

EFEKTIFITAS PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DI BANK JATIM DENGAN PENJUALAN AGUNAN DI BAWAH TANGAN

SELLA IVANY

Abstrak

Penelitian yang berjudul “Efektifitas Penyelesaian Kredit Bermasalah di Bank Jatim dengan Penjualan Agunan di Bawah Tangan” bertujuan untuk mengetahui efektifitas penyelesaian kredit bermasalah di Bank Jatim dengan penjualan agunan di bawah tangan serta untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor pendukung dan penghambatnya. Pokok permasalahan yang akan diteliti, bagaimanakah efektifitas penyelesaian kredit bermasalah di Bank Jatim dengan penjualan agunan di bawah tangan?, dan apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam efektifitas penyelesaian kredit bermasalah di Bank Jatim dengan penjualan agunan di bawah tangan?. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Yuridis Sosiologis dengan teknik pengumpulan data wawancara, observasi dan studi kepustakaan dengan metode analisis deskriptif kualitatif yang bersifat eksploratif. Penelitian ini menghasilkan, bahwa efektifitas penjualan sendiri oleh debitur sebagai cara pelunasan kredit bermasalah sangat membantu pihak perbankan. Karena selain efektif secara biaya juga efektif secara waktu serta membantu menjaga reputasi perbankan dalam hal ini Bank Jatim. Serta faktor-faktor yang mempercepat atau menghambat dari pelaksanaan eksekusi berupa penjualan sendiri agunan oleh debitur adalah adanya itikad baik atau buruk dari debitur sendiri.

Kata Kunci: Efektifitas, Penyelesaian Kredit, Penjualan di Bawah Tangan

Abstract

The study entitled "Effectiveness of Troubled Credit Settlement at Bank Jatim with Sales of Collateral Under the Hand" aims to determine the effectiveness of the settlement of problem loans at Bank Jatim by selling collateral under the hand and to find out and analyze the supporting and inhibiting factors. The main issues to be investigated are, how is the effectiveness of the settlement of problem loans at Bank Jatim with the sale of collateral under the hand?, and what are the supporting and inhibiting factors in the effectiveness of the settlement of problem loans at Bank Jatim with the sale of collateral under the hand?. The research method used in this research is the Sociological Juridical method with interview, observation and literature study data collection techniques with explorative qualitative descriptive analysis methods. This research results, that the effectiveness of self-selling by the debtor as a way to pay off problem loans is very helpful to the banking sector. Because besides being cost effective it is also effective in time and helps maintain the reputation of banks in this case Bank Jatim. And the factors that accelerate or hinder the execution of the sale of collateral itself by the debtor are the good or bad intentions of the debtor himself.

Keywords: Effectiveness, Credit Settlement, Under-Hand Sales

PENDAHULUAN

Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan. Sebagai bagian dari pembangunan nasional, pembangunan ekonomi merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil, makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹ Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat

membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana, yang diantaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung kegiatan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengatasi timbulnya resiko di masa yang akan datang. Oleh karena itu, keberadaan jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian,

¹ Lihat Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.

dan perlindungan hukum bagi pemberi dana/kreditor dan penerima dana atau debitur.²

Di dalam dunia perbankan kredit yang diberikan oleh Bank seringkali mengalami gagal bayar atau disebut juga sebagai kredit macet. Dalam aturan PBI No 14/15/PBI/2012 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit, yaitu kredit *performing loan* (tidak bermasalah) dan *non performing loan* (kredit bermasalah). Berdasarkan kategori kolektibilitas, yang termasuk dalam *performing loan*, yaitu : kredit lancar adalah kredit yang tidak mengalami penundaan pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunga. Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau *non performing loan* itu dapat ditempuh dua cara atau strategi yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah dengan melakukan Restrukturisasi Kredit. Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

1. Penurunan suku bunga Kredit;
2. Perpanjangan jangka waktu Kredit;
3. Pengurangan tunggakan bunga Kredit;
4. Pengurangan tunggakan pokok Kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit; dan atau
6. Konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara.

