

PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI JALUR NON LITIGASI DI PT. BPR BKK JATENG CABANG KABUPATEN TEGAL



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

Oleh :

ELVIRA PUSPITA SARI

NPM 5116500066

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PANCASAKTI**

2020

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN MELALUI JALUR NON LITIGASI DI PT.
BPR BKK JATENG CABANG KABUPATEN TEGAL**

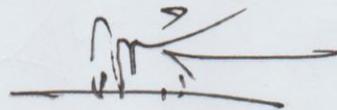
Elvira Puspita Sari

NPM. 5116500066

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

Tegal, 23 Januari 2020

Pembimbing I



Dr. H. Sanusi, S.H., M.H.

NIDN. 0609086202

Pembimbing II



Ratna Riyanti, S.H., M.H.

NIDN. 0628117002

Mengetahui

Dekan,



Dr. H. Asbmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag.

NIDN. 0615067604

HALAMAN PENGESAHAN

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN MELALUI JALUR NON LITIGASI DI PT.
BPR BKK JATENG CABANG KABUPATEN TEGAL**

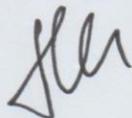
Elvira Puspita Sari

NPM 5116500066

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

Tegal, 23 Januari 2020

Penguji I



Kus Rizkianto, S.H.,M.H

NIDN. 0609068503

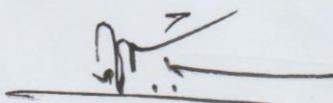
Penguji II



Imam Asmarudin, S.H.,M.H.

NIDN. 0625058106

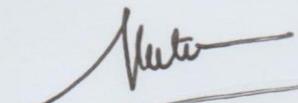
Pembimbing I



Dr. H. Sanusi, S.H.,M.H.

NIDN. 0609086202

Pembimbing II



Ratna Riyanti, S.H.,M.H.

NIDN. 0628117002

Mengetahui

Dekan,



Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag.

NIDN. 0615067604

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Elvira Puspita Sari
NPM : 5116500066
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 26 Agustus 1998
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI
JALUR NON LITIGASI DI PT. BPR BKK
JATENG CABANG KABUPATEN TEGAL**

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinal, dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, 27 Januari 2020

Yang menyatakan



(Elvira Puspita Sari)

ABSTRAK

Resiko pemberian kredit yang seringkali terjadi yaitu kredit macet. Kredit macet yaitu suatu keadaan dimana seorang debitur tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya, dengan mengesampingkan proses di pengadilan, hak tanggungan masih milik debitur, salah satunya cara penyelesaiannya melalui jalur non litigasi atau di luar pengadilan.

Pelelitian ini bertujuan: (1) Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal (2) Untuk mengetahui tata cara penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui jalur non litigasi di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal.

Hasil penulisan ini menunjukkan Penyelesaian Kredit macet secara *non litigasi* tidak sebatas pada Restrukturisasi tapi dapat dilakukan dengan *Rescheduling* dan *Reconditioning* sesuai dengan kebutuhan yang dianggap paling menguntungkan bagi PT. BPR BKK JATENG (Perseroda) termasuk Agunan Yang Diambil Alih dan Lelang Jaminan.

Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi bahan informasi dan masukan bagi mahasiswa, akademisi, praktisi, dan semua pihak yang membutuhkan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

Kata Kunci : Kredit macet, Hak Tanggungan, Non Litigasi.

ABSTRACT

The risk of giving credit that often happens is bad credit. Bad credit is a situation where a debtor is unable to pay off bank credit in a timely manner, leaving aside the proceedings in court, the mortgage still belongs to the debtor, one of which is how to settle it through non-litigation or out of court.

This study aims: (1) To find out the causes of bad credit through PT. BPR BKK Central Java, Tegal Regency Branch (2) To find out how to settle bad debts with guaranteed mortgage rights through non-litigation channels at PT. BPR BKK Central Java, Tegal Regency Branch.

The results of this paper show that non-litigation Non-litigation Credit Settlement is not limited to Restructuring but can be done by Rescheduling and Reconditioning in accordance with the needs that are considered most profitable for PT. BPR BKK JATENG (Perseroda) including Foreclosed Collateral and Guaranteed Auction.

Based on the results of this study are expected to be material information and input for students, academics, practitioners, and all those who need it in the Faculty of Law, University of Pancasakti Tegal.

Keywords: Bad Credit, Mortgage, Non Litigation

MOTTO

*“Sukses tidak datang dengan sendirinya,
melainkan sukses datang karena doa dan kerja keras”*

*“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sehingga
mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”.*
(Q.S Ar-Ra'd ayat 11)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

Kedua Orang tua penulis

Saudara-saudara penulis

Calon Pendamping Hidup Penulis

Sahabat-sahabat penulis

Teman-teman KKN Desa Jatimulya 2019

Almamater

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadirat Allah Swt., *alhamdulillah* penyusunan skripsi ini dapat selesai. Dengan skripsi ini pula penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Rasulullah Saw, yang membawa rahmat sekalian alam.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan dorongan berbagai pihak yang kepadanya patut diucapkan terima kasih. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Buhan Eko Purwanto, M.Hum., Rektor Universitas Pancasakti.
2. Bapak Dr. H. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I., M.Ag., Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
3. Ibu Kanti Rahayu, S.H., M.H., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
4. Bapak Drs. H. Sanusi, S.H., M.H., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
5. Bapak Imam Asmarudin, S.H., M.H., Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
6. Ibu Tiyas Vika Widyastuti, S.H., M.H., Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
7. Bapak Drs. H. Sanusi, S.H., M.H., selaku pembimbing 1, Ibu Ratna Riyanti, S.H., M.H., selaku pembimbing II yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa

menyelesaikan studi Strata 1. Mudah-mudahan mendapat balasan dari Allah Swt, sebagai amal shalih.

9. Segenap pegawai administrasi / karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
10. Orang tua penulis Bapak Mulyadi, S.H. dan Ibu Tuti Haryati, S.H., serta saudara-saudara penulis yang memberikan dorongan moriil pada penulis dalam menempuh studi.
11. Calon pendamping hidup penulis, Eko Susanto, S.M. yang telah banyak membantu baik moriil maupun materiil pada penulisan skripsi.
12. Sahabat penulis, Devi Ariyani, S.H. dan Dwi Rizki Kholifaturroyan, S.H. yang telah membantu dalam hal motivasi pada bimbingan, revisi, maupun pada kegiatan lain selama perkuliahan.
13. Teman-teman KKN Desa Jatimulya 2019 yang sering memberi semangat dalam proses pengerjaan skripsi.
14. Kawan-kawan penulis, dan semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah Swt, membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan kepada penulis. Akhirnya hanya kepada Allah Swt, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan bagi pembaca umumnya.

Tegal, 27 Januari 2020

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Tinjauan Pustaka.....	10
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL.....	17
A. Tinjauan umum Perjanjian Kredit.....	17
B. Tinjauan tentang Hukum Jaminan.....	27
C. Tinjauan tentang Hak Tanggungan.....	32
D. Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa Jalur Non Litigasi.....	36
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
A. Hasil Penelitian.....	41

B. Pembahasan.....	46
1. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggung Di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal.....	46
2. Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggung Melalui Jalur Non Litigasi Di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal.....	52
BAB IV PENUTUP.....	63
A. Simpulan	63
B. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	66
LAMPIRAN	
BIODATA PENULIS	

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan meliputi seluruh aspek kehidupan masyarakat. Berkaitan dengan upaya pembangunan nasional di bidang perekonomian, jasa bank sangat penting dalam pembangunan ekonomi pada suatu negara, dimana bank menjadi lembaga keuangan yang mampu memberikan dukungan dana bagi perkembangan dunia usaha. Berkembangnya dunia usaha akan mendorong pertumbuhan ekonomi, mengurangi pengangguran, dan kemiskinan pada suatu negara.

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.

Pemberian kredit tersebut bisa dilakukan oleh lembaga keuangan seperti bank. Seperti yang tercantum dalam Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan) fungsi utama Perbankan

Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan disebutkan bahwa fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan “Bank adalah Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Bank di Indonesia dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dilihat dari ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Perbankan. Bank umum adalah bank yang melaksanakan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.¹ Menurut Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan “Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”

Kegiatan usaha Bank Perkreditan Rakyat (selanjutnya disingkat BPR) terutama ditujukan untuk melayani usaha-usaha kecil dan masyarakat di daerah pedesaan. Pada pasal 21 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10

¹Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Kedua*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm.20.

tahun 1998 tentang Perbankan, bentuk hukum BPR dapat berupa Perseroan Terbatas, Koperasi atau Perusahaan Daerah dan bentuk lain yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Perusahaan Terbatas Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jawa Tengah (PT. BPR. BKK JATENG) merupakan lembaga perbankan milik pemerintah daerah Jawa Tengah . Sebagaimana dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 4 tahun 2017 tentang Pembentukan Perusahaan Perseroan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jawa Tengah *juncto* Peraturan Gubernur Nomor 14 tahun 2019, PT.BPR BKK JATENG Perseroda merupakan penggabungan dari 29 (dua puluh sembilan) PD. BKK di Jawa Tengah termasuk kantor cabang PT. BPR BKK Jateng Kabupaten Tegal yang memberikan pelayanan jasa perbankan dan pemberian pinjaman kredit kepada masyarakat. Pemberian pinjaman kredit tersebut diharapkan dapat dimanfaatkan masyarakat ekonomi untuk mendapatkan kredit guna menjalankan usahanya. Pelayanan tersebut juga diharapkan dapat meningkatkan pendapatan sehingga taraf hidup masyarakat dapat meningkat. Sehingga dengan adanya PT.BPR-BKK bertujuan membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian di segala bidang dan meningkatkan pendapatan asli daerah di kecamatan.

