

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI PT. BANK DANAMON PAREPARE)

Ahmad

Universitas Muslim Indonesia

Email : ahmadm197111@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan (Studi PT. Bank Danamon Cabang Parepare). Dan ingin memahami serta menganalisa faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya kredit bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan. Metode penelitian adalah penelitian Hukum Empiris. Pengambilan data berupa wawancara yang dilakukan di PT. Bank Danamon Cabang Parepare dan KPKNL Parepare. Data sekunder yang diambil adalah dengan menelaah buku-buku yang relevan dengan penelitian. Sehingga data yang diperoleh akan dianalisa dan disimpulkan. Hasil penelitian menggambarkan bahwa penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan masih banyak dilakukan secara kekeluargaan dibandingkan melalui penyelesaian lewat pengadilan, dan faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya kredit bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan meliputi faktor internal dan eksternal. Direkomendasikan bahwa diharapkan kepada pihak perbankan yang terlibat dalam penyelesaian kredit dapat menyelesaikan kredit dengan cara *Win Win Solution*, sehingga menguntungkan kedua belah pihak, kiranya dalam penyaluran kredit pihak perbankan harus lebih teliti dalam menganalisa debitur baik dari karakter, kebutuhan dan dokumen debitur sehingga jika terjadi wanprestasi tidak akan menimbulkan masalah dikemudian hari.

Kata Kunci : Penyelesaian Kredit Macet, Jaminan Hak Tanggungan

SETTLEMENT OF BAD LOANS WITH GUARANTEE OF MORTGAGE RIGHTS (STUDY PT. BANK DANAMON, PAREPARE BRANCH)

Ahmad

Universitas Muslim Indonesia

Email : ahmadm197111@gmail.com

ABSTRACT

The research objective is to determine and analyze the settlement of bad debts with guarantee of mortgage rights (Study of PT. Bank Danamon Parepare Branch). And want to understand and analyze the factors that cause non-performing loans with guarantees of Mortgage Rights. The research method is empirical law research, data collection in the form of interviews conducted at PT. Bank Danamon Parepare Branch and KPKNL Parepare. Secondary data taken is by reviewing books relevant to the research. So that the data obtained will be analyzed and concluded. The results of the study illustrate that the settlement of bad credit with guarantees of mortgage rights is still mostly carried out in a family manner than through court settlement, and the factors that cause the occurrence of non-performing loans with guarantees of mortgage include internal and external factors. It is recommended that it is hoped that the banking sector involved in credit settlement can complete credit by means of the *Win Win Solution*, so that it benefits both parties, presumably in lending the bank must be more careful in analyzing the debtor both from the character, needs and debtor documents so that in case of default will not cause problems in the future.

Key Words : Bad Debts Settlement, Mortgage Rights Guarantee

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang keseluruhan bagiannya meliputi aspek kehidupan masyarakat. Dalam hal ini dapat dikatakan merupakan tugas pemerintah untuk melaksanakan tujuan pembangunan nasional yang tercantum dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Berkaitan dengan upaya peningkatan perekonomian masyarakat, maka perlu dilaksanakannya program-program yang dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat. Salah satu program tersebut adalah pemberian kredit kepada masyarakat sehingga dapat memperkuat permodalan yang nantinya dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat pada umumnya. Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, fungsi utama bank adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Dari ketentuan tersebut dapat terlihat bahwa fungsi utama bank sebagai perantara pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (Hermansyah, 2005).

Fungsi menghimpun dana dan menyalurkan dana tersebut berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan. Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 4 Undang-Undang Perbankan yang menyebutkan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional. Dalam hal ini perbankan Indonesia mempunyai tujuan yang sangat strategis dan tidak hanya berorientasi ekonomis, tetapi juga kepada hal-hal non ekonomis seperti masalah stabilitas nasional (Hermansyah, 2005). Selain itu perbankan memiliki peranan strategis di dalam trilogi pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup orang banyak.

Pemberian kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Seringkali yang ditemui di lapangan, perjanjian kredit dibuat oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Namun demikian perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut dalam kesepakatan yang dilakukan antara debitur dengan kreditur, apabila debitur menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi keduanya.

Pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tentu saja tidak selalu berjalan mulus sesuai harapan sehingga dalam pelaksanaannya bank haruslah hati-hati. Bank harus dapat bersikap bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat sehingga dalam hal ini pihak bank haruslah memperhatikan prinsip-prinsip penyaluran atau pemberian kredit. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan, tenggang waktu, *degree of risk*, resiko, prestasi/objek kredit (Djumhana, 1997).

Masalah yang sering timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit adalah keadaan dimana debitur lalai untuk melakukan kewajibannya (*wanprestasi*). Fakta yang sering

kali terjadi dilapangan adalah debitur terlambat dalam melakukan pembayaran baik cicilan maupun bunga. Oleh karena itu setiap pemberian kredit yang disalurkan oleh bank, dalam prakteknya bank selalu meminta kepada nasabah debitur untuk menyerahkan jaminan, guna keamanan dalam pengembalian kredit tersebut.

Lembaga jaminan mempunyai tempat yang sangat penting dalam kegiatan perkreditan, dan penyempurnaan Hukum Jaminan yang telah ada, seperti telah diaturnya lembaga jaminan untuk benda-benda bergerak yang telah diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang fidusia dan lembaga jaminan untuk benda-benda tidak bergerak seperti tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan membayar hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan (Hadisaputro, 1986). Dasar pemberian kredit modal usaha ini, di PT. Bank Danamon Parepare juga mengisyaratkan adanya jaminan guna pengamanan kredit yang telah dikucurkan. Jaminan kredit yang diterima PT. Bank Danamon Parepare dapat berupa jaminan Fidusia dan Jaminan Hak Tanggungan.

Pada penelitian ini, penulis tertarik untuk memilih permasalahan mengenai jaminan hak tanggungan atas tanah dibandingkan dengan permasalahan mengenai jaminan yang lainnya yang dapat diterima oleh PT. Bank Danamon Parepare. Dan untuk itulah penulis mengangkatnya dalam suatu penelitian dengan judul : Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi PT. Bank Danamon Parepare).

Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman terhadap permasalahan yang ada serta mempermudah pembahasan agar lebih terarah dan mendalam sesuai dengan sasaran, maka penulis merumuskan masalah, sebagai berikut :

1. Bagaimanakah penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Danamon Parepare?
2. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan kredit macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Danamon Parepare?

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Kredit

Menurut Asikin (1995), mengartikan kredit bank adalah semua realisasi pemberian kredit dalam bentuk rupiah maupun valuta asing kepada pihak ketiga bukan bank termasuk kepada pegawai bank sendiri serta pembelian surat berharga yang disertai dengan *note purchase agreement*, pengambilalihan tagihan dalam rangka ajakan piutang dan cerukan.

Dasar Hukum Perkreditan

Pengaturan perjanjian kredit didalam pengaturan hukum masih bersifat sporadis, inventarisasi aturan perjanjian kredit yang dilakukan yaitu :

1. KUH Perdata Bab XIII mengenai Perjanjian Pinjam Meminjam Uang.
2. UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 Pasal 1 Ayat 12 tentang Perjanjian Kredit.
3. Perjanjian anjak piutang yaitu perjanjian pembiayaan dalam bentuk pembelian atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri.
4. Perjanjian kartu kredit yaitu perjanjian dagang dengan menggunakan kartu kredit yang kemudian diperhitungkan untuk melakukan pembayaran melalui penerbit kartu kredit.
5. Perjanjian sewa guna usaha yaitu perjanjian sewa menyewa barang yang berakhir dengan opsi untuk meneruskan perjanjian itu atau melakukan jual beli.

6. Perjanjian sewa beli yaitu perjanjian yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dan hak milik atas barang itu beralih kepada pembeli setelah angsurannya lunas dibayar (Keputusan Menteri Perdagangan No. 34/KP/II/80).