Seperti yang diketahui bahwa dalam praktek penyelesaian kredit bermasalah diawali dengan upaya-upaya dari Bank sebagai kreditor dengan berbagai cara. antara lain dengan penjadwalan kembali (*rescheduling*), penataan kembali (*restructuring*), dan persyaratan kembali (*reconditioning*). Namun apabila kredit kredit sudah berkembang menjadi kredit macet, maka pihak bank selaku kreditor dituntut untuk melakukan tindakan-tindakan guna menarik

kredit macet dari debitur, dapat dilaksanakan baik melalui proses hukum (*litigasi*) maupun diluar hukum (*non litigasi*). Penarikan kembali kredit melalui proses pengadilan dapat dilakukan dengan cara antara lain bank mengajukan gugatan kepada debitur melalui Pengadilan Negeri dan meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan sita eksekusi terhadap harta jaminan debitur yang telah diikat secara sempurna. Sedangkan penarikan kembali kredit diluar proses hukum antara lain dapat dilakukan dengan cara melakukan penagihan kepada debitur baik secara langsung maupun dengan menggunakan bantuan biro jasa penagihan. Jika Kredit macet yang terjadi pada Bank sangat besar tentu akan membuat tingkat kesehatan Bank menjadi menurun sehingga membahayakan perekonomian nasional karena jika sebuah bank apalagi jika itu bank BUMD/BUMN mengalami kebangkrutan karena adanya kredit macet maka dapat berdampak sistemik.

Fasilitas kredit yang diberikan mempunyai risiko yang dihadapi oleh pihak kreditor termasuk adanya kredit bermasalah yang disebabkan oleh berbagai alasan. Bank dalam pemberian suatu kredit pada umumnya disertai dengan adanya suatu jaminan karena adanya aspek hukum dalam pengikatan jaminan merupakan prinsip pokok yang harus dipegang oleh pihak bank, maka dari itu bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang cermat atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur dalam melunasi hutangnya/mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Dan apabila dikemudian hari terjadi permasalahan maka harus ada penyelesaian yang efektif dan tidak merugikan kedua belah pihak. Jika pemberian kredit yang diberikan berjalan baik dan debitur melunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, maka hubungan usaha antara bank dengan debitur menjadi berakhir. Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak telah

² Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan*

Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Fakultas Hukum UNPAD (Bandung, 2016), hlm. 33

dipenuhi. Namun mengingat pemberian kredit juga mengandung resiko kegagalan pelunasan, terdapat kemungkinan terjadinya kredit bermasalah. Kredit bermasalah yang dapat terjadi pada bank berpotensi terhadap kerugian bank yang bersangkutan. Bila kerugian bank yang timbul karena adanya kredit bermasalah yang tidak dapat diselesaikan sehingga digolongkan sebagai kredit hapus buku atau hapus tagih, maka akan dapat mengurangi modal bank. Bank yang tidak memenuhi ketentuan persyaratan modal minimum akan termasuk sebagai bank bermasalah. Bagi setiap bank, jumlah kredit macet atau bermasalah yang besar dapat berpengaruh buruk terhadap perkembangan dan eksistensi bank. Kredit bermasalah yang dapat terjadi pada bank berpotensi terhadap kerugian bank yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal itu, untuk mengurangi kerugiannya, bank harus segera menangani kredit bermasalah yang dihadapinya melalui pedoman dan prosedur tertulis yang ditetapkan oleh peraturan interennya.

Setelah kredit macet tersebut tidak bisa diselamatkan dengan prosedur di atas, jalan terakhir yang ditempuh adalah pelaksanaan eksekusi jaminan. Proses pelaksanaan eksekusi barang jaminan merupakan langkah terakhir sesuai dengan kesepakatan apabila terdapat klausul di dalam perjanjian yang tidak dapat dipenuhi oleh debitur sebagai peminjam kredit. Dalam praktiknya, eksekusi Hak Tanggungan dilakukan kreditor dengan cara:

1. Title eksekutorial (Eksekusi melalui pengadilan)

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) dan 3 UUHT, dengan cara mengajukan permohonan eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri dimana objek jaminan berada.