Usaha perbankan kredit merupakan kegiatan usaha yang paling pertama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Menurut Undang-undang Perbankan dalam Pasal 1 ayat (11) yang dimaksud dengan kredit:

“penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kedua belah pihak, dimana satu pihak mempunyai kewajiban melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak”

Sebelum memperoleh fasilitas kredit calon debitur harus memenuhi persyaratan dari bank, salah satunya dengan adanya jaminan kredit. Karena fungsi dari pemberian jaminan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur cidera janji atau tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.²

Oleh sebab itu dalam pemberian kredit, pihak bank perlu adanya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dapat membayar, untuk itu dalam memberikan fasilitas kredit bank terlebih dahulu melakukan penilaian terhadap nasabah menggunakan prinsip 5C berdasarkan pada atas kehati-hatian yaitu : *Character* (watak), *Chapacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition of economic* (kondisi ekonomi), dan *Collateral* (jaminan).³

Selain berpedoman pada prinsip pemberian kredit, juga dibutuhkan jaminan untuk mendapat fasilitas kredit perbankan. Jaminan pokok dalam pemberian kredit pada umumnya berupa jaminan sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang

² Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009, hlm. 49.

³ Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung: Alumni, 2012, hlm. 184.

objeknya adalah benda milik debitur itu sendiri. Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit adalah hak atas tanah baik status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, maupun hak pakai. Tanah sering digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit karena pada umumnya memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan terus meningkat. Jaminan Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) berikut atau tidak benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang-hutang tertentu yang akan memberikan kedudukan yang utama dari kreditur-kreditur lainnya.⁴

Berdasarkan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan sehingga pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Bank harus dapat bersikap bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat sehingga dalam hal ini pihak bank harus memperhatikan prinsip-prinsip penyaluran atau pemberian kredit. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip

⁴ H.S Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012 hlm.95.

kepercayaan, tenggang waktu, *degree of risk* (tingkat resiko), prestasi atau objek kredit.⁵

Pemberian Fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang–Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Resiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam perlunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang–undangan yang mendukung (resiko hukum).⁶

Kredit yang diberikan dari bank perlu dilindungi. Tanpa adanya perlindungan, bank susah mengelakkan resiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya nasabah (debitur). Agar pihak bank selaku kreditur lepas dari resiko tersebut atau setidaknya memikul resiko yang sekecil-kecilnya, bank senantiasa mau mendapatkan kepastian bahwa kredit yang diberikan itu digunakan sesuai dengan sebagaimana kebutuhan dan tujuannya, dan dapat dikembalikan dengan aman. Untuk bisa mendapatkan kepastian dan keamanan

⁵ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 394.

⁶ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2015 , hlm. 2.

dari kreditnya, bank melakukan tindakan perlindungan dan meminta kepada calon nasabah (debitur) agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan dalam pemberian kreditnya.⁷

Langkah yang dapat diambil oleh bank dalam rangka mengamankan kreditnya, pada pokoknya dapat digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu pengamanan prefentif dan pengamanan represif. Arti dari pengamanan prefentif adalah pengamanan yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya suatu kemacetan kredit. Sedangkan arti dari pengamanan represif adalah pengamanan yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit-kredit yang sudah mengalami kemacetan atau ketidاكلancaran (debius). Dengan begitu pengamanan kredit pada hakekatnya adalah untuk memperkecil suatu resiko, bahkan sampai pada menghilangkan resiko yang mungkin timbul maupun yang sudah terjadi.⁸

Resiko pemberian kredit yang seringkali terjadi yaitu kredit macet. Kredit macet yaitu suatu keadaan dimana seorang debitur tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan demikian dalam hukum perdata dinamakan wanprestasi atau cidera janji.

Dalam beberapa kasus nasabah yang memperoleh kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikannya dengan baik tepat pada waktu yang diperjanjikan. Tidak memenuhi/melaksanakan kewajibannya bisa disebabkan, karena keadaan memaksa (*overmacht*), dalam arti debitur tidak terdapat unsur

⁷ Hasanuddin Rahman, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 124.

⁸ *Ibid.*, hlm. 150.

kesalahan, dan bisa karena wanprestasi. Sebagai pemberi kredit, bank wajib menetapkan suatu kebijakan perkreditan agar tetap dapat memelihara keseimbangan yang tepat antara keinginan untuk memperoleh dan menjamin lunasnya semua kredit yang disalurkan. Salah satunya penyelesaiannya melalui jalur non litigasi atau di luar pengadilan dengan mengesampingkan proses pengadilan. Penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur non litigasi dilakukan oleh bank dengan harapan debitur dapat kembali melakukan pembayaran kreditnya sebagaimana mestinya.

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan sebelumnya, maka penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih lanjut dengan mengajukan sebuah penulisan hukum skripsi dengan judul “Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Jalur Non Litigasi di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal”

B. Rumusan Masalah

Dengan memperhatikan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang hendak dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal?
2. Bagaimana penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan jalur non litigasi di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal?

C. Tujuan Penelitian

Suatu penelitian harus menetapkan suatu tujuan agar tidak keluar dari pokok-pokok yang akan diteliti. Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tata cara pelaksanaan perjanjian kredit di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal
2. Untuk mengetahui tata cara penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui jalur non litigasi di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian adalah suatu faedah atau kegunaan yang muncul dari hasil penelitian sehingga dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang berhubungan dengan penelitian maupun dimanfaatkan oleh masyarakat luas. Diharapkan manfaat penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini mempunyai manfaat tentang perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum jaminan pada khususnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Menambah wawasan bagi penulis dalam kaitannya dengan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam praktik;
- b. Sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang terkait dengan materi penulisan hukum ini;
- c. Dapat digunakan sebagai pedoman bagi penelitian-penelitian berikutnya.

E. Tinjauan Pustaka

Berikut penulis ilustrasikan atau deskripsikan beberapa penelitian terkait dengan penelitian ini :

1. M. Rizqon Amrulloh, *Penyelesaian Kredit Macet Melalui Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pada PD. BPR BKK Pusat Talang Kabupaten Tegal* Skripsi ini membahas tentang : debitur yang belum bisa melunasi kewajibannya maka pihak Bank melakukan penyelesaian melalui badan lelang Negara atau KPKNL. Eksekusi dilakukan PD. BPK. BKK PUSAT TEGAL apabila telah mendapat putusan hukum tetap dari Pengadilan Negeri Kota Tegal. Eksekusi dilakukan dengan permohonan pengamanan kepada Kepolisian Resort Kabupaten Tegal⁹

2. Kristian Kurniawan, *Penyelesaian kredit bermasalah di PT. Bank Maybank Indonesia Kcp Banjaran Tegal Antara Kreditur Dengan Debitur Dan Antara*

⁹ M. Rizqon Amrulloh, "Penyelesaian Kredit Macet Melalui Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pada PD. BPR BKK Pusat Talang Kabupaten Tegal", Skripsi Sarjana Hukum, Tegal: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, 2014, t.d.

Kreditur Dengan Penjamin, Skripsi ini membahas tentang : penyelesaian kredit bermasalah antara kreditur dan debitur di PT. Bank Maybank Indonesia KCP Banjarnegara Tegal dilakukan melalui jalur litigasi. Jalur ini merupakan upaya terakhir dari Bank Maybank Indonesia untuk melakukan upaya pengembalian kredit debitur baik dengan melakukan upaya eksekusi agunan kredit, penagihan kepada penjamin, pengambilalihan agunan kredit oleh bank, penjualan agunan secara sukarela, atau dengan upaya pengajuan gugatan secara perdata atas pelunasan kewajiban hutang debitur. Pihak penjamin dapat menuntut kepada debitur supaya membayar apa yang telah dilakukan oleh penjamin kepada kreditur.¹⁰

Berdasarkan beberapa referensi yang telah diuraikan sebelumnya maka positioning penelitian disini adalah mengenai Penyelesaian Kredit Macet Jaminan hak tanggungan melalui jalur non litigasi di PT. BPR BKK BANK JATENG CABANG KABUPATEN TEGAL . Yang membedakan dari penelitian yang akan penulis lakukan dengan penelitian sebelumnya adalah penelitian lain lebih mengarah terhadap penyelesaian jalur litigasi atau melalui mekanisme pengadilan, sedangkan dalam penelitian ini lebih spesifik tentang penyelesaian kredit macet melalui jalur non litigasi (di luar pengadilan) yang mengesampingkan proses litigasi.

¹⁰ Kristian Kurniawan, "Penyelesaian kredit bermasalah di PT. Bank Maybank Indonesia Kcp Banjarnegara Tegal Antara Kreditur Dengan Debitur Dan Antara Kreditur Dengan Penjamin", Skripsi Sarjana Hukum, Tegal: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, 2016, t.d.

F. Metode Penelitian

Metode pada hakikatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seseorang mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Penelitian hukum menurut Soekanto, merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, dengan jalan menganalisanya, serta dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹¹ Untuk memperoleh kebenaran yang dapat dipercaya keabsahannya, suatu penelitian harus menggunakan suatu metode yang tepat dengan tujuan yang hendak dicapai sebelumnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalam penelitian ini menggunakan metode penulisan antara lain sebagai berikut :

1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif. Penelitian Deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, gejala – gejala lainnya. Maksudnya adalah mempertegas hipotesa -

¹¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 2008, hlm. 43.

hipotesa, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka penyusunan teori baru.¹²

2) Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum terapan atau normatif-empiris (*applied law research*), adalah penelitian hukum tentang pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum positif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian hukum terapan mencakup¹³:

- a. Penelitian terhadap penerapan hukum tanpa konflik atau ada konflik namun diselesaikan tidak melalui pengadilan (*non judicial case study*)
- b. Penelitian terhadap konflik hukum yang diselesaikan melalui pengadilan (*judicial case study*); dan
- c. Penelitian terhadap konflik hukum yang masih berlangsung (*live case study*).

3) Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan atau masyarakat, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan yang mencakup berbagai buku,

¹² *Ibid.*, hlm. 10.

¹³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm.92.

dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah yang berupa laporan serta bahan – bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁴

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan adalah :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan – bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari kaidah dasar. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini ,yaitu Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

b. Bahan Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang didapat dari bahan-bahan hukum primer, juga dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan-bahan tersebut berupa *literature* yang ditulis oleh para ahli, hasil penelitian, jurnal, media massa, hasil karya para ahli hukum dan lain sebagainya. Semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan pokok bahasan

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 12.

yaitu penyelesaian kredit macet di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang diperoleh dari ensiklopedia, internet, dan media lainnya yang dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan hukum sekunder.

4) Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library reseach*) atau studi dokumen, yaitu suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan content analysis.¹⁵ Penulis menggunakan studi kepustakaan dengan melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen berupa buku-buku, jurnal penelitian, artikel yang dimuat dalam internet dan peraturan perundang-undangan yang erat kaitannya dengan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal.

5) Metode Analisis Data

Data yang berhasil dikumpulkan diolah secara sistematis selanjutnya dilakukan analisis deskriptif kualitatif yang meneliti, menelaah data-data yang ada dalam bentuk uraian secara logis dan sistematis untuk menjawab rumusan masalah yang ada.

¹⁵ *Ibid.*, hlm.21.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi yang berjudul “Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Jalur Non Litigasi di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal” akan dimuat sistematika yang terdiri dari empat bab yang masing-masing terdiri dari sub-sub bab dengan susunan sebagai berikut :

Bab 1 Pendahuluan. Bab ini akan memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

Bab II Tinjauan Konseptual. Bab ini akan memuat teori-teori dan peraturan-peraturan sebagai dasar hukum perjanjian kredit, tinjauan tentang jaminan hak tanggungan dan tinjauan tentang kredit macet kredit.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan. Bab ini akan memuat tentang penyebab terjadinya kredit macet dan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan melalui jalur non litigasi di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal.

Bab IV Penutup. Bab ini memuat simpulan yang merupakan jawaban dan permasalahan dan asumsi-asumsi yang telah dikemukakan sebelumnya, serta saran.

BAB II

TINJAUAN KONSEPTUAL

A. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam rumusan di atas digunakan istilah persetujuan, dan bukan perjanjian. Perjanjian yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Abdul Kadir Muhammad memberikan rumusan perjanjian yaitu suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hak mengenai harta kekayaan.¹⁶

Sedangkan menurut Subekti “Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.”¹⁷

¹⁶ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Transito, 2002, hlm. 21

¹⁷ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Rajagrafindo, 2008, hlm. 1.

a) Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Adanya objek perjanjian;
- 4) Suatu sebab yang halal.¹⁸

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, yakni jika salah satu pihak tidak terpenuhi maka pihak yang lain dapat minta pembatalan (*canceling*). Dalam Pasal 1454 KUH Perdata disebutkan jangka waktu permintaan pembatalan perjanjian dibatasi hingga lima tahun, sedangkan dua syarat yang lain dinamakan syarat-syarat objektif, yakni jika salah satu syarat tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum, artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada (*null and void*).¹⁹

b) Berakhirnya perjanjian

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan terhapusnya suatu perikatan, yaitu:

¹⁸Zaeni Asyhadie, *Hukum Keperdataan*, Depok: Rajagrafindo Persada, Cet. Ke-1, 2018, hlm.67.

¹⁹ Elsi Kartika Sari dan Advendi Simanunsong, *Hukum Dalam Ekonomi*, Jakarta : Gramedia Widiarsana Indonesia, 2008, hlm. 32.

- 1) Pembayaran, yaitu penyerahan atau pemenuhan perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan.
- 2) Penawaran pembayaran, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan. Penawaran pembayaran terjadi jika kreditur menolak menerima pembayaran, maka debitur menitipkan uang atau barang kepada notaris, setelah itu notaris menjumpai kreditur untuk melaksanakan pembayaran.
- 3) Pembaruan utang, adalah peristiwa hukum dalam suatu perjanjian diganti dengan perjanjian lain.
- 4) Penjumlahan utang atau kompensasi, terjadi jika para pihak yaitu kreditur dan debitur saling mempunyai hutang dan piutang, sehingga utang keduanya dianggap terbayar oleh piutang masing-masing.
- 5) Pencampuran utang, terjadi akibat bersatunya kedudukan kreditur dan debitur pada satu orang.
- 6) Pembebasan utang, terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan bahwa ia tidak lagi menghendaki adanya emenuhan prestasi oleh debitur.
- 7) Musnahnya barang yang terutang, musnahnya barang yang diperjanjikan (objek) maka perjanjian juga dapat hapus.
- 8) Kebatalan atau pembatalan, tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian dapat menyebabkan perjanjian berakhir.

- 9) Berlakunya suatu syarat batal, yaitu syarat yang jika terpenuhi menghentikan perjanjian membawa segala sesuatu seperti semula (tidak pernah ada suatu perjanjian)
- 10) Lewatnya waktu (daluarsa) adalah suatu upaya untuk memperoleh suatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang diterima oleh undang-undang.²⁰

2. Pengertian Kredit

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan) , dirumuskan pengertian kredit yaitu sebagai berikut :

“ kredit adalah penyediaan uang atau tagihan atau 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.”

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat *riil*. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *accessoir*-nya. Ada dan berakhirnya jaminan perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil disini ialah bahwa perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.²¹

²⁰ *Ibid.*,

²¹ Hermansyah, *op.cit.*, hlm.57.

Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*), dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi jika debitur menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut.

Perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) dalam dalam KUH Perdata tidak diatur secara terperinci, namun tersirat dalam Pasal 1754 KUH Perdata tentang perjanjian pinjam pengganti, yakni dikatakan bahwa bagi mereka yang meminjam harus mengembalikan dengan bentuk dan kualitas yang sama.²² Pada praktik perbankan perjanjian tertulis yang dibuat dalam bentuk Akta di bawah tangan yaitu perjanjian yang hanya dibuat oleh para pihak tanpa di hadapan Notaris atau pejabat yang berwenang. Akta di bawah tangan biasanya berbentuk draft yang telah disiapkan oleh pihak bank yang selanjutnya ditawarkan kepada calon debitur untuk ditandatangani. Kelemahan dalam perjanjian kredit Akta di bawah tangan diantaranya apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, dapat dilakukan tindakan hukum melalui proses di pengadilan, namun bukan tidak mungkin debitur menyangkal atau tidak mengakui tanda tangannya yang akan melemahkan posisi bank, memungkinkan terdapatnya kekurangan-kekurangan data untuk suatu pengikatan kredit dan apabila arsip atau file asli hilang maka pembuktian dalam berperkara di pengadilan sulit dilakukan.

²² Elsi Kartika Sari dan Advendi Simanunsong, *op.cit.*, hlm. 15.

Berkaitan dengan itu, menurut Ch. Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:

- 1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok.
- 2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
- 3) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.²³

3. Jenis-jenis Kredit

Berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya kredit dapat digolongkan menjadi 3 jenis yaitu:

- a) Kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru, misalnya pembelian tanah dan bangunan untuk perluasan pabrik, yang perlunasannya dari hasil usaha dengan barang-barang modal yang dibiayai tersebut.
- b) Kredit modal kerja, yaitu kredit modal kerja yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal 1 tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara pihak yang bersangkutan.

²³ *Ibid*, hlm. 72.

- c) Kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitur yang bersangkutan.²⁴

4. Unsur-unsur Kredit

Dasar-dasar Perkreditan, menurut Thomas Suyanto, mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri dari:

- 1) Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, atau jasa, akan benar benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
- 2) Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- 3) *Degree Of Risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat

²⁴ Hermansyah, *op.cit.*, hlm.57

diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

- 4) Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun, karna kehidupan ekonomi moderen sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sewaktu-waktu kita jumpai dalam praktik perkreditan.

5. Prinsip Pemberian Kredit

Untuk melaksanakan analisa kredit, metode 5C digunakan sebagai pertimbangan dalam pemberian kredit, kelima prinsip tersebut adalah :

- 1) *Charakter* (watak), yaitu analisa yang dilakukan terhadap pribadi nasabah perseorangan atau pengurus dari suatu badan usaha,
- 2) *Capacity* (kemampuan), yaitu analisa terhadap kemampuan nasabah dalam merealisasikan rencana usaha dan perkembangannya serta menilai realistik tidaknya dalam menetapkan rencana yang meliputi aspek teknis, produksi, pemasaran, dan sebagainya,
- 3) *Capital* (modal), yaitu menilai kemampuan nasabah dalam merealisasikan usahanya, karena kredit pada dasarnya hanya merupakan dana pelengkap, hal ini dimaksudkan agar nasabah ikut bertanggung jawab atas resiko yang mungkin terjadi,
- 4) *Collateral* (jaminan), yaitu analisa yang dilakukan dengan menilai jaminan yang diberikan. Jaminan merupakan salah satu upaya untuk mengurangi

resiko kemungkinan kerugian yang terjadi akibat kegagalan pengembalian kredit,

- 5) *Condition of Economic* (kondisi ekonomi), yaitu penilaian kredit atas dasar kondisi ekonomi sektor usaha calon debitur serta beberapa sektor usaha yang berkaitan.

6. Penggolongan Kredit

Penggolongan kriteria tunggakan untuk BPR diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor: 8/19/PBI/2006, tanggal 5 Oktober 2006 tentang Kualitas Aktiva Produktif Dan pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat pada Pasal 4, menyatakan :

a. Lancar apabila:

1. tidak terdapat tunggakan tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga, atau
2. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga tidak lebih dari 1 bulan dan kredit belum jatuh tempo.

b. Kurang Lancar, apabila:

1. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga lebih dari 1 bulan tetapi tidak lebih dari 3 bulan dan/atau
2. kredit telah jatuh tempo tidak lebih dari 1 bulan.

c. Diragukan, apabila:

1. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga lebih dari 3 bulan tetapi tidak lebih dari 6 bulan dan/atau
2. kredit telah jatuh tempo lebih dari 1 bulan tetapi tidak lebih dari 2 bulan

d. Macet, apabila:

1. terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga lebih dari 6 bulan
2. kredit telah jatuh tempo lebih dari 2 bulan
3. kredit telah diserahkan kepada Badan Urusan Piutang Negara (BUPN)
dan /atau
4. kredit telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi
kredit.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet yang berasal dari nasabah, antara lain:²⁵

1. Nasabah Menyalahgunakan Kredit Yang Diperoleh

Setiap kredit yang diperoleh nasabah telah diperjanjikan tujuan pemakainnya sehingga nasabah harus mempergunakan kredit sesuai dengan tujuannya, Pemakaian kredit yang menyimpang. misalnya kredit untuk pengangkutan dipergunakan untuk pertanian akan mengakibatkan usaha nasabah gagal.

2. Nasabah Kurang Mampu Mengelola Usaha

Hal ini dapat terjadi karena nasabah yang kurang menguasai bidang usaha, karena nasabah mampu menyakinkan bank akan keberhasilan usahanya. Akibatnya usaha yang dibiayai dengan kredit tidak dapat berjalan dengan baik.