Berbeda Badruzaman, Fuady mengemukakan dasar-dasar hukum perjanjian kredit adalah :

1. Perjanjian Diantara Para Pihak
2. Undang-Undang tentang Perbankan
3. Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang
4. Yurisprudensi
5. Kebiasaan Perbankan
6. Peraturan Perundang-undangan Terkait Lainnya

Penggunaan Kredit

Dilihat dari penggunaan kredit, maka pemberian kredit bank berbentuk, yaitu :

1. Kredit Modal Kerja
Merupakan kredit jangka pendek yang diberikan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dari suatu perusahaan. Karakter kredit ini sebagai berikut :
 - a. Pada umumnya bersifat jangka pendek.
 - b. Pada umumnya disediakan dalam bentuk rekening koran.
 - c. Kebutuhan modal dihitung atas dasar perputaran usaha (*cash flow*).
 - d. Agunan ditekankan pada barang yang mudah dicairkan dalam waktu singkat.
 - e. Persyaratan kredit dan penetapan jatuh tempo dinegosiasikan sedemikian rupa dengan memperhatikan perkembangan usaha, sebab modal usaha itu dipergunakan untuk usaha.
2. Kredit Investasi
Kredit jangka menengah dan jangka panjang dalam rangka pembiayaan pengadaan aktifitas tetap suatu perusahaan, dengan ciri-ciri sebagai berikut :
 - a. Umumnya jangka waktu menengah atau panjang.
 - b. Kebutuhan kredit yang dihitung dari barang yang dibutuhkan, rehabilitasi dan modernisasi.
 - c. Kebutuhan kredit diperhitungkan kemampuan debitur menyediakan biaya sendiri.
 - d. Umumnya penetapan jangka waktu disesuaikan dengan jadwal ketika usaha mulai menghasilkan dengan diberi tenggang waktu untuk mulai mengangsur pokok atau bunga.
3. Kredit Konsumsi
Kredit yang diberikan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat konsumtif. Kredit ini mempunyai ciri sebagai berikut :
 - a. Nilai kredit tergantung pada nilai barang yang dibeli.
 - b. Sumber pengembalian tidak dari barang yang dibeli tetapi dari penghasilan atau profesi yang bersangkutan.
 - c. Penekanan penilaian kredit pada penilaian atas agunan yang diberikan.

Penggolongan Kredit

Oleh pihak bank, kredit yang telah dikurcurkan dimasukkan dalam penggolongan kredit berdasarkan kolektibilitas yang ditentukan oleh otoritas moneter Bank Indonesia dengan surat edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 32/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 sebagai :

1. Kredit Lancar
Kredit lancar mengindikasikan bahwa calon debitur memiliki *track record* kredit yang baik, dalam artian debitur tidak pernah mengalami keterlambatan dalam hal pembayaran angsuran pokok maupun bunga sampai dengan 30 hari.

2. Kredit Kurang Lancar

Kredit kurang lancar adalah sub-standard yaitu kualitas kredit yang tingkat pengembaliannya mencerminkan keadaan yang kurang baik karena terdapat tunggakan pembayaran dalam jangka waktu tertentu yang ditetapkan.

3. Kredit Diragukan

Kredit diragukan merupakan kondisi jika pinjaman masih bisa diselamatkan dan ada jaminan yang nilainya paling tidak 75 % dari harga utang. Meskipun debitur tidak mampu membayar angsuran pokok maupun bunga, masih ada jaminan yang harganya paling tidak setara 100 % dengan utang.

4. Kredit Macet

Kredit macet terjadi ketika nasabah/debitur tidak lagi memenuhi kewajibannya untuk melakukan penyetoran kepihak bank seperti yang telah dipersyaratkan dalam perjanjian kredit.

Kredit Macet Perbankan Indonesia

Bank dalam menjalankan fungsinya, menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan dalam bentuk kredit. Sebagian besar sumber dana bank berasal dari masyarakat. Bank berkewajiban mengembalikan dana masyarakat tersebut berikut bunganya pada waktu yang dikehendaki atau yang telah diperjanjikan oleh masyarakat yang menjadi nasabah penyimpan. Dengan demikian dana masyarakat tersebut disalurkan kembali dalam bentuk kredit dengan pembebanan bunga yang lebih tinggi dari bunga yang diberikan kepada para penyimpan dana di bank.