2. Parate eksekusi (eksekusi langsung)

Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) Jo Pasal 6 UUHT, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak

Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Persoalan yang timbul kemudian setelah diterbitkannya Peraturan menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 dikatakan bahwa lelang tetap dapat dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang (Pasal 3 ayat (1)). Padahal pengertian lelang itu sendiri adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang (Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, Pasal 1 angka 1)

Berdasarkan pengertian tersebut dapat diketahui bahwa jual beli yang dilakukan secara lelang menghendaki adanya tawar-menawar harga sehingga dapat mencapai harga tertinggi, dimana kegiatan tawar-menawar tersebut hanya dapat dilakukan apabila lebih dari satu orang. Jadi apabila hanya diikuti oleh satu orang maka kegiatan tersebut tidak dapat disebut sebagai lelang melainkan jual beli biasa. Selain itu dengan hanya diikuti oleh satu orang dapat memungkinkan timbulnya kecurangan dalam proses lelang, misalnya memberikan penawaran harga terhadap objek hak tanggungan yang jauh dari harga pasaran. Hal ini jelas dapat menimbulkan kerugian kepada debitur. Selain masalah tersebut pada prakteknya parate eksekusi dan eksekusi melalui pengadilan negeri dinilai kurang efektif karena rawan gugatan, membutuhkan waktu yang cukup lama, biaya yang mahal serta adanya dampak sosiologi yang ditanggung oleh debitur.

Oleh karena itu dalam menyelesaikan kredit bermasalah, Bank Jatim menggunakan cara penjualan dibawah tangan karena dirasa efektif untuk memberikan keseimbangan dan melindungi kepentingan kedua belah pihak. Cara penyelesaian tersebut telah menjadi kecenderungan yang berlaku di Bank Jatim. Sistem penjualan jaminan dibawah tangan tersebut pada akhirnya telah menjadi pola

penanganan kredit karena dengan pola tersebut telah memberikan hasil yang cukup signifikan dan efektif bagi Bank Jatim.

Dari uraian latar belakang masalah yang dipaparkan di atas, maka diperoleh beberapa perumusan masalah diantaranya: Bagaimanakah efektifitas penyelesaian kredit bermasalah di Bank Jatim dengan penjualan agunan di bawah tangan ?, serta apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam efektifitas penyelesaian kredit bermasalah di Bank Jatim dengan penjualan agunan di bawah tangan?. Sejalan dengan rumusan masalah yang akan diteliti, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui efektifitas penyelesaian kredit bermasalah di Bank Jatim dengan penjualan agunan di bawah tangan serta untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor pendukung dan penghambatnya.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian Yuridis Empiris dipilih dalam penelitian ini agar tepat sasaran, karena dalam penelitian ini memfokuskan pada suatu pendekatan dengan berdasarkan norma-norma atau peraturan yang mengikat, sehingga diharapkan dari pendekatan ini dapat diketahui bagaimana hukum yang secara empiris merupakan gejala masyarakat itu dapat dipelajari sebagai suatu variabel penyebab yang menimbulkan akibat-akibat pada berbagai segi kehidupan sosial.³ Metode penelitian hukum merupakan suatu cara yang sistematis dalam melakukan sebuah penelitian.⁴ Dalam sebuah penelitian harus penting sekali mengetahui dan menentukan jenis penelitian sebagai salah satu komponen dalam metode penelitian. Sebab ketepatan dalam metode penelitian akan sangat berpengaruh terhadap proses dan hasil suatu penelitian hukum. Penelitian ini dilakukan di Bank Jatim Blitar, dimana tempat ini cukup representatif untuk dijadikan lokasi penelitian guna mendeskripsikan perumusan masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Efektifitas Pelaksanaan Penjualan Di Bawah Tangan untuk Pelunasan Kredit Bermasalah

Dilihat dari sudut pandang ketentuan perbankan, pemberian kredit oleh bank mengandung risiko sehingga diarahkan oleh undang-undang agar pelaksanaannya dilakukan dengan memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat (*prudential banking principle*). Karena kredit yang diberikan bank mengandung risiko, maka perlu diperoleh jaminan dalam pengertian keyakinan akan kemampuan debitor melunasi kredit sesuai dengan persyaratan yang telah diperjanjikan. Keyakinan bank diperoleh dari hasil penilaian yang dilakukan terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha. Dalam dunia perbankan apabila kredit yang diberikan terjadi gagal bayar maka dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah, penjualan agunan merupakan langkah terakhir yang diambil apabila segala upaya penyelamatan yang dilakukan oleh kreditur tidak mendapatkan hasil.