²⁵Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm.115.

3. Nasabah Beritikad Tidak Baik

Ada sebagian nasabah yang sengaja dengan segala daya upaya mendapatkan kredit tetapi setelah kredit diterima untuk kepentingan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Nasabah sejak awal tidak berniat mengembalikan kredit walaupun dengan resiko apapun, biasanya sebelum kredit jatuh tempo nasabah sudah melarikan diri untuk menghindari tanggungjawab.

Timbulnya kredit-kredit bermasalah (macet) selain berasal dari nasabah dapat juga berasal dari bank, karena bank tidak terlepas dari kelemahan yang dimilikinya. Bank dapat merupakan salah satu penyebab terjadinya kredit macet. hal tersebut karena dalam melakukan analisis, pihak bank melakukan analisis kurang teliti sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya.²⁶

B. Tinjauan tentang Hukum Jaminan

1. Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*. Hukum jaminan diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.²⁷

²⁶ *Ibid*

²⁷J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung:PT.Citra Aditya Bakti,2007,hlm.3

Jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada kreditur atas pembayaran utang-utang yang telah diberikannya kepada debitur, dimana hal ini terjadi karena hukum ataupun terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *assesoir* terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan utang – piutang.²⁸

Menurut Pasal 1131 KUH Perdata, segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Dengan berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata itu, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seseorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu.²⁹

Hak kebendaan yang bersifat sebagai pelunasan utang (hak jaminan) adalah hak jaminan yang melekat pada kreditur yang memberikan kewenangan kepadanya untuk melakukan eksekusi kepada benda yang dijadikan jaminan, jika debitur melakukan wanprestasi terhadap suatu prestasi (perjanjian). Dengan demikian, hak jaminan tidak dapat berdiri sendiri karena hak jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yakni perjanjian utang piutang (perjanjian kredit).³⁰

²⁸ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, 2013, hlm.8.

²⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999, hlm.7.

³⁰ Elsa Kartika Sari dan Advendi Simanunsong, *op.cit.*, hlm.15.

Secara garis besar jaminan dikenal ada 2 (dua), yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.

a. Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu. Jaminan ini selalu mengikuti bendanya, kemana benda tersebut beralih atau dialihkan, serta dapat dialihkan kepada dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Jaminan kebendaan yang berlaku saat ini, antara lain:³¹

1. Hipotek

Diatur dalam Pasal 1162 sampai 1231 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (buku kedua). Saat ini yang berlaku hanya untuk hipotek kapal laut. Sementara hipotek untuk pesawat udara semula berlaku Undang-undang Penerbangan No. 15 tahun 1992, kemudian Undang-undang itu dicabut dengan Undang-undang Penerbangan No.1 tahun 2009 yang tidak menyebutkan lagi tentang hipotek atas pesawat terbang. Jadi, hipotek kembali hanya dapat dikaitkan kepada dalam Pasal 1162 sampai 1231 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (buku kedua). saja.

2. Hak Tanggungan

Berobjekan hak tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)

³¹ Munir Fuady, *op.cit.*, hlm. 10

3. Gadai

Berobjekkan benda-benda bergerak, diatur dalam Pasal 1150 sampai 1161 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

4. Gadai Tanah

Berobjekkan tanah dengan diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

5. Fidusia

Berobjekkan benda bergerak (berwujud ataupun tidak berwujud) dan benda tidak bergerak, khususnya yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan, diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

b. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pihak pemberi jaminan, bukan terhadap benda tertentu. Jaminan perorangan ini hanya dapat dipertahankan oleh orang-orang tertentu. Nantinya, seorang kreditur lewat jaminan ini dapat saja mengambil harta debitur yang wanprestasi, dengan atau tanpa pranata hukum yang disebut “sita jaminan”. Bagaimanapun juga, yang terikat sebagai jaminan di sini bukanlah barangnya, melainkan orangnya.³²

³² *Ibid*, hlm.11.

2. Unsur-unsur Hukum Jaminan

Unsur-unsur yang terkandung dalam hukum jaminan adalah sebagai berikut:

- a. Adanya kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah hukum jaminan tidak tertulis berupa kaidah hukum yang tumbuh, hidup, dan berkembang di masyarakat.
- b. Adanya pemberi dan penerima jaminan. Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit atau disebut sebagai debitur. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan dan yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum atau biasanya pihak bank yang sering disebut kreditur.
- c. Adanya jaminan. Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan perorangan.

d. Adanya fasilitas kredit. Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapat fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang yang didasari kepercayaan, artinya bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitur sanggup mengembalikan pokok jaminan dan bunganya.³³

C. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menjanjikan akan adanya undang-undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, telah disahkan pada tanggal 9 April 1996. Kependekan resmi dari nama Undang-undang tersebut adalah “Undang-undang Hak Tanggungan” dan dalam tulisan ini disingkat UUHT. Dengan telah diundangkannya UUHT tersebut, terwujudlah sudah unifikasi hukum tanah nasional.³⁴

Hak tanggungan merupakan hak jaminan atas benda-benda yang berkaitan atas tanah. Pengaturan atas hak tanggungan ini merupakan unifikasi hukum, adapun penyempurnaan pada unifikasi hukum tanah nasional atas adanya undang-undang atas hak tanggungan. Akibat yang

³³ Usman Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta:Sinar Grafika, 2008, hlm.2

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini,*op.cit.*,hlm.1.

ditimbulkan dengan adanya Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), benda yang dapat dijaminkan hak tanggungan tidak hanya yang sudah ada tetapi benda yang akan ada. Selain itu hak tanggungan juga dimungkinkan untuk dijadikan dibebankan pada benda-benda yang berkaitan dengan tanah seperti bangunan atau tanaman, serta hasil karya yang telah ada atau akan ada yang menurut sifatnya merupakan satu kesatuan dengan tanah. Pembebanan atas hak tanggungan dilakukan dengan penandatanganan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pemiliknya atau yang diberikan kuasa.³⁵

Permuatan janji untuk memberikan Hak Tanggungan dalam perjanjian utang-piutang berdasar pada Pasal 10 ayat (1) UUHT berbunyi sebagai berikut:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan itu bahwa yang akan diberikan Hak Tanggungan itu berupa Kreditur. Sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh

³⁵ Ahmad Budi Cahyono, *Mengenal Hukum Perdata*, Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008, hlm.97.

PPAT yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT).

2. Objek-objek Hak Tanggungan

1) Hak-Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 25, 33, 39 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik, hak penuh atas lahan dan / atau tanah yang dapat dialihkan (dijual, dihibah, atau diwariskan) secara turun temurun pemegang hak milik dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM)
- b. Hak Guna Usaha, hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara mencakup perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu 25 tahun. Pemegang Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) dapat memperpanjang haknya selama 25 tahun.
- c. Hak Guna Bangunan, hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Tanah tersebut dapat berupa tanah Pemerintah ataupun tanah perseorangan atau Badan Hukum. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) berlaku hingga 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun.

2) Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Pasal 4 ayat (4) UUHT menentukan :

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas Tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut, Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan pada hak atas tanahnya saja, tetapi dapat pula berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, atau yang ada dalam UUHT ini disebut “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Bahkan bukan hanya bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada saja, tetapi juga yang baru akan ada.³⁶

Berdasarkan Ketentuan Pasal 4 ayat (5) UUHT dapat diketahui bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu tidak terbatas hanya pada benda-benda yang berkaitan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan saja, melainkan dapat juga meliputi benda-benda yang dimiliki oleh pihak lain. Namun, pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa oleh pemilik pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

³⁶ *Ibid.*, hlm.66.

3. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan

1) Pemberi Hak Tanggungan

Pasal 8 UUHT menentukan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian, karena objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah Negara.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik orang perorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.³⁷

D. Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa Jalur Non Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa / *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau disebut *non litigasi* adalah penyelesaian sengketa

³⁷ *Ibid.*, hlm. 79.

di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa melalui proses *litigasi* di pengadilan.³⁸

Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini dapat dilakukan dengan cara :

1. Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat "*personal*" antara suatu pihak tertentu (*klien*) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada *klien* sesuai dengan keperluan dan kebutuhan *kliennya*.
2. Negosiasi adalah suatu proses tawar-menawar atau upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar atas suatu masalah yang sedang berlangsung.³⁹ Negosiasi menjadi suatu metode alternatif penyelesaian sengketa yang sangat tepat, sederhana, dan menguntungkan kedua belah pihak (*win-win solution*).⁴⁰ Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.
3. Mediasi adalah penengah akan bertindak menjadi mediator dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima.
4. Konsultasi / Penilaian ahli adalah pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

³⁸Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Edisi. 2, Sinar Grafika, 2012, hlm.15.

³⁹ *Ibid.* hlm. 24.

⁴⁰ *Ibid.* hlm. 26.

Non-litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan bersifat tertutup untuk umum (*close door session*) dan kerahasiaan para pihak terjamin (*confidentiality*), proses beracara lebih cepat dan efisien. Proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini menghindari kelambatan yang di akibatkan procedural dan administrative sebagaimana beracara di pengadilan umum dan *win-win solution*.⁴¹

Terhadap kelompok nasabah yang penyelesaian kreditnya tergolong kurang lancar atau bermasalah, diragukan dan macet dilakukan beberapa tahap penyelesaian antara lain adalah negosiasi.

Adapun beberapa upaya yang dapat dilakukan oleh pihak bank adalah :

- a. Memanfaatkan aset yang dikuasai, disini bersifat non eksekusi. Dalam hal ini nasabah dipanggil dan dilakukan evaluasi tentang kemampuannya menebus aset tersebut. Apabila ternyata nasabah masih mampu untuk melakukan pembayaran atau bisnis masih berjalan, maka dapat ditempuh:
 1. Melakukan *rescheduling* atau penjadwalan ulang atau hutang debitur dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit, sehingga kewajiban angsuran dapat diperkecil atau lebih ringan.
 2. Melakukan penambahan plafon kredit, apabila usaha debitur masih prospektif akan tetapi terbentur oleh kesulitan keuangan atau *cash flow*. Umumnya penambahan plafon kredit ini dapat disertai dengan penambahan jaminan atau dengan jaminan yang sudah ada.