Jika ternyata kredit yang diberikan macet, artinya bank tidak lagi menerima kembali dananya dan kehilangan pendapatannya sedangkan kewajiban membayar bunga kepada nasabah menyimpan dan biaya lainnya tetap harus dikeluarkan, maka kondisi ini mengakibatkan kerugian bagi bank. Pemberian kredit oleh para perbankan terbanyak disalurkan untuk kegiatan-kegiatan dunia usaha.

Dunia usaha dalam melakukan kegiatan bisnisnya membutuhkan modal dana yang cukup dalam mengembangkan usahanya. Dalam memenuhi modal kerja untuk usaha umumnya masyarakat dunia usaha dapat memenuhi kebutuhan modal dari pihak lembaga keuangan perbankan.

Pihak perbankan sendiri memang berfungsi untuk menyalurkan dana masyarakat untuk kegiatan-kegiatan yang produktif seperti membiayai kegiatan-kegiatan usaha. Selain itu penyaluran dana perbankan juga ditujukan untuk membantu memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat pada umumnya.

Dari berbagai bentuk penyaluran dana pihak perbankan atau yang disebut fasilitas kredit, umumnya disalurkan untuk membantu modal usaha. Pada dasarnya dunia usaha penuh dengan ketidakpastian karena pihak pengusaha tidak dapat mengantisipasi dan merencanakan segala sesuatu dengan tepat sekali, berbagai kemungkinan selalu menyertai dalam perjalanan kegiatan usaha. Oleh karena itu, sering dijumpai terjadinya kemacetan dalam pengembalian dana kredit yang telah disalurkan.

Penyelesaian Kredit Macet

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 ditemukan beberapa kebijakan dalam penyelamatan kredit macet, yaitu :

1. *Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk masa tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran.
2. *Reconditioning* (persyaratan kembali) yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian, tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal

angsuran dan atau jangka waktu kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

3. *Restructuring* (penataan kembali) yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan atau *reconditioning*.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dikenal sistem penyelamatan kredit macet sebagaimana diatur dalam pasal 7 ayat c berbunyi : bank umum dapat pula melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit dengan cara harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Berdasarkan ketentuan ini, maka bank akan memasukkan modal atau memasukkan untuk sementara kredit yang macet sebagai tanda penyertaan modal suatu perusahaan. Jika perusahaan tersebut telah sehat kembali, maka bank sesegera mungkin akan menarik kembali kredit yang telah macet tersebut (dan sekaligus mengakhiri kepenyertaannya dalam perusahaan tersebut). Kepenyertaan modal sementara bank dalam suatu perusahaan disebut dengan istilah *equity participation*.

Hak Tanggungan

Definisi hak tanggungan sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tanggal 9 April 1996 pasal 1 ayat 1 adalah : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 terhadap kreditor-kreditor lain.

Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
3. Memenuhi sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum.
4. Memenuhi penunjukan dengan Undang-Undang (Harsono, 1996).

Dalam KUH Perdata dan ketentuan mengenai *Crediet-Verband* dalam *Staatblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Standblad* 1937-190, telah diatur tentang objek hipotek dan *creditverband*. Objek hipotek dan *creditverband* meliputi : Hak Milik (*Eigendom*), Hak Guna Bangun (HGB), dan Hak Guna Usaha (HGU).

Objek hipotek dan *creditverband* hanya meliputi hak-hak atas tanah saja tidak meliputi benda-benda yang melekat dengan tanah, seperti bangunan, tanaman, dan segala sesuatu di atas tanah. Namun dalam UU No. 4 Tahun 1996, tidak hanya pada ketiga hak atas tanah tersebut menjadi objek hak tanggungan, tetapi telah ditambah dan dilengkapi dengan hak-hak lainnya. Dalam pasal 4 sampai 7 UU No. 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang.

Jenis Hak Tanggungan

Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan yaitu :

1. Hak-hak atas tanah yaitu Hak Milik (HM).
2. Hak Guna Bangunan (HGB).
3. Hak Guna Usaha (HGU).
4. Hak Pakai (HP) baik hak milik maupun hak atas negara.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanggal 5 Maret 1998, Pasal 1 ayat 1).