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau *non performing loan* itu dapat ditempuh dua cara atau strategi yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah dengan melakukan Restrukturisasi Kredit. Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), penataan kembali (*restructuring*) dan persyaratan kembali (*reconditioning*). Namun apabila kredit sudah berkembang menjadi kredit macet, dan tidak bisa diselamatkan dengan prosedur diatas, jalan terakhir yang ditempuh adalah pelaksanaan eksekusi jaminan. Adapun cara eksekusi

³ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Bandung, 1990), hlm. 34-35

⁴Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung, 2004), hlm. 57

menurut Undang – Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), ada 3 macam yakni Eksekusi Riil (Eksekusi melalui pengadilan), Parate eksekusi (eksekusi langsung) dan Penjualan di bawah tangan.

Dalam penelitian ini, penyelesaian kredit bermasalah di Bank Jatim diselesaikan dengan penjualan agunan di bawah tanah. Alasan dilaksanakannya penjualan agunan bisa dilakukan dibawah tangan tanpa harus melalui penetapan pengadilan ataupun melalui kantor pelelangan. Hal ini bisa dilakukan selama ada kesepakatan/persetujuan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilakukan melalui pelelangan umum, karena dengan cara demikian diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan yang dijual. Dalam keadaan tertentu apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan dipenuhinya syarat-syarat tertentu yaitu Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996), dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan di bawah tangan, jika dengan cara demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini ditentukan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.

Penjualan obyek Hak Tanggungan “dibawah tangan” artinya penjualan yang tidak melalui pelelangan umum. Namun penjualan tersebut tetap wajib dilakukan menurut ketentuan PP 24/1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu dilakukan di hadapan PPAT yang

membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di kantor Pertanahan. Ketentuan seperti ini berarti Bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu, apabila debitor tidak menyetujuinya karena penjualan dibawah tangan atau penjualan yang dilakukan oleh debitor seperti ini hanya dapat dilakukan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan perjanjian jaminan yang sudah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak juga harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya para pihak terutama debitor tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang dapat menyesatkan salah satu pihak, karena itikad baik ini merupakan salah satu sendi yang terpenting dalam perjanjian ini. Berdasarkan surat kuasa untuk menjual dibawah tangan dari pemberi Hak Tanggungan sebenarnya jual-beli itu sah saja akan tetapi apabila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga yang jauh dibawah harga wajar, pemberi hak tanggungan dan debitor itu sendiri (dalam hal debitor bukan pemilik objek Hak Tanggungan) dapat mengajukan gugatan terhadap bank. Gugatan itu sendiri bukan diajukan terhadap pelaksanaan penjualannya, tetapi berdasarkan dalih bahwa penjualan objek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum. Harga penjualan itu yang dinilai tidak wajar, dan dalih dapat diajukan oleh penggugat adalah bahwa bank telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan kepatutan atau bertentangan dengan keadilan dasar itikad baik. Sesuai dengan asas kepatutan dan Itikad baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah debitor. Penaksiran harga dilakukan oleh suatu perusahaan penilai yang independen dan telah mempunyai reputasi baik. Dalam hal penjualan dilakukan dibawah tangan, dan harga tidak ditetapkan sendiri oleh bank, tetapi berdasarkan kesepakatan antara pemegang dan pemberi Hak Tanggungan atau berdasarkan penilaian harga oleh suatu perusahaan penilai yang independen.