⁴¹ Huala Adolf, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008, Hlm. 82.

- b. Memberikan kesempatan kepada nasabah debitur untuk terlebih dahulu melakukan penjualan asetnya atau objek yang menjadi jaminan kredit, kesempatan menjual tersebut dilakukan tanpa mekanisme lelang, sehingga nasabah berhak mencari sendiri calon pembelinya, dan diharapkan mendapatkan harga jual yang pantas dan masih terdapat sisa penjualan setelah dikurangi pembayaran hutang.
- c. Memberikan kesempatan kepada pemilik aset yang bukan nasabah debitur untuk menebus barangnya. Peluang ini diberikan kepada pemilik aset yang menjamin pelunasan hutang nasabah.

Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melakukan lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*).⁴²

3. *Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.
4. *Reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian., yang tidak terbatas hanya kepada

⁴² Hermansyah, *op.cit.*, hlm.76.

perubahan jadwal angsuran, dan / atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit tambahan atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.

5. *Restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupaya meelakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan / atau *reconditioning*.⁴³

⁴³ *Ibid*

BAB III

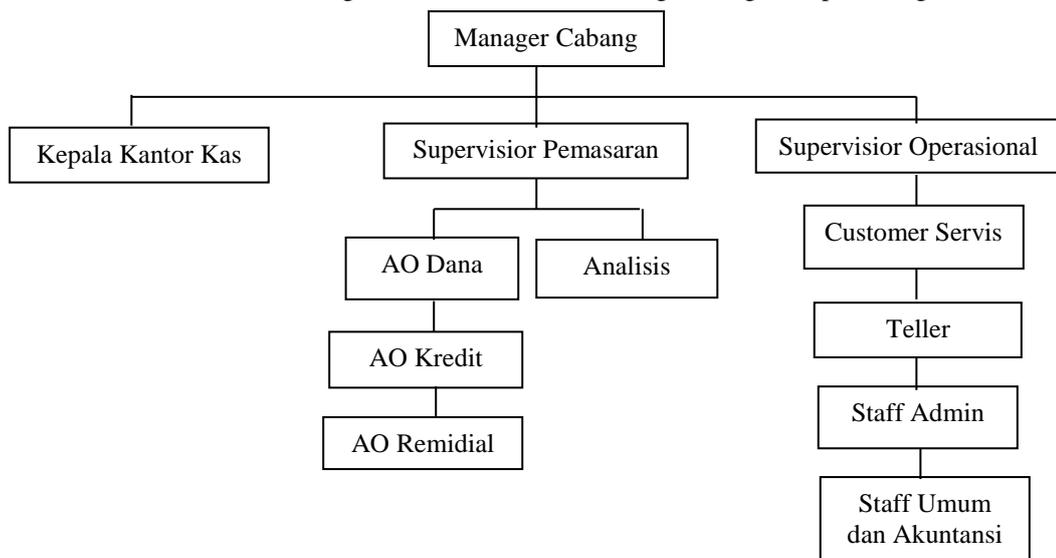
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal beralamat di Jl. Ir. Juanda No. 10 B Pakembaran, Slawi. PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal merupakan salah satu dari penggabungan dari 29 (dua puluh sembilan) PD. BKK di Jawa Tengah memiliki Kantor Pusat berada di Jalan Tanjung 11-A Kota Semarang, bergerak di bidang Jasa Keuangan didirikan dengan Akte Notaris Nomor 25 Tanggal 24 Juni 2019 yang dibuat oleh Ning Sarwiyati, S.H., yang berkedudukan di Kota Semarang.

PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal mempunyai 12 (dua belas) anak cabang kantor kas di wilayah Kabupaten Tegal, diantaranya kantor kas : Warureja, Suradadi, Tarub, Pangkah, Kedungbanteng, Jatinegara, Bumijawa, Lebaksiu, Balapulung, Margasari, Pagerbarang, dan Slawi.

Struktur Organisasi PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal



Sumber : PT. BPR.BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal

Menurut Susunan Organisasi dan Tata Kerja PT. BPR BKK Jateng (Perseroda) bahwa :

1. Tugas Manager Cabang :

- a. Mengkoordinir pengolahan dan penyelesaian tunggakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. Menilai permohonan kredit untuk direkomendasikan ke pusat atau diputuskan sesuai dengan batas wewenang yang ditetapkan oleh dewan direksi;
- c. Menandatangani akte, dokumen, surat, memo dan laporan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas kantor cabang;

2. Tugas Supervisor Pemasaran:

- a. Memimpin, melakukan koordinasi, dan pengawasan seluruh kegiatan bagian pemasaran dalam pelaksanaan dan proses pemasaran kredit dan dana Kantor Cabang;
- b. Melakukan tugas sebagai analis dengan melakukan pemeriksaan setiap pengajuan kredit terhadap kelengkapan, kelayakan dengan melakukan kunjungan lapangan atau on the spot;
- c. Melakukan koordinasi terkait pelaksanaan, pemeliharaan dan penjualan barang jaminan yang berhasil dikuasai baik secara bawah tangan maupun melalui lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

3. Tugas Supervisor Operasional

- a. Menyelenggarakan, koordinasi, dan pemantauan terhadap kegiatan pelayanan pencairan kredit dalam rangka ketertiban administrasi dan legal kredit;
- b. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pengarsipan dan penyimpanan berkas dan jaminan kredit telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP);
- c. Memeriksa Perjanjian Kredit dan kelengkapan berkas dan syarat-syarat pengikatan jaminan atas kredit yang akan dicairkan;

4. Tugas Account Officer Dana

- a. Menjual dan memasarkan produk dan jasa perbankan khususnya produk-produk simpanan sesuai dengan target yang telah ditetapkan;
- b. Melakukan maintenance /pemeliharaan dan menjalin hubungan baik dengan nasabah dengan memberikan layanan yang baik kepada nasabah;
- c. Membuat Laporan Harian Marketing dan laporan kunjungan dalam rangka evaluasi kinerja dan penentuan rencana kerja.

5. Tugas Account Officer Kredit

- a. Melakukan investigasi dan pengecekan keabsahan berkas dan dokumen atas setiap pengajuan kredit calon debitur kredit;
- b. Melakukan survey atau on the spot ke alamat rumah, tempat usaha dan agunan guna mengumpulkan data dan informasi minimal meliputi *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economic* sebagai dasar analisa persetujuan kredit bagi analis;

- c. Melakukan monitoring dan pengawasan terhadap ketertiban angsuran kredit yang dilakukan oleh debitur kredit;

6. Tugas Account Officer Remedial

- a. Melakukan kunjungan berkala dan melakukan pembinaan kepada debitur–debitur bermasalah dengan melakukan dokumentasi dan pengadministrasian secara tertib;
- b. Melakukan penghitungan sesuai ketentuan pembayaran angsuran dengan ketentuan denda dan/atau pinalty yang berlaku;
- c. Memberikan laporan perkembangan kualitas/kolektibilitas account atas kredit bermasalah yang dikelolanya;

7. Tugas Staf Analis (Kantor Cabang)

- a. Melakukan analisa kredit atas data hasil kunjungan lapangan baik untuk analisa *Character, Capacity, Capital, Collateral* dan *Condition* dengan menuangkan dalam alur kas atau cash flow;
- b. Melakukan survey dalam lingkungan tempat tinggal calon debitur guna mendapatkan informasi terkait dengan penilaian karakter calon debitur, dan melakukan survey dalam usaha dan keuangan calon debitur dengan menggali informasi kepada rekan dan tetangga usaha, supplier barang dan membuat dokumentasi terhadap gudang bahan baku atau barang dagangan dan menganalisa sarana infrastruktur usaha calon debitur;
- c. Membuat dan menyusun dengan menginputkan data hasil analisa sebagai advis kredit kepada komite dan pemutus kredit kantor cabang;

8. Tugas Customer Service

- a. Memberikan informasi terkait pelayanan produk dan jasa kepada nasabah atau calon nasabah;
- b. Melayani pembukaan rekening dan penutupan rekening tabungan dan deposito yang dilakukan oleh nasabah;
- c. Melayani segala bentuk komplain dari nasabah dan memberikan solusi dan atau penyelesaian;

9. Tugas Teller:

- a. Menerima, menghitung, dan mencocokkan kas awal hari yang diterima dari Head Teller atau Supervisor Operasional;
- b. Melayani transaksi penarikan tunai yang dilakukan oleh nasabah sesuai dengan limit kewenangannya;
- c. Melakukan entry data transaksi keuangan ke dalam sistem dan menyelesaikan semua laporan harian, menandatangani laporan harian kas, menyerahkan laporan harian kepada Head Teller atau Supervisor Operasional;

10. Staf Administrasi Dan Legal Kredit

- a. Menyiapkan Surat Perjanjan Kredit (SPK), kuasa-kuasa, dan pernyataan yang diperlukan terkait proses pencairan kredit yang akan dilakukan;
- b. Membuat Surat Order Notaris untuk dilakukan pengikatan jaminan secara notariil, membuat Laporan Harian realisasi kredit;

- c. Membuat dan menyiapkan daftar tagihan setiap bulan untuk kepentingan bagian pemasaran kredit khususnya daftar tagihan untuk kredit yang bersifat kolektif;

11. Tugas Staff Umum dan Akutansi

- a. Membuat dan mencetak laporan keuangan dan laporan tingkat kesehatan Kantor Cabang meliputi, laporan harian, bulanan, semesteran dan tahunan;
- b. Melakukan update dan monitoring data-data pembukuan Kantor Cabang baik data manual maupun data dalam sistem;
- c. Melakukan registrasi terhadap surat masuk dan surat keluar Kantor Cabang, pengarsipan bukti-bukti transaksi, laporan keuangan, surat menyurat, dan perjanjian-perjanjian serta dokumen-dokumen pendukungnya;

B. Pembahasan

1. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal

Pelaksanaan perjanjian kredit diawali dengan permohonan kredit oleh calon nasabah. Permohonan kredit yang diajukan oleh setiap calon debitur PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal diawali dengan 3 (tiga) kemungkinan, yaitu⁴⁴:

- 1) *Walk in Costumer*, yaitu calon debitur yang datang ke bank untuk memohon fasilitas kredit, dalam hal ini PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten

⁴⁴ Wawancara dengan Adi Pamoro, Bagian Account Officer Kredit, di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal, tanggal 3 Januari 2020 jam 09.00 - 10.00 WIB

Tegal yang beralamat di Jl. Ir. Juanda No. 10 B Pakembaran, Slawi. Calon debitur mengutarakan maksud dan tujuannya untuk meminjam dana (kredit) sesuai dengan keperluannya.