Hipotesis

Diduga faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya kredit bermasalah dengan jaminan Hak Tanggungan yaitu :

1. Faktor internal berupa adanya beberapa oknum pegawai yang belum terlalu menguasai *job desknya* dan lemahnya kontrol terhadap pencairan kredit.
2. Faktor eksternal yaitu perkembangan kondisi ekonomi atau bidang usaha yang merugikan kegiatan usaha debitur, adanya bencana alam seperti banjir, tanah longsor dan musibah yang menimpa debitur atau keluarga.

Definisi Operasional

Adapun definisi operasional yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan, umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan *promes* atau yang dikenal sebagai *banknote*.
2. Debitur adalah pihak yang berhutang ke pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditur yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pada masa yang akan datang.
3. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima atau garansi atau janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi.
4. Hak Tanggungan, 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 terhadap kreditor-kreditor lain.

METODOLOGI PENELITIAN

Dalam rangka penelitian ini, metode yang dipergunakan adalah :

Tipe Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan tinjauan penelitian hukum empiris yaitu melakukan pembahasan terhadap kenyataan atau data yang dalam praktek, untuk selanjutnya dihubungkan dengan fakta yuridis. Pada penelitian ini dilakukan pengambilan data di lapangan yaitu di PT. Bank Danamon Cabang Parepare.

Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Danamon Parepare dan KPKNL, dimana penetapan lokasi ini didasari dengan banyaknya debitur yang menggunakan jaminan dengan Pemasangan Hak Tanggungan pada PT. Bank Danamon Cabang Parepare.

Sumber Data

Data yang terkumpul merupakan data kualitatif dimana datanya dinyatakan dalam keadaan sewajarnya atau sebagaimana adanya, tidak diubah dalam simbol-simbol atau bilangan.

1. Data Primer
Merupakan sejumlah keterangan atau fakta yang secara langsung diperoleh melalui penelitian lapangan, dalam hal ini data yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan di PT. Bank Danamon Parepare.
2. Data Sekunder
Merupakan sejumlah data yang didapat melalui studi pustaka yang meliputi :
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- c. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia.
- d. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Observasi
Adalah suatu pengamatan yang sistematis yang penulis lakukan dengan langsung mendatangi lokasi penelitian yaitu PT. Bank Danamon Parepare dan KPKNL.
2. Wawancara
Adalah cara untuk menghimpun data dengan jalan mengadakan wawancara dengan tanya jawab secara langsung antara penulis dengan pihak PT. Bank Danamon Parepare dan KPKNL.
3. Studi Kepustakaan
Yang dilakukan dengan cara mencari, menginventarisasi dan mempelajari peraturan perundang-undangan dan data-data sekunder lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Teknik Analisis Data

Pada tahap ini data yang terkumpul kemudian diolah dengan menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu data yang terkumpul akan dianalisis melalui tiga tahap yang meliputi reduksi data penyajian dan menarik kesimpulan. Reduksi data sebagai proses pemusatan perhatian pada penyederhanaan, transformasi data yang muncul dari catatan tertulis di lapangan. Sedangkan penyajian data sebagai suatu kumpulan informasi yang tersusun dalam kesatuan dan bentuk yang disederhanakan, selektif sehingga memungkinkan adanya pengambilan kesimpulan.

HASIL PENELITIAN

Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan

Berdasarkan hasil kunjungan ke PT. Bank Danamon dan melakukan wawancara dengan informan AM (Kepala Unit), pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian dan dengan proses dalam pemberian dan putusan kredit. Proses pemberian kredit merupakan suatu rangkaian tindakan yang terencana dengan menekankan prinsip kehati-hatian dengan mengelola resiko kredit. Standar formal yang dilaksanakan pada saat awal akan diberikan kredit haruslah selalu terencana dengan melakukan evaluasi, administrasi pembukuan, analisa usaha dan melakukan deteksi awal terhadap segala kemungkinan yang timbul atas diberikannya kredit kepada debitur.