Selain itu, setelah dilakukan penelitian diperoleh sebuah masalah bahwa pada praktiknya pada lembaga keuangan khususnya Bank, dalam menggunakan kekuatan eksekusi Hak Tanggungan baik secara Parate eksekusi maupun secara Riil Eksekusi melalui Pengadilan Negeri belum efektif. Hal ini terungkap dari data yang ditampilkan oleh kementerian keuangan bahwa dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke DJKN/KPKNL (berdasarkan Buletin Media Kekayaan Negara Edisi No.14 Tahun IV/2013) adalah 2.458 dan 1.500 lebih adalah gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan gugatan/bantahan itu tersendiri diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang. Bank dalam menggunakan Parate eksekusi, masih ditemukan banyaknya celah hukum yang dapat digugat oleh debitur jika Bank melakukan Parate eksekusi terhadap jaminan yang dijaminan debitur kepada bank. Celah hukum tersebut adalah berupa rawannya gugatan ketika proses lelang berlangsung maupun sebelum lelang dilangsungkan dan itu akan memakan waktu yang lama sehingga penyelesaian kredit tidak dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien.

Menurut pengamatan awal berdasarkan data yang ada pada bank jatim, diketahui bahwa pelaksanaan penjualan barang jaminan, didominasi oleh penjualan barang jaminan dibawah tangan dikarenakan beberapa alasan, antara lain:⁵

- a. Penjualan dibawah tangan mengutamakan negosiasi antara kreditur, debitur dan calon pembeli guna melindungi kepentingan semua pihak, sehingga diperoleh kesepakatan tentang harga dan cara penyerahan atau pengalihan hak.

⁵ Wawancara dengan Bapak Ferdi (Penyelia Divisi Hukum), Tanggal 21 Juni 2019 di Kantor Bank Jatim Pusat (Diolah).

⁶ Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT tersebut pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan baru dapat dilakukan

- b. Dalam menjalankan kegiatan usahanya Bank diharuskan untuk selalu menjaga hubungan baik dengan nasabah untuk jangka waktu yang panjang, untuk itu dipilih eksekusi barang jaminan dengan cara penjualan di bawah tangan. Hal tersebut untuk melindungi debitur secara hubungan sosial dimasyarakat, karena penyitaan dan peledangan Jaminan merupakan peristiwa yang sangat memalukan bagi debitur.
- c. Melalui penjualan dibawah tangan pihak debitur bisa memperoleh harga tertinggi sesuai harapannya sehingga selain bisa menyelesaikan kredit sisa hasil penjualan bisa digunakan untuk memulihkan kondisi ekonomi dan usahanya. Di sisi bank, bank juga dapat terhindar dari kesan arogan juga terhindar dari gugatan dikemudian hari karena debitur secara aktif dilibatkan dalam proses penjualan barang jaminannya.

Eksekusi obyek hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan syarat sebagai berikut :

- a. Adanya kesepakatan antara debitor dan kreditor;
- b. Hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara kreditor dan debitor;
- c. Dilaksanakan dalam rangka memperoleh harga tertinggi dan demi menguntungkan semua pihak;
- d. Memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3), yakni “Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.”⁶

bila sebelumnya rencana penjualan di bawah tangan itu diberitahukan atau disampaikan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan. Dinyatakan dalam Penjelasan atas Pasal 20 ayat (3) UUHT, bahwa pemberitahuan dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang

Dalam praktek terhadap penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan kreditor, biasanya mengadakan pendekatan kepada debitor dan/atau pemberi jaminan, agar mencari sendiri pembeli dan merundingkan harganya dengan pembeli yang bersangkutan, asal memenuhi minimum harga yang disyaratkan oleh kreditor, karena kreditor dan pihak ketiga pemberi jaminan berkepentingan atas persil jaminan dengan harga yang tinggi, dengan pengharapan seluruh tagihannya akan tertutup. Pihak ketiga mengharapkan harga tinggi, sebab sisa penjualan sesudah diambil oleh kreditor merupakan haknya. Dimana hasil dari penjualan akan diserahkan terlebih dahulu kepada kreditor sebagai pembayaran/pelunasan. Bilamana terdapat kelebihan dalam hasil penjualan, maka kelebihan itu dikembalikan kepada pihak ketiga, sedangkan apabila harga yang diperoleh di bawah jumlah kewajiban debitor, maka debitor tetap diwajibkan untuk menyelesaikan sisa tunggaknya. Kemudian dalam pelaksanaan jual beli dalam penjualan di bawah tangan ini pemilik jaminan (pihak ketiga) harus langsung menandatangani akta jual beli dengan pembeli. Dalam jual beli ini perlu diperhatikan apakah si pemilik tanah harus memerlukan persetujuan dari pihak ketiga lainnya, seperti isteri (jika perorangan) maupun organ badan hukum lain (jika badan hukum).