- 2) *Solicitation*, yaitu staff marketing bank yang mendatangi dan menawarkan fasilitas kredit kepada calon debitur, pihak bank mempromosikan berbagai produk pinjaman yang bisa menjadi solusi bagi yang membutuhkan.
- 3) *Reference*, yaitu calon debitur diperkenalkan kepada bank oleh nasabah bank atau pejabat bank untuk mendapatkan fasilitas kredit, dalam hal ini calon debitur mencari tahu sendiri kepada orang lain atau kerabat karyawan bank atau diperkenalkan oleh yang bersangkutan tentang produk pinjaman yang ada di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal.

Menurut Standar Operasional Prosedur PT. BPR BKK Jateng (Perseroda) No. BKK-JTP/UMKM/01 bahwa prosedur pemberian kredit dilakukan dengan proses sebagai berikut :

1) Permohonan kredit:

Proses permohonan kredit oleh calon nasabah dilakukan dengan mengisi surat permohonan kredit yang sudah disediakan oleh PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal setiap jam kerja. Surat permohonan kredit tersebut ditanda tangani oleh pemohon di atas meterai dilampiri dokumen lain seperti:

- a. Data diri debitur, meliputi : foto copy KTP Suami / Istri yang masih berlaku, fotocopy Kartu Keluarga, Fotocopy Akta Nikah / Cerai, Bukti Pembayaran Listrik / Telephon / PDAM, fotocopy NPWP.

- b. Data keuangan, meliputi : foto copy SK Terakhir dan Slip Gaji Asli terakhir
- c. Data-data agunan, meliputi : foto copy SHM / SHGB / SHGU+ SPPT PBB + IMB (optional) atau agunan lain seperti foto copy BPKB + STNK.

2) Pemeriksaan/Analisis dan Evaluasi Kredit

Pelaksanaan analisis kredit berpedoman pada Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, khususnya Pasal 1 Ayat (11) dan Pasal 29 Ayat (3). Dengan adanya analisis kredit ini dapat dicegah secara dini kemungkinan terjadinya kegagalan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit yang diterimanya dan sudah disepakati bersama.

Bank harus menggunakan prinsip kehati-hatian dalam menganalisis kredit sebelum memberikan pinjaman kepada debitur. Apabila kegiatan analisis kredit dilakukan secara baik dan benar, maka dikemudian hari akan terhindar dari risiko kredit macet atau kredit bermasalah. Selain penerapan proses analisis yang baik, upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit bermasalah yang tepat sangat diperlukan guna menghindari terjadinya kerugian pihak bank.⁴⁵

⁴⁵ Rafika Lihani, ” Analisis Manajemen Kredit Guna Meminimalkan Risiko Kredit (Studi pada PD BPR BKK Tasikmadu Karanganyar)”, *Jurnal Penelitian*, Volume 1, Nomor 3, Juli, 2013, hlm. 6.

Analisis kredit meliputi⁴⁶:

a) Pemeriksaan di lapangan kepada calon nasabah

Pemeriksaan di lapangan kepada calon nasabah meliputi aspek pemeriksaan kredit dengan mengacu pada prinsip 5C (*character, capital, capacity, condition of economic, dan collateral*), terhadap usaha debitur untuk mengetahui, menilai dan meyakini keterangan yang telah tertuang dalam surat permohonan kredit, dan membuat laporan hasil pemeriksaan di lapangan meliputi nama nasabah (perorangan/badan usaha), pekerjaan, alamat, hasil pendapatan rutin, pendapatan bersih, ketentuan maksimum kredit dan jangka waktu kredit, agunan dan taksiran harga, jumlah kredit yang diajukan pemohon, jumlah kredit yang direkomendasikan, memeriksa kebenaran dan keaslian dokumen yang akan dijadikan jaminan serta dokumen lainnya.

b) Rekomendasi Pemberian Kredit

Rekomendasi pemberian kredit berdasarkan hasil laporan analisis kredit yang telah dilakukan dengan ketentuan: rekomendasi merupakan suatu kesimpulan dari analisis dan evaluasi atas permohonan kredit yang dituangkan dalam laporan analisis kredit dan didasarkan pada analisis serta evaluasi yang obyektif, pembuatan rekomendasi tidak melanggar kebijaksanaan dan prosedur yang telah ditetapkan, proses putusan pemberian kredit dilakukan oleh Kepala Unit dimana sebelum pemberian

⁴⁶ Rafika Lihani, ” Analisis Manajemen Kredit Guna Meminimalkan Risiko Kredit (Studi pada PD BPR BKK Tasikmadu Karanganyar)”, *Jurnal Penelitian*, Volume 1, Nomor 3, Juli, 2013, hlm. 6.

putusan wajib meneliti dan memastikan bahwa dokumen yang mendukung adalah lengkap dan sah, dalam hal ini menghasilkan keputusan kredit yang menentukan apakah kredit diberikan atau ditolak. Jika diterima maka akan disiapkan administrasinya.

Biasanya keputusan kredit mencakup:

- a. Jumlah uang yang diterima
- b. Jangka waktu kredit
- c. Biaya-biaya yang harus dibayar

Keputusan kredit biasanya merupakan keputusan team. Begitu juga bagi kredit yang ditolak maka hendaknya dikirim surat penolakan dengan alasannya masing-masing.⁴⁷

3) Proses Realisasi Kredit

Seperti halnya di beberapa bank lainnya, format perjanjian kredit di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal telah dipersiapkan dan disediakan oleh bank dalam bentuk cetakan yang diperuntukan bagi semua pemohon kredit, sehingga bentuk perjanjian ini tergolong sebagai perjanjian standar. Setelah mendapat persetujuan dari calon debitur dengan menandatangani surat persetujuan kredit, maka Account Officer Kredit Umum menyerahkan semua berkas pengajuan kredit kepada Staf Admin / Legal Kredit untuk diproses.

Staf Admin / Legal Kredit melakukan order kepada notaris dengan membuat surat order Notaris dilampiri dengan data pendukung agunan dan

⁴⁷ Wawancara dengan Adi Pamoro, Bagian Account Officer Kredit, di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal, tanggal 3 Januari 2020 jam 09.00 - 10.00 WIB

fotocopy data diri pemilik untuk dilakukan pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan diarsipkan untuk proses pengikatannya, kemudian menginformasikan kepada calon debitur hari, tanggal, dan waktu pengikatan dan pencairan kredit dengan berkas – berkas asli yang perlu dibawa saat proses pencairan.

Pengikatan jaminan yang dilakukan PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal untuk kredit dengan agunan berupa tanah / bangunan, dilakukan pengikatan Akta Pengakuan Hutang dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Undang - undang Hak Tanggungan (UUHT), Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat - lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang sama dengan putusan Pengadilan. Sedangkan APHT yang dibuat oleh PPAT merupakan langkah pertama dari pemberian Hak Tanggungan tersebut. Jika APHT yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan telah memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan, maka kreditur dapat melakukan penjualan secara lelang jika debitur wanprestasi.

2. Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan Melalui Jalur Non Litigasi Di PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal.

Menurut Standar Operasional Prosedur PT. BPR BKK Jateng (Perseroda) No. BP-69/REM/01 Penyelesaian Kredit Macet di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal dimulai dengan pendataan oleh Account Officer Remedial dan Supervisor Pemasaran dengan membuat daftar debitur yang memiliki kolektibilitas diragukan dan macet dari data normatif, kemudian melakukan pengecekan perjanjian kredit di bagian Admin dan Legal Kredit, pengecekan data agunan, dan melakukan kunjungan ke debitur yang menjadi target dan membuat kesepakatan penyelesaiannya dengan menyatakan kesanggupan debitur tersebut dalam laporan kunjungan dan ditandatangani oleh debitur.

Setelah diperoleh data debitur yang bermasalah, selanjutnya dilakukan pemberian teguran terhadap debitur yang lalai tersebut sesuai dengan yang telah diatur dalam pasal 1238 KUH Perdata yang menentukan bahwa teguran itu harus dengan surat perintah atau dengan akta atau sejenisnya. Yang dimaksud dengan surat perintah dalam pasal tersebut adalah peringatan resmi dari juru sita pengadilan, sedangkan yang dimaksud dengan akta sejenis adalah suatu tulisan biasa (bukan resmi), surat maupun telegram yang tujuannya sama yakni untuk member peringatan kepada debitur untuk memenuhi prestasinya.

Setelah dilakukan peringatan maka pihak bank melakukan penanganan sesuai dengan kondisi debitur.⁴⁸

Secara umum, penyelesaian kredit macet dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu⁴⁹ :

1. Melalui Jalur Litigasi

Penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur *litigasi* berupa pengambil-alihan agunan kredit oleh bank, penjualan agunan secara sukarela, atau dengan upaya pengajuan gugatan secara perdata atas pelunasan kewajiban hutang debitur atau eksekusi melalui proses lelang berdasarkan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan).

Upaya penyelesaian kredit oleh bank melalui pengadilan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

- a. Bank mengajukan gugatan kepada debitur dan atau penjamin karena telah melakukan *wanprestasi* atas kredit yang telah diberikan oleh bank.
- b. Bank mengajukan eksekusi terhadap agunan kredit debitur yang telah diikat secara sempurna.

2. Melalui Jalur *Non litigasi*

⁴⁸ Wawancara dengan Adi Pamoro, Bagian Account Officer Kredit, di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal, tanggal 3 Januari 2020 jam 09.00 - 10.00 WIB

⁴⁹ Wawancara dengan Adi Pamoro, Bagian Account Officer Kredit, di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal, tanggal 3 Januari 2020 jam 09.00 - 10.00 WIB

Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa / *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau disebut *non litigasi* adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa melalui proses *litigasi* di pengadilan.