Banyak dimensi yang dikemukakan pada setiap pemberian kredit, namun demikian empat unsur pokok kredit yang selalu ada yaitu :

1. Kepercayaan, dalam hal ini diartikan bahwa setiap pemberian kredit harus selalu dilandasi dengan keyakinan oleh pihak bank bahwa kredit yang dikucurkan akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.
2. Waktu, dalam hal ini berarti antara pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan melainkan dipisahkan oleh jangka waktu.
3. Resiko, dalam hal ini berarti dalam setiap pemberian kredit jenis apapun akan terkandung resiko didalamnya yaitu resiko jangka waktu antara pelepasan kredit dengan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang jangka waktu kredit, semakin tinggi resiko kredit tersebut.

4. Prestasi, dalam hal ini berarti bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dengan debiturnya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontrak prestasi.

Tingkat pengembalian kredit debitur kepada bank dapat mengacu pada *first lay out* yaitu atas prospek usaha debitur atau didasarkan pada *second way out* dengan melihat *collateral coverage* atau kecukupan jaminan agunan milik debitur dan atau penjamin bank atas benda tidak tetap atau bergerak maupun benda tetap atau tidak bergerak berupa *fixed asset* yang digunakan sebagai agunan kredit debitur, sehingga manakala agunan kredit tersebut dieksekusi akan mampu menutup kewajiban hutang debitur kepada bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit harus terlebih dahulu mengadakan penelitian yang menyeluruh serta seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Apabila seseorang atau suatu perusahaan selaku pemohon kredit mengajukan kredit kepada bank, maka biasanya permohonan itu tidak begitu saja diterima oleh bank akan tetapi biasanya diawali dengan kunjungan pendahuluan kepada calon debitur, bank akan segera meninjau lokasi usaha dan lokasi jaminan/agunan kredit setiap permohonan kredit yang telah memenuhi syarat harus segera ditindaklanjuti dengan proses analisa kelayakan kredit yang menyeluruh dan bersifat tertulis dengan prinsip-prinsip sebagai berikut :

1. Bentuk dan format kedalaman analisa kredit untuk setiap jenis kredit, jumlah kredit yang diminta harus didasarkan pada ketentuan yang berlaku.
2. Analisa kredit telah menggambarkan konsep hubungan total permohonan kredit berdasarkan informasi yang diperoleh dan cukup.
3. Analisa kredit harus dibuat secara lengkap, akurat, objektif, tidak dipengaruhi pihak-pihak yang berkepentingan dengan permohonan kredit, tidak boleh merupakan formalitas dan dititikberatkan pada hasil usaha calon debitur serta menyajikan semua aspek yuridis perkreditan.
4. Analisa kredit harus mencakup penilaian atas watak, kemampuan, modal, agunan/jaminan dan prospek usaha debitur serta penilaian terhadap sumber pelunasan kredit.
5. Analisa kredit harus mencakup juga penilaian atas data kuantitatif, data laporan keuangan secara historis maupun proyeksi untuk mengetahui besarnya kebutuhan pembiayaan, sehingga kemungkinan terjadinya praktek *mark up* dapat dihindari.

Penyelesaian kredit merupakan upaya terakhir (*the last action*) dari bank untuk melakukan upaya pengembalian kredit debitur jika penyelamatan kredit tidak dapat lagi digunakan dan bank sudah memutuskan untuk tidak lagi berkeinginan untuk membina hubungan usaha dengan debitur. Tindakan yang dapat dijalankan oleh bank meliputi :

1. Pendekatan Biaya
 - a. Bank harus mampu menjelaskan kepada debitur bahwa upaya bank dalam penyelesaian kredit secara intern adalah tidak terlalu banyak membutuhkan biaya jika dibandingkan dengan adanya penyelesaian melalui lembaga formal.
 - b. Bank memberikan sarana kepada debitur agar bersedia menjual atau mencairkan harta kekayaan lain yang tidak diagunkan ataupun mencari investor yang bersedia melunasi/menyelesaikan kredit debitur.
2. Pendekatan Psikologis

Bank harus mampu melakukan pendekatan psikologis dengan debitur dan memberikan pengertian bahwa penyelesaian formal justru akan menimbulkan akibat yang merugikan bagi debitur karena :

 - a. Penyelesaian formal justru akan mencemarkan nama baik debitur yang akan mengakibatkan menurunnya kredibilitas debitur dimata rekan-rekan usahanya.