2. Faktor Pendukung Dan Penghambat Dalam Efektifitas Penyelesaian Kredit Dengan Penjualan Di Bawah Tangan

Kesadaran hukum digunakan oleh para ilmuwan sosial untuk mengacu ke cara-cara dimana orang-orang memaknakan hukum dan institusi- institusi hukum, yaitu pemahaman-pemahaman yang memberikan makna kepada pengalaman dan tindakan orang-orang. Ada tiga pandangan mengapa seseorang menaati hukum;⁷

berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

⁷ Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)* (Jakarta, 2012), hlm. 106

- a. Pandangan eksterm pertama, adalah pandangan bahwa merupakan 'kewajiban moral' bagi setiap warga negara untuk melakukan yang terbaik yaitu untuk senantiasa menaati hukum, kecuali dalam hal hukum memang menjadi tidak menjamin kepastian atau inkonsisten, kadang-kadang keadaan ini muncul dalam pemerintah rezim yang lalim.
- b. Pandangan kedua yang dianggap pandangan tengah, adalah bahwa kewajiban utama bagi setiap orang ('*prima facie*') adalah kewajiban untuk menerima hukum.
- c. Pandangan ketiga dianggap pandangan ekstrem kedua yang berlawanan dengan pandangan eksterm pertama, adalah bahwa kita hanya mempunyai kewajiban moral untuk menaati hukum, jika hukum itu benar, dan kita tidak terikat untuk menaati hukum.

Pada pemberian kredit, sebagai pengingat kembali bahwa bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian kredit. Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor.

Selama praktek di lapangan terlihat setiap kredit harus memiliki minimal dua jalan keluar yang tidak berhubungan sama sekali. Kedua jalan keluar tersebut harus telah ada sejak awal untuk memperbaiki segala kemungkinan terburuk yang dialami pihak bank;⁸

- a. Jalan keluar yang pertama adalah *cashflow*
Hal Ini terjadi bila seluruh transaksi berjalan lancar seperti yang diinginkan oleh kreditor. Inilah kredit yang lancar dan dikehendaki para pihak, dimana debitor dapat melunasi seluruh tagihan yang meliputi bunga, pinjaman pokok dan kewajiban lainnya. Akan tetapi, bank harus bersiap-siap bila

⁸ Wawancara dengan Bapak Mugni (*Senior Analis Divisi Hukum*), Tanggal 21 Juni 2019 di Kantor Bank Jatim Pusat (Diolah).

ternyata jalan pertama yang diharapkan tidak terjadi.

- b. Cara kedua inilah yang merupakan jalan keluar kedua (*second way out*) yaitu jaminan atau agunan kredit.⁹
- c. Jalan keluar ketiga (*third way out*) adalah jaminan dari pihak lain. Misalnya, *personal guarantee* (jaminan perseorangan), atau *corporate guarantee* (jaminan perusahaan). Dua alternatif jalan keluar tersebut harus telah ada sejak awal. Hal ini disebabkan oleh realitas bahwa bila telah terjadi kredit macet, bank tidak akan pernah memperoleh jaminan tambahan lagi dari debitur.¹⁰

Jaminan dan agunan bukanlah pengganti karakter dan atau pembayaran. Meskipun telah disebutkan bahwa dalam pemberian kredit, Bank memiliki jalan keluar kedua yaitu jaminan/agunan, perlu ditekankan bahwa jaminan atau agunan tidak dapat dipergunakan sebagai pengganti karakter dan/atau pembayaran. Kredit tidak boleh dilakukan dengan alasan jaminan yang bagus, padahal itikad debitur tidak baik dan dalam perhitungan *cashflow* diperoleh hasil bahwa debitur tidak akan mampu membayar kewajiban. Jaminan harus dipandang sebagai jalan keluar terakhir, yaitu jalan yang ditempuh dengan terpaksa.