Penyelesaian kredit macet melalui jalur *non litigasi* biasanya lebih di dahulukan sebelum menempuh jalur *litigasi*, hal ini dilakukan oleh bank dengan harapan debitur dapat kembali melakukan pembayaran kreditnya sebagaimana mestinya. Secara administratif, kredit yang diselesaikan melalui jalur *non litigasi* adalah kredit yang semula tergolong kurang lancar, diragukan atau macet yang kemudian diusahakan untuk diperbaiki sehingga mempunyai kolektibilitas lancar⁵⁰.

Di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal sendiri kredit macet banyak disebabkan oleh usaha debitur tidak berjalan lancar karena kondisi perekonomian, kalah bersaing, tidak dapat mengatur pendapat dan pemasukan secara baik. Hampir sebagian besar kredit bermasalah terjadi karena *capacity* atau *condition of economi* seperti usaha sepi, tagihan macet atau hasil panen gagal yang menjadi alasan kredit bermasalah, sedangkan sisanya timbul karena segi *character* dan *collateral*.⁵¹

Penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT. BPR.BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal lebih mengutamakan dengan jalan musyawarah atau

⁵⁰ Hikmah, "Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Secara *Non Litigasi* (Studi Di Pt. Bpr Hasa Mitra)", Jurnal Cahaya Keadilan, Volume 3. Nomor 1, Hlm. 12.

⁵¹ Wawancara dengan Adi Pamoro, Bagian Account Officer Kredit, di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal, tanggal 3 Januari 2020 jam 09.00 - 10.00 WIB

negosiasi (langkah persuasif) dengan pihak debitur sebelum melakukan penyelesaian melalui jalur litigasi karena pihak bank berpendapat penyelesaian dengan jalan musyawarah atau negosiasi adalah cara yang paling baik dan aman bagi pihak bank maupun debitur agar tetap terjaga komunikasi dan hubungan baik antara bank dengan debitur. Cara ini ditempuh bank untuk mencari penyelesaian dari perjanjian kredit yang sama-sama dapat menguntungkan para pihak. Upaya penyelesaiannya dilakukan dengan mengetahui permasalahan yang sesungguhnya yang terjadi pada nasabah debitur, artinya jika memang nasabah masih dapat dilakukan pembinaan dan cukup kooperatif selanjutnya disebut penyelesaian secara jalur non litigasi.⁵²

Menurut Standar Operasional Prosedur PT. BPR BKK Jateng (Perseroda) No. BP-69/REM/02 bahwa debitur yang mengalami kredit macet dapat mengajukan surat keringanan pembayaran/ pelunasan kredit dengan prosedur sebagai berikut:

- 1) Debitur membuat permohonan keringanan pembayaran atau penyelesaian kredit dan ditandatangani oleh penjamin yang disertai oleh alasan yang kuat.
- 2) Account Officer Remedial melakukan pengecekan berkas kredit debitur dan meneliti riwayat kredit, melakukan penghitungan tunggakan baik pokok maupun bunga denda yang menjadi tanggung jawab debitur untuk diselesaikan

⁵² Wawancara dengan Adi Pamoro, Bagian Account Officer Kredit, di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal, tanggal 3 Januari 2020 jam 09.00 - 10.00 WIB

- 3) Apabila masih meminta keringanan melebihi kewenangan Supervisor Pemasaran maka memohonkan persetujuan kepada Manager Cabang
- 4) Account Officer Remedial menyampaikan keputusan Manager Cabang terkait keringanan yang dapat diberikan kepada debitur, apabila debitur setuju dan telah siap untuk melakukan pembayaran atau pelunasan maka petugas bank menyerahkan proses selanjutnya kepada Admin / Legal Kredit untuk ditindaklanjuti pelunasan dan penyerahan jaminan kepada debitur.

Tahap Penyelesaian lainnya melalui Negosiasi dapat diarahkan kepada beberapa tahap lanjutan sesuai dengan Pasal 1 Peraturan Bank Indonesia No.8/19/PBI/2006 tentang Kualitas Aktiva Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat, ditentukan penyelamatan kredit macet melalui restrukturisasi (*rescheduling, reconditioning, restructuring*), Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), hapus buku dan hapus tagih.

1. Restrukturisasi

Menurut Standar Operasional Prosedur PT. BPR BKK Jateng (Perseroda) No. BP-69/REM/07 bahwa Restrukturisasi dilakukan dengan proses sebagai berikut :

- 1) Bagian Remedial melimpahkan kepada Bagian Kredit untuk melakukan analisa terhadap debitur yang diusulkan oleh bagian Remedial untuk dilakukan restrukturisasi. Bagian Kredit atau Bagian Remedial membuat usulan untuk melakukan Restrukturisasi;

- 2) Berdasarkan laporan kunjungan dan kondisi debitur , terdapat keterbatasan kemampuan pembayaran pokok dan atau bunga, namun debitur memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah direstrukturisasi, debitur juga memiliki karakter dan kemauan yang baik ;
- 3) Supervisor Remedial / Supervisor Pemasaran Kantor Cabang membuat memo usulan Restrukturisasi dan dimintakan persetujuan kepada Manager Pemasaran dan Manager Cabang;
- 4) Bagian Remedial melimpahkan kepada Bagian Kredit untuk melakukan analisa terhadap debitur yang diusulkan oleh bagian Remedial untuk dilakukan restrukturisasi;
- 5) Account Officer Kredit didampingi oleh Supervisor Pemasaran dan Analis melakukan peninjauan lapangan atau *On The Spot* kepada debitur untuk melakukan analisa kembali terkait kondisi usaha dan keuangan debitur;
- 6) Account Officer Kredit menuangkan hasil analisa kedalam Advice Kredit, sebelum diajukan kepada komite dan pemutus Kredit;
- 7) Account Officer Kredit bersama-sama Supervisor Pemasaran dan Analis melakukan analisa dengan menilai kemampuan bayar dari debitur dan bersama Bagian Appraisal Jaminan menghitung nilai *coverage* agunan terhadap jangka waktu Kredit yang baru;
- 8) Setelah mendapat persetujuan dari Pemutus Kredit berkas dilimpahkan kepada bagian Staf Admin/Legal Kredit untuk ditindaklanjuti dengan

melakukan pembuatan dan penandatanganan akad kredit dengan merujuk pada akad kredit sebelumnya dan pengikatan yang baru.

Restrukturisasi meliputi :

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*),

Penjadwalan kembali yaitu memperpanjang jangka waktu kredit. Debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit misalnya perpanjangan jangka waktu kredit dari 6 bulan menjadi 1 tahun sehingga debitur mempunyai waktu yang lebih lama untuk mengembalikannya. Kemudian dengan cara memperpanjang jangka waktu angsuran misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dan dalam hal ini tentu saja jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.⁵³

b. Persyaratan kembali (*reconditioning*),

Persyaratan kembali yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit, dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti: Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan hutang pokok, penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu.

Hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa. Penurunan suku

⁵³ Wawancara dengan Adi Pamoro, Bagian Account Officer Kredit, di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal, tanggal 3 Januari 2020 jam 09.00 - 10.00 WIB

bunga dimaksudkan agar bunga lebih meringankan beban nasabah. Sebagai contoh jika bunga per tahun sebelumnya dibebankan 20% diturunkan menjadi 18%. Hal ini tergantung dari pertimbangan yang bersangkutan. Penurunan suku bunga akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah. Pembebasan bunga, dalam pembebasan bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah sudah akan mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.⁵⁴

- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan kredit yang menyangkut penambahan fasilitas kredit dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok kredit baru yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan / atau persyaratan kembali

2. Agunan yang diambil alih (AYDA)

AYDA adalah aktiva yang diperoleh BPR, baik melalui lelang atau diluar lelang berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan dan berdasarkan surat kuasa untuk menjual lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur telah dinyatakan macet.

⁵⁴ Wawancara dengan Adi Pamoro, Bagian Account Officer Kredit, di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal, tanggal 3 Januari 2020 jam 09.00 - 10.00 WIB

Menurut Standar Operasional Prosedur PT. BPR BKK Jateng (Perseroda) No. BP-69/REM/03 bahwa AYDA dilakukan dengan proses sebagai berikut :

- 1) Bagian Remedial membuat daftar debitur yang secara tertulis menyatakan tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya karena tidak mungkin lagi dilakukan penagihan dan restrukturisasi
- 2) Bagian Remedial melakukan analisa agunan yang dapat menyimpulkan bahwa agunan tersebut nilainya dapat mengcover jumlah tagihan kredit, bebas dari resiko sengketa dengan pihak debitur, penjamin dan atau pihak ketiga lainnya
- 3) SPV Pemasaran dan Admin / Legal Kredit melakukan pemberkasan syarat-syarat untuk penyerahan jaminan yang dilengkapi dengan berbagai perlengkapan tambahan antara lain surat pernyataan tidak mampu untuk melaksanakan kewajiban, surat pernyataan kerelaan meyerahkan fisik jaminan.
- 4) Setelah mendapat persetujuan Direksi, dibuatkan surat pernyataan lunas atas kredit debitur, ditandatangani oleh Direksi sekaligus dibuatkan surat kuasa untuk menjual untuk ditandatangani oleh debitur.
- 5) Account Officer Remedial membuat berita acara penyerahan agunan.

3. Hapus Buku Dan Hapus Tagih

Hapus buku dan hapus tagih adalah kredit yang secara akuntansi telah dikeluarkan pencatatannya dari rekening aktiva BPR, namun secara yuridis

kredit tersebut masih merupakan aset BPR yang secara terus menerus tetap harus ditagih pelunasannya dan harus diselesaikan oleh debitur yang bersangkutan. Penghapusbukuan kredit macet ini bersifat rahasia dan bukan merupakan hapus tagih/ pembebasan hutang nasabah. Secara yuridis, debitur masih mempunyai kewajiban untuk membayar kembali (melunasi) kreditnya kepada bank. Dengan dihapuskannya fasilitas kredit tidak berarti perjanjian kredit yang telah dibuat oleh debitur dengan kreditur menjadi hapus akan tetapi masih tetap berlaku, dan kewajiban debitur harus tetap diselesaikan meskipun telah melewati jangka waktu yang disepakati.⁵⁵

Menurut Standar Operasional Prosedur PT. BPR BKK Jateng (Perseroda) No. BP-69/REM/05 bahwa Hapus Buku dilakukan dengan proses sebagai berikut :

- 1) Supervisor dan Manager Pemasaran membuat daftar debitur dengan koletibilitas macet yang telah jatuh tempo lebih dari tiga bulan yang memnuhi persyaratan untuk dihapus buku, melakukan analisa yang akan diusulkan kepada Direksi dan Dewan Komisaris untuk dihapusbukukan.
- 2) Direksi daan Dewan Komisaris melakukan koordinasi untuk menentukan kelayakan daftar nama-nama debitur yang akan dihapusbukukan.