- b. Memberikan *image* bahwa kebiasaan cedera janji akan mengakibatkan kendala bagi bisnis debitur atau bahkan akan membawa kesialan.
 - c. Penyelesaian kredit secara informal akan segera dapat menuntaskan permasalahan dan cenderung tidak berlarut-larut.
3. Melalui Jalur Peradilan
- Penyelesaian kredit dengan melakukan upaya hukum melalui jalur peradilan merupakan alternatif akhir yang harus ditempuh bank manakala kredit debitur sudah tidak dapat diselamatkan lagi. Penyelesaian kredit oleh bank melalui peradilan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :
- a. Bank melakukan gugatan kepada debitur dan atau penjamin karena telah melakukan wanprestasi atas kredit yang diberikan oleh bank.
 - b. Bank mengajukan eksekusi terhadap agunan kredit debitur yang telah diikat secara sempurna.

Penyelesaian kredit melalui pengadilan pada umumnya memerlukan waktu yang relatif lama, meskipun sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung No. 6 Tahun 1992 tentang penyelesaian perkara di pengadilan negeri dan pengadilan tinggi, harus dapat diselesaikan dalam waktu enam bulan. Namun karena para pihak bersengketa seringkali tidak puas terhadap isi putusan, maka para pihak akan mengajukan upaya hukum sehingga proses penyelesaiannya akan memakan waktu berlarut-larut.

Faktor-Faktor yang Menjadi Penyebab Terjadinya Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan

Hasil wawancara dengan Bapak AM (Kepala Cabang) dan hasil pengamatan dilapangan, maka dapat disimpulkan bahwa penyebab terjadinya kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan adalah faktor internal dan eksternal dari bank.

1. Faktor Internal
 - a. Faktor ini dipengaruhi karena masih adanya beberapa oknum pegawai yang belum terlalu menguasai *job desk*nya, sehingga terdapat beberapa proses yang terlewatkan dan terabaikan baik dalam pengadaan *document mandatory*, pelengkap dan jaminan dalam pengajuan pinjaman calon debitur.
 - b. Lemahnya kontrol terhadap pencairan kredit sehingga debitur terkadang salah dalam penggunaan fasilitasnya dan tidak sesuai dengan tujuan awal pinjaman.
 - c. Jaminan yang kurang sempurna sehingga terdapat celah dalam proses eksekusinya, dimana jaminan merupakan *back up* jika debitur wanprestasi sehingga dengan terdapatnya celah dalam pengikatan atau objek jaminan itu sendiri, maka akan menimbulkan kesulitan dalam eksekusi.
 - d. Kurang mendalamnya penggalian informasi calon debitur saat pengajuan, sehingga terdapat beberapa data yang tidak terinformasikan. Dimana setiap gangguan terhadap keseimbangan penerimaan dan pengeluaran tetap akan mengganggu likuiditas keuangan calon debitur sehingga menyebabkan ketidaklancaran pembayaran pinjamannya nantinya.
2. Faktor Eksternal

Merupakan faktor yang berada diluar kemampuan debitur untuk mengendalikannya sebagai berikut :

 - a. Perkembangan kondisi ekonomi yang merugikan kegiatan usaha debitur.
 - b. Adanya bencana alam seperti banjir, tanah longsor, dan kebakaran.
 - c. Adanya musibah yang menimpa debitur seperti kematian atau perceraian.
 - d. Peraturan pemerintah yang dikeluarkan untuk pengembangan kondisi ekonomi keuangan atau sektor-sektor usaha terhenti yang jika berdampak kepada usaha debitur, maka akan mengalami kesulitan dalam pembayaran.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Dalam penyelesaian kredit diharapkan terjadi *win-win solution* bagi para pihak (bank dan kreditur) dengan beberapa tahap yaitu berupa tahap Pendekatan Biaya, Pendekatan Psikologis dan Tahap Jalur Pengadilan.
2. Adapun faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya kredit bermasalah dengan jaminan hak tanggungan yaitu :
 - a. Faktor internal berupa adanya beberapa oknum pegawai yang belum terlalu menguasai *job desk* nya dan lemahnya kontrol terhadap pencairan kredit.
 - b. Faktor external yaitu perkembangan kondisi ekonomi atau bidang usaha yang merugikan kegiatan usaha debitur, adanya bencana alam seperti banjir, tanah longsor dan musibah yang menimpa debitur atau keluarga.