Agunan merupakan salah satu unsur jaminan kredit agar bank dapat memperoleh tambahan keyakinan atas kemampuan Debitur untuk mengembalikan utangnya. Sedangkan konsep dari Jaminan dalam arti luas adalah jaminan yang bersifat materil maupun yang bersifat immateril. Jaminan yang bersifat materil misalnya bangunan, tanah, kendaraan, perhiasan, surat berharga. Sedangkan jaminan yang bersifat immateril misalnya jaminan perorangan (*borgtocht*).

Keuntungan yang bisa menjadi faktor pendukung efektifitas pelaksanaan penjualan dibawah tangan adalah :

- a. Harga yang tinggi dan merupakan harga terbaik karena dilakukan dengan proses

negosiasi antara Debitur, pemegang hak dan calon pembeli;

- b. Biaya yang dikeluarkan lebih murah karena tidak perlu membayar biaya lelang dan biaya appraisal;
- c. Proses penyelesaian bisa lebih cepat karena pihak pihak yang berkepentingan langsung melakukan proses tawar menawar dan penjualan;
- d. Potensi timbulnya gugatan relatif kecil karena hasil penjualan obyek jaminan merupakan proses yang didahului dengan kesepakatan dan persetujuan dari para pihak;
- e. Proses peralihan hak dapat dilakukan dengan lebih cepat dengan proses peralihan hak melalui Notaris dan/atau PPAT;
- f. Dampak sosiologis yang ditanggung Debitur relatif lebih baik karena tidak perlu dipasang papan lelang yang akan membuat malu dalam bermasyarakat;
- g. Reputasi masing-masing pihak terjaga;
- h. Adanya kecenderungan budaya masyarakat yang ragu untuk membeli melalui lelang karena rawan konflik hukum dan sosial, sehingga lebih memilih untuk membeli secara langsung.

Selain uraian di atas dalam pelaksanaan penjualan dibawah tangan, hal-hal yang mempercepat pelaksanaannya adalah kesadaran diri dari debitur akan sadar hukum serta sadar moral.

Selanjutnya, dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan penjualan agunan dibawah tangan ada hambatan hambatan yang dihadapi pihak pemegang hak tanggungan. Hambatan-hambatan tersebut adalah

- a. Debitur tidak kooperatif terhadap proses penjualan dibawah tangan. Karena dalam hal ini pihak debitur yang seharusnya aktif mencari pembeli, tetapi terkadang karena itikad yang tidak baik debitur tidak mencari pembeli agar jaminan tidak segera dijual.
- b. Debitur menghendaki harga yang terlalu tinggi dari harga pasar sehingga tidak ada calon pembeli

⁹ Wawancara dengan Bapak Ferdi (*Legal Officer*), Tanggal 21 Juni 2019 di Kantor Bank Jatim Pusat (Diolah).

¹⁰*Ibid.*

c. Nasabah melarikan diri atau meninggal sehingga tidak bisa dilakukan negosiasi

Dalam SOP Bank Jatim sebagai pihak yang penulis teliti dalam tulisan ini tidak dicantumkan secara detail proses penjualan di bawah tangan, yang ada hanya penjualan tersebut dituangkan dalam kesepakatan tetapi tidak mengatur mengenai isi kesepakatan tersebut.

