Langkah- langkah yang dimbil oleh bank dalam menyelesaikan kredit macet ;

Sebagaimana yang diketahui bahwa pada perjanjian kredit akan menimbulkan satu bentuk perikatan yang oleh para pihak sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri dan dari perikatan tersebut akan timbul hak dan kewajiban. Pasal 1234 KUH Perdata mengatakan bahwa setiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk berbuat sesuatu. Dengan demikian dapat dipahami bahwa wujud dari prestasi adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Ketentuan dari Pasal 1234 KUH Perdata bisa kita analogikan dengan peristiwa perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam

⁹ Eugenia Liliawati Muljono. *Eksekusi Goose Akte Hipotik* Oleh Bank, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, Hal 25.

perjanjian kredit tertuang ap ayang menjadi kewajiban dari para pihak dimana kreditur mengucurkan kredit yang diajukan oleh debitur setelah melakukan analisis kelayakannya dan debitur wajib mengembalikan pinjaman sesuai denan ketentuan yang telah disepakati. Dan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan pinjaman dan membayar bunga maka debitur ybs dapat dikatakan melakukan wanprestasi atau cacat janji. Indikator dari cacat janji atau wanprestasi adalah apabila debitur tidak memenuhi kewajiabannya, terlambat memenuhi kewajibannya dan apabila debitur memenuhi kewajibannya akan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan. Sehubungan dengan masalah wanprestasi ini Psl 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pada perjanjian kredit yang menggunakan hak tanggungan sebagai jaminan maka apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur, akan berakibat terjadinya proses eksekusi oleh pihak bank. Namun demikian hal tersebut belum akan dilakukan oleh bank selama penagihan kredit yang macet tersebut dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dan debitur.

Langkah - langkah yang dilakukan bank dalam upaya mengatasi kredit yang bermasalah atau kredit macet adalah :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu upaya dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit;
2. Penjadwalan kembali pembayaran kredit atau jangka waktu kredit termasuk masa tenggang, termasuk perubahan besarnya angsuran maupun tidak;
3. Persyaratan kembali (*reconditioning*),

yaitu upaya melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas pada jadwal pengangsuran atau jangka waktu saja;

4. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu melakukan perubahan syarat-syarat kredit yang berupa pemberian tambahan kredit yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling*.
5. Bank juga bisa melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Apabila bank telah melakukan upaya penyelesaian penyelamatan kredit sebagaimana yang telah diuraikan diatas namun tidak berhasil, maka bank akan menempuh proses litigasi yaitu dengan cara menggugat debitur ke Pengadilan Negeri yang berwenang sebagai langkah terakhir.

KESIMPULAN

Faktor internal yang disebabkan dari tubuh bank sendiri adalah (1) Rendahnya kemampuan analisis kelayakan yang dilakukan oleh petugas bank; (2) Campur tangan yang berlebihan dari para pemegang saham dalam keputusan pemberian kredit; (3) Lemahnya pengawasan, system informasi kredit dan administrasi kredit.

Faktor eksternal yang berada diluar bank (1) Kegagalan usaha dari debitur yang disebabkan oleh berbagai hal; (2) Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit; (3) Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitur yang tidak bertanggung jawab, (4) Musibah yang menimpa perusahaan debitur.

SARAN

Bank melakukan prinsip kehati-hatian yang dikenal dengan prinsip 5 C (Character, capacity, collateral, capital dan condition of economy) dan juga harus melakukan analisis kelayakan secara tajam atas segala kemungkinan yang terjadi terutama pada kemampuan debitur dalam pengembalian kreditnya terkait juga dengan jaminan yang diberikan oleh debitur sebagai agunan kredit.

Bank harus melakukan peningkatan pengawasan dan juga pembinaan kepada debitur terutama pada usaha yang dilakukan tanpa maksud melakukan campur tangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yudistira, Yogyakarta, 2010.
- Eugenia Liliawati Muljono, *Eksekusi Goose Akte Hipotik Oleh Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.
- Mgs Edy Putra The aman, *Kredit Perbankan Sutu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- R, Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1993.
- Sutojo Siswanto, *Analisis bank Umum*, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1995.
- Sutojo Siswanto, *Menangani Kredit Bermasalah*, Konsep, teknik dan Kasus, Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1997.
- Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi para Pihak Dalam perjanjian bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Tjiptonagoro, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990.
- Peraturan perundang-undangan.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan.
Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan.
- M. Djais dan Suradi, *makalah tentang Kontrak yang disampaikan dalam "Pelatihan Kemahiran Hukum Kerjasama antara Fakultas Jukum UNDIP Semarang dengan PT PLN Distribusi Jawa Tengah.*