Saran

1. Kiranya dalam penyaluran kredit pihak perbankan harus lebih teliti dalam menganalisa debitur baik dari karakter, kebutuhan dan dokumen debitur sehingga jika terjadi wanprestasi tidak akan menimbulkan masalah dikemudian hari.
2. Kiranya pihak bank lebih memaksimalkan penyelamatan kredit dibandingkan penyelesaian kredit karena hal ini mempengaruhi kredibilitas perbankan dimasyarakat umum dan debitur dengan mitranya.
3. Jika akan dilakukan eksekusi, upayakan menempuh jalan kekeluargaan dibandingkan jalur hukum karena akan menimbulkan biaya yang lebih besar dan kredibilitas yang kurang baik dengan mitra usaha.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir, Muhammad. 1986. *Hukum Perjanjian*, terjemahan Business Law by S. B. Marsh and J. Soulsby. Bandung : Alumni.
- Abdullah, M. Ma'ruf. 2006. *Hukum Perbankan dan Perkembangan Bank Syariah di Indonesia*, Banjarmasin : Antasari Press.
- Andikha, Natalis Prihandoko. 2008. *Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Pasar Kabupaten Sukoharjo*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Asikin, Zainal. 1995. *Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman. 2010. *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama.
- Djumhana, Muhammad. 1993. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : Alumni.
- Djumhana, Muhammad. 1997. *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Gie Kian Kwin. 1998. *Praktek Bisnis dan Orientasi Ekonomi Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama dan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi IBII, Jakarta.
- Hadisaputro, Hartono. 1986. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta, Liberty.
- Harun, M. Hazniel. 1995. *Aspek-Aspek Hukum Perdata dalam Pemberian Kredit Perbankan*, Jakarta : Ind-Hill Co.
- Hay, Marhainis Abdul. 1975. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta Pradnya Paramita.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Kencana.
- https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_Tanggungan.
- Khuzdaifah, Dimyanti. 2004. *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta : UMS-Pers.
- Majalah Info Bank, Edisi No. 241, September 1999, Vol. XXI.

- Majalah Info Bank, Edisi No. 246, Februari 2000, Vol. XXII.
- Makmun, Elhaitamy Tommy. 1993. *Kredit Umum, Institusi Bankir Indonesia*, Edisi I, Jakarta.
- Muhammad. 2000. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Islam*, Yogyakarta : Universitas Islam Indonesia Press.
- Munir, Fuadi. 1996. *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, Buku Kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Musyassarotussolichah. 2005. *Aspek Hukum Likuidasi Bank di Indonesia Pra Lembaga Penjaminan Simpanan (LPS)*, Yogyakarta : Cakrawala.
- Nawi, H. Syahrudin, Salle, H. 2019. *Hukum Perjanjian*, Kretakupa Print, Makassar.
- Nawi, H. Syahrudin. 2018. *Penelitian Hukum Normatif versus Penelitian Hukum Empiris*, PT. Umitoha Grafika, Makassar.
- Neni, Sri Imaniyanti. 2010. *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT Refika Aditama, Cetakan Pertama.
- Nurul, Qamar, dkk. 2017. *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*, Makassar, CV. Social Politic Genius (SIGn), Cetakan Pertama.
- Salim, H. S. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Soewarso, Indrawati. 1994. *Hukum Tanah Beberapa Hal Pokok Mengenai Hukum Tanah yang Relevan bagi Perbankan*. Institusi Bankir Indonesia, Jakarta.
- Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- Wijaya, Faried. 1991. *Perkreditan dan Bank dan Lembaga-Lembaga Keuangan Kita*. Yogyakarta : BPFE.
- 1982. *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- 1993. *Pengantar Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- 1997. *Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, OT Grafindo Persada, Jakarta.