⁵⁵ Wawancara dengan Adi Pamoro, Bagian Account Officer Kredit, di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal, tanggal 3 Januari 2020 jam 09.00 - 10.00 WIB

- 3) Setelah Surat Keputusan dari Direksi dan Dewan Komisaris tentang penghapusbukuan ditandatangani, Direksi menginstruksikan kepada Manager Pemasaran untuk melakukan penghapusbukuan.
- 4) Data hapus buku dilimpahkan kepada bagian Admin / Legal Kredit untuk memasukan data nama-nama debitur hapus buku dalam berita acara penghapusbukuan, dan dicatat dalam rekening administratif.
- 5) Supervisor dan Manager Pemasaran menyiapkan data kredit yang telah dihapusbukukan yang akan diusulkan untuk hapus tagih, melakukan analisa yang mendalam dan buat daftar serta alasan yang akan dihapustagih, memintakan persetujuan kepada Direksi.
- 6) Setelah mendapat persetujuan Direksi dan ditetapkan dengan keputusan Direksi dan disetujui oleh Dewan Komisaris dimintakan persetujuan kepada Pemilik dalam Rapat Umum Pemegang Saham.
- 7) Apabila suatu ketika akan dilakukan pelunasan oleh debitur atau keluarga debitur atau ahli waris maka pelunasan kredit akan diperhitungkan secara khusus dan wajib mendapatkan persetujuan dan ijin dari Direksi.
- 8) Uang pelunasan disetor ke kas operional lainnya.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Pelaksanaan perjanjian kredit diawali dengan permohonan kredit oleh calon nasabah. Permohonan kredit yang diajukan oleh setiap calon debitur PT. BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal diawali dengan 3 (tiga) kemungkinan, yaitu : *Walk in Costumer* (calon debitur yang datang ke bank untuk memohon fasilitas kredit), *Solicitation*, (staff marketing bank yang mendatangi dan menawarkan fasilitas kredit kepada calon debitur), dan *Reference* (calon debitur diperkenalkan kepada bank oleh nasabah bank atau pejabat bank untuk mendapatkan fasilitas kredit).

Menurut Standar Operasional Prosedur PT. BPR BKK Jateng (Perseroda) No. BKK-JTP/UMKM/01 bahwa prosedur pemberian kredit dilakukan sebagai berikut:

- 1) Permohonan kredit: Surat permohonan kredit tersebut ditanda tangani di atas meterai dilampiri data diri debitur, data keuangan, data-data agunan.
- 2) Pemeriksaan/Analisis dan Evaluasi Kredit, meliputi: Pemeriksaan di lapangan kepada calon nasabah mengacu pada prinsip 5C (*character, capital, capacity, condition of economic, collateral*). Rekomendasi Pemberian Kredit, dalam hal ini menghasilkan keputusan kredit yang menentukan apakah kredit diberikan atau ditolak.

- 3) Proses Realisasi Kredit, dilakukan pengecekan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan diarsipkan untuk proses pengikatannya, kemudian menginformasikan kepada calon debitur hari, tanggal, dan waktu pengikatan dan pencairan kredit dengan berkas-berkas asli yang perlu dibawa saat proses pencairan.
2. Penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh PT. BPR.BKK Jateng Kabupaten Tegal lebih mengutamakan dengan jalan musyawarah atau negosiasi (langkah persuasif) dengan pihak debitur karena pihak bank berpendapat penyelesaian dengan jalan musyawarah atau negosiasi adalah cara yang paling baik dan aman bagi pihak bank maupun debitur agar tetap terjaga komunikasi dan hubungan baik antara bank dengan debitur. Penyelesaian Kredit macet secara *non litigasi* tidak sebatas pada Restrukturisasi tapi dapat dilakukan dengan *Rescheduling* dan *Reconditioning* sesuai dengan kebutuhan yang dianggap paling menguntungkan bagi PT. BPR BKK JATENG (Perseroda) termasuk Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) dan Lelang Jaminan dan sesuai kondisi debitur.

B. Saran

1. Agar meminimalisir terjadinya kredit macet, sebelum pemberian kredit perlu dilakukan evaluasi dini terhadap setiap jatuh tempo pembayaran debitur.
2. Apabila terjadi kredit macet maka nasabah perlu bernegosiasi dengan pihak bank terkait kondisi yang dialaminya secara jujur agar pihak bank juga mau membuka kesempatan kepada debitur untuk bernegosiasi mencari cara lain untuk menyelesaikan permasalahan kreditnya dengan *win-win solution*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Adolf, Huala, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Asyhadie, Zaeni, *Hukum Keperdataan*, Depok: PT Rajagrafindo Persada, Cet. Ke-1, 2018.

Cahyono, Ahmad Budi, *Mengenal Hukum Perdata*, Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008.

Djumhana, Muhammad *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

Fuady, Munir, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, 2013.

Harun, Badriyah, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015.

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Kedua*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.

J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007.

Kamelo, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung: PT. Alumni, 2012.

Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, Bandung : Transito, 2002.

ND Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Rachmadi, Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Rahman, Hasanuddin, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.

Salim, H.S , *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

Sari, Elsi Kartika, dan Simanunsong, Advendi, *Hukum Dalam Ekonomi*, Jakarta : PT Gramedia Widiarsana Indonesia, 2008.

Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 2008.

Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Rajagrafindo, 2008.

Suyatno, Thomas, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009.

Widiyono, Try, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan Di Indonesia*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2006.

Winarta, Frans Hendra, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Edisi. 2, Sinar Grafika, 2012.

B. Skripsi

Kristian Kurniawan, “Penyelesaian kredit bermasalah di PT. Bank Maybank Indonesia Kcp Banjarn Tegal Antara Kreditur Dengan Debitur Dan Antara Kreditur Dengan Penjamin”, Skripsi Sarjana Hukum, Tegal: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal,2016.

M. Rizqon Amrulloh, “Penyelesaian Kredit Macet Melalui Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pada PD. BPR BKK Pusat Talang Kabupaten Tegal”, Skripsi Sarjana Hukum, Tegal: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal,2014.

C. Jurnal

Hikmah, “Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Secara Non Litigasi (Studi Di Pt. Bpr Hasa Mitra)”, *Jurnal Cahaya Keadilan*, Volume 3. Nomor 1, Hlm. 12.

Rafika Lihani, ” Analisis Manajemen Kredit Guna Meminimalkan Risiko Kredit (Studi pada PD BPR BKK Tasikmadu Karanganyar)”, *Jurnal Penelitian*, Volume 1, Nomor 3, Juli, 2013, hlm. 6.

D. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar - dasar Pokok Agraria.

E. Wawancara

Wawancara dengan Adi Pamoro, Bagian Account Officer Kredit, di PT BPR BKK Jateng Cabang Kabupaten Tegal, tanggal 3 Januari 2020 jam 09.00 - 10.00 WIB

LAMPIRAN XV

BERITA ACARA
KONSULTASI / BIMBINGAN SKRIPSI

Pertemuan:

No	Tanggal	Uraian Konsultasi/Bimbingan	Paraf Dosen Pembimbing	
			I	II
1.	18/10 ¹⁹	Revisi proposal		
2.	19/10 ¹⁹	Penyerahan proposal ke P II		
3.	23/10 ¹⁹	Pengambilan revisi proposal ke P II		
4.	28/10 ¹⁹	Acc proposal P I		
5.	29/10 ¹⁹	Revisi proposal		
6.	30/10 ²⁰¹⁹	Acc. Proposal P II		
7.	10/12 ²⁰¹⁹	Revisi Skripsi		
8.	23/12 ²⁰¹⁹	Acc skripsi P I		
9.	30/12 ²⁰¹⁹	Revisi skripsi		
10.	13/01 ²⁰²⁰	Revisi skripsi		
11.	16/01 ²⁰²⁰	Acc skripsi P II		



**YAYASAN PENDIDIKAN PANCASAKTI
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL
FAKULTAS HUKUM**

Jln. Halmahera Km. 1 Tegal, 52121, Telp. (0283) 358745, E-Mail : fh@upstegal.ac.id

Nomor : 265/KT/UPS/XII/2019
Lampiran : -
Perihal : Permohonan Ijin Riset

27 Desember 2019

Yth. Pimpinan PT. BPR BKK Jateng Cabang Kab. Tegal
Di - Tempat

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, menerangkan bahwa :

Nama : ELVIRA PUSPITA SARI
NPM : 5116500066
Alamat : Jl. Arjuna Gg. 7 Slerok Tegal
Keperluan : Mengadakan riset untuk mendapatkan data guna penulisan skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal

Judul Riset : **Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggung Melalui Jalur Non Litigasi Di PT BPR BKK Jateng Cabang Tegal Kab. Tegal**
Pembimbing I : Dr. H. Sanusi, S.H., M.H.
Pembimbing II : Ratna Riyanti, S.H., M.H.

Mohon bantuannya untuk dapat memberikan data yang diperlukan mahasiswa tersebut untuk penulisan skripsi. Demikian atas perhatian dan kerjasamanya kami sampaikan terima kasih.



Dekan
Dr. H. Achmad Irwan Hamzani
NIDN-0615067604

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Elvira Puspita Sari
NPM : 5116500066
Tempat/Tanggal Lahir : Tegal, 26 Agustus 1998
Alamat : Jl. Arjuna Gg.7 Slerok, Tegal

Riwayat Pendidikan :

No.	Nama Sekolah	Tahun Masuk	Tahun Lulus
1	SD Negeri Kejambon 2 Tegal	2004	2010
2	SMP Negeri 14 Tegal	2010	2013
3	SMA Negeri 3 Tegal	2013	2016
4	S1 Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal	2016	2020

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Tegal, 27 Januari 2020

Hormat saya,

(Elvira Puspita Sari)