Dari pihak nasabah yang bernama Anik Arini, beliau ketika itu masih ada rasa tidak mau untuk menjual agunannya sendiri karena berharap masih ada potongan bunga serta berharap masih ada *rechedule* dari Pihak Bank akan tetapi setelah dilakukan penjelasan dan pemahaman secara berulang-ulang dari Pihak Bank akhirnya beliau melakukan penjualan sendiri ternyata nasabah memperoleh hasil maksimal.¹¹ Sedangkan dengan nasabah bank Jatim yang bernama Marmi Dwi Lestari, ketika diberi kesempatan untuk menjual sendiri agunannya debitur tersebut langsung mengambil kesempatan tersebut dan menjual sendiri agunannya dimana agunannya yang beliau jaminkan adalah tanah beserta rumah yang berdiri di atasnya yang beliau tempati. Setelah beliau sendiri melakukan penawaran terhadap salah satu tetangganya beliau mendapatkan sisa penjualan yang lebih dari yang diharapkan sehingga sisa penjualan tersebut dapat digunakan untuk mengontrak tempat tinggal lain.¹²

Berdasarkan uraian di atas maka hal-hal yang menghambat pelaksanaan eksekusi jaminan melalui penjualan sendiri adalah adanya itikad tidak baik dari pihak debitur sendiri. Meskipun juga terdapat hambatan lain yaitu adanya makelar-makelar tradisional yang berusaha merusak harga pasar terhadap objek Hak Tanggungan yang akan dijual secara dibawah tangan tetapi hal tersebut kecil kemungkinan terjadi.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis hasil penelitian yang sudah dibahas pada bab terdahulu, maka dapat disimpulkan beberapa hal berikut:

1. Bahwa pelaksanaan penjualan agunan di bawah tangan melalui penjualan sendiri oleh debitur ternyata cukup efektif sebagai cara pelunasan kredit bermasalah dan sangat membantu pihak perbankan. Karena selain efisien secara biaya juga efektif secara waktu serta membantu menjaga reputasi perbankan dalam hal ini Bank Jatim, khususnya dalam penanganan dan penyelesaian kredit bermasalah.
2. Faktor-faktor itikad baik dari debitur dalam pelaksanaan eksekusi, berupa penjualan sendiri agunan oleh debitur menjadi alasan penting cepatnya penyelesaian kredit bermasalah di Bank Jatim. Namun pada waktu tertentu masih ada yang beritikad tidak baik (buruk) sehingga penyelesaian kredit bermasalah justru merugikan kedua belah pihak, baik Bank Jatim sebagai Kreditur maupun nasabah sebagai kreditur

REFRENSI

Buku-buku

- Ali, Ahmad. 2012. *Menguak Teori Hukum (Legal Teory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Jakarta
- Aman, Edy Putra. 2011. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Yogyakarta: Liberty
- Ashshofa, Burhan. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta
- Badruzaman Mariam Darus. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Harsono, Sony. 2016. *Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan*

¹¹ Wawancara dengan Anik Arini selaku debitur Bank Jatim pada tanggal 26 Juli 2019 (diolah).

¹² Wawancara dengan Marmi Dwi Lestari selaku debitur Bank Jatim pada tanggal 28 Juli 2019 (diolah).

Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Bandung: Fakultas Hukum UNPAD

Muhammad, Abdulkadir. 2004. ***Hukum dan Penelitian Hukum.*** Bandung

Soemitro, Ronny Hanitijo. 2009. ***Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimet Medan.*** Jakarta: Ghalia Indonesia

Soewarso, Indrawati. 2002. ***Aspek Hukum Jaminan Kredit.*** Jakarta: Institut Bankir Indonesia

Subekti, R. 1995. ***Aneka Perjanjian.*** Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Syahdeini, Sutan Remy. 1999. ***Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan.*** Jakarta: Institut Bankir Indonesia.

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Produktif Bank Umum.

Wawancara

Wawancara dengan Bapak Mugni (*Senior Analis Divisi Hukum*), Tanggal 21 Juni 2019 di Kantor Bank Jatim Pusat (Diolah).

Wawancara dengan Bapak Ferdi (*Legal Officer*), Tanggal 21 Juni 2019 di Kantor Bank Jatim Pusat (Diolah).

Wawancara dengan Anik Arini selaku debitur Bank Jatim pada tanggal 26 Juli 2019 (diolah).

Wawancara dengan Marmi Dwi Lestari selaku debitur Bank Jatim pada tanggal 28 Juli 2019 (diolah).

Wawancara dengan Bapak Ferdi (*Penyelia Divisi Hukum*), Tanggal 21 Juni 2019 di Kantor Bank Jatim Pusat (Diolah).