

## BAB 2

### TINJAUAN UMUM MENGENAI LEMBAGA JAMINAN HAK TANGGUNGAN.

#### A. Jaminan Kredit Dengan Menggunakan Hak Tanggungan

Dalam transaksi perkreditan terdapat dua jenis perikatan yang dapat ditinjau dari segi pemenuhan pembayaran piutang. Pertama, transaksi kredit tanpa jaminan (*unsecured credit transaction*) yaitu suatu transaksi peminjaman uang yang tidak dilindungi dengan pemberian jaminan. Hal ini mengakibatkan tidak adanya perlindungan hukum bagi kreditor atas pemenuhan pembayaran piutangnya. Berikutnya, transaksi kredit dengan jaminan (*secured credit transaction*) yaitu suatu transaksi kredit yang dijamin dengan barang jaminan untuk dieksekusi jika debitur ingkar janji atau lalai.<sup>16</sup> Apabila debitur wanprestasi, pemenuhan pembayaran piutang dapat dipaksakan dengan cara eksekusi barang jaminan melalui penjualan lelang oleh kreditor atau melalui pengadilan. Dari segi bisnis, hal semacam ini menempatkan kreditor dalam posisi terjamin. Sedangkan dari segi hukum tuntutan pemenuhan pembayaran piutang dilindungi oleh barang jaminan.<sup>17</sup>

Hak Tanggungan termasuk kategori transaksi kredit dengan jaminan (*secured Transaction*), dimana salah satu cirinya adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dimana kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dan diberikannya kedudukan yang diistimewakan kepada pemegang

---

<sup>16</sup> "Pedoman Umum Penjualan Eksekusi Jaminan", [http://www.Businessreview.co.id/index.php?module=column&action=kolom\\_bisnis\\_detailed&id\\_selected=7](http://www.Businessreview.co.id/index.php?module=column&action=kolom_bisnis_detailed&id_selected=7), 10 februari 2008.

<sup>17</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. II, (Jakarta: PT Gramedia, 1989), hal. 179.

hak tanggungan (*droite de preference*) merupakan ciri Hak Tanggungan sebagai suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang khas dan kuat.<sup>18</sup>

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan tersebut agar kredit tersebut dapat terjamin pelunasannya oleh debitur yang bersangkutan. Karena, Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur, baik seluruhnya ataupun sebagian akan menimbulkan kerugian bagi bank selaku kreditor.<sup>19</sup>

Secara umum, pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku. Khusus mengenai jaminan kredit, pengamanannya dapat ditemukan baik pada tahap analisis kredit maupun melalui penerapan ketentuan hukum.

Pasal 1 angka 23 Undang-undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyatakan bahwa **agunan** adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.<sup>20</sup> Dengan kedudukannya sebagai jaminan tambahan maka bentuk agunan menurut Penjelasan Pasal 8 undang-undang No 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas undang-undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dapat berupa:

“agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.”<sup>21</sup>

Pada prakteknya, pemberian fasilitas kredit lebih mengutamakan agunan daripada jaminan berupa keyakinan atas kemampuan debitur dalam melunasi

<sup>18</sup> *Ibid.*, hal. 458.

<sup>19</sup> M Bahsan, *loc.cit.*, hal. 103.

<sup>20</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perbankan, op.cit.*, Ps 1 angka 23.

<sup>21</sup> *Ibid.*, Penjelasan Ps 8.

hutangnya. Hal demikian adalah wajar, dikarenakan jaminan merupakan hal abstrak dimana penilaiannya bersifat subyektif. Agunan dalam perkreditan memiliki fungsi untuk menjamin pembayaran kredit yang dalam kegiatan perbankan bertujuan pula mengamankan dana pihak ketiga, juga memenuhi ketentuan perkreditan yang disyaratkan bank sentral.<sup>22</sup>

Guna memberikan manfaat sebagai jaminan tambahan, maka agunan tersebut telah diatur dengan peraturan perundang-undangan di bidang hukum perdata. Bank dalam rangka mengamankan kepentingannya selaku kreditor tidak dilarang untuk meminta agunan sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa;

”seluruh harta kekayaan debitor merupakan jaminan bagi pelunasan piutang seluruh kreditornya. Dengan demikian, hampir setiap bentuk aktiva perusahaan atau aktiva pribadi dapat digunakan sebagai agunan untuk kredit.”

Dalam KUH Perdata jaminan terdiri dari dua jenis yaitu jaminan pribadi dan jaminan kebendaan dimana agunan dapat dikelompokkan sebagai jaminan kebendaan. Dimana Hak Jaminan kebendaan yang berupa hipotik, sekarang telah diganti menjadi Hak Tanggungan.<sup>23</sup> Pengikatan agunan dalam praktek perbankan dapat meliputi gadai, fidusia, dan hak tanggungan.

Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah mulai berlaku sejak tanggal 9 April 1996. Dimana yang menjadi latar belakang berlakunya UUHT selain untuk melaksanakan amanat UUPA juga untuk memenuhi pembangunan. Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar sehingga memerlukan hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

---

<sup>22</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 515.

<sup>23</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 2.

1. Memberikan kedudukan mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminan dengan siapapun obyek itu berada
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>24</sup>

Undang-Undang Hak Tanggungan dibentuk sebagai pelaksana dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria,<sup>25</sup> yang menggantikan berlakunya ketentuan-ketentuan hypotheek yang diatur dalam Kitab Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband*. Hal mengenai pencabutan atau pernyataan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan mengenai hyphoteek, dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 29 Undang-undang Hak Tanggungan.

Pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan ini dilakukan apabila seorang debitor mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang yang tidak bergerak berupa tanah (Hak Atas Tanah) berikud atau tidak berikud benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan tanpa debitor menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditor. Artinya barang jaminan tersebut secara fisik tetap dikuasai orang yang bersangkutan dan kepemilikannya tetap berada pada pemilik semula. Dengan diadakannya pemberian Hak Tanggungan kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan pihak ketiga, dibatasi dengan Hak Tanggungan yang dimiliki oleh Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Dengan demikian Hak Atas Tanah tersebut tetap berada pada pemilik semula, sedangkan Bank hanya mempunyai Hak Tanggungan saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditor-kreditor lainnya. Pelaksanaan pengikatan jaminan ini merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, oleh karena

---

<sup>24</sup> Arie. S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 329-330.

<sup>25</sup> Pasal 51 UUPA Menyatakan: "Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

itu pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut baru dapat dilakukan setelah perjanjian kredit dilaksanakan.<sup>26</sup>

## B. Pengertian Hak Tanggungan

Diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan pada tanggal 9 April 1996 sebagai pelaksanaan amanat UUPA merupakan upaya penyesuaian di bidang konsepsi dan administrasi hak-hak atas tanah, khususnya di bidang pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya sering kali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan.<sup>27</sup> Dimana tujuan dibentuknya undang-undang Hak Tanggungan adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor, debitor dan pihak ketiga perihal penggunaan tanah sebagai jaminan kredit.

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah

”hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>28</sup>

Dari rumusan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*, *op.cit.* hal. 330.

<sup>28</sup> Undang-Undang Hak Tanggungan, *op.cit.*, Psl 1 ayat 1.

Adapun beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut adalah sebagai berikut:<sup>29</sup>

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. berikut atau tidak berikut dengan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
3. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>30</sup>

### C. Sifat Dan Ciri Hak Tanggungan

Di dalam Undang-undang Hak Tanggungan dikenal sifat dan ciri dari Hak Tanggungan, antara lain:<sup>31</sup>

#### 1. Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan

Dalam hal ini Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu<sup>32</sup> terhadap kreditor-kreditor lain (*Droit de preference*) untuk memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan tersebut (Pasal 1 ayat 1 UUHT).

#### 2. Tetap mengikuti obyeknya

Dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*) maksudnya walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur tersebut wanprestasi (Pasal 7 UUHT).

<sup>29</sup> "Kedudukan Kreditor Dalam Penjaminan Dengan Hak Tanggungan", <<http://pertanahannasional.blogspot.com/2007/09/kedudukan-kreditor-dalam-penjaminan.html>>. 23 Januari 2008.

<sup>30</sup> ST. Remi Syahdemi, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Jakarta: Tim Alumni, 1999), hal. 15.

<sup>31</sup> M Bahsan, *op.cit.*, hal. 22-24.

<sup>32</sup> Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan.

### 3. **Asas spesialitas**

Yaitu bahwa unsur-unsur dari hak tanggungan tersebut wajib ada untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, misalnya; mengenai subjek, objek yang dijamin dan apabila tidak dicantumkan, mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

### 4. **Asas publisitas**

Yaitu perlunya perbuatan yang berkaitan dengan hak tanggungan ini diketahui pula oleh pihak ketiga dan salah satu realisasinya yaitu dengan cara didaftarkannya pemberian hak tanggungan tersebut. Hal ini merupakan syarat mutlak dari lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan tersebut bagi pihak ketiga (Pasal 13 ayat 1).

### 5. **Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya**

Objek hak tanggungan tidak masuk dalam bundel kepailitan pemberi hak tanggungan sebelum kreditor pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek hak tanggungan (pasal 21 UUHT).

### 6. **Tidak dapat dibagi-bagi**

Artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat 1 UUHT).

Sifat tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi jika Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Dengan demikian, Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa obyek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Agar hal ini berlaku, harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

### 7. **Accessoir**

Artinya, merupakan ikutan dari perjanjian pokok, maksudnya bahwa perjanjian hak tanggungan tersebut ada apabila telah ada perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang sehingga apabila perjanjian pokok hapus atau batal, maka otomatis perjanjian accessoir menjadi hapus pula. (Pasal 10 ayat 1).

## 8. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah yang telah ada

Pasal 8 ayat (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, Hak Atas Tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang dikemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang.

Ciri dan sifat hak tanggungan tersebut adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada kreditor tertentu dan sekaligus menjadi pegangan bagi Bank untuk mengamankan kepentingannya atau piutangnya. Dengan demikian kedudukan bank akan lebih kuat daripada menerima jaminan kredit yang bersifat umum dan yang terbuka bagi semua kreditor yang berkepentingan (kreditor konkuren), dan diberi kesempatan yang sama untuk menuntut pelunasan piutangnya dari seluruh harta kekayaan debitor baik yang berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari.<sup>33</sup>

hak tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti) perjanjian pokoknya,<sup>34</sup> karena Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitor dan kreditor. Dalam perjanjian itu diatur tentang hubungan hukum antara kreditor dan debitor, baik menyangkut besarnya jumlah kredit yang diterima oleh debitor, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan hak tanggungan.

### D. Subyek Hak Tanggungan

Lazimnya Pemberi Hak Tanggungan adalah pihak yang berutang atau debitor. Akan tetapi, UUHT memberi kesempatan kepada subyek hukum lainnya

<sup>33</sup> Sunaryo Basuki, "Tanah Dan Bangunan Untuk Jaminan Kredit Menurut Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan," Disampaikan pada mata kuliah Tanah dan Bangunan Sebagai Jaminan Kredit, hal. 6.

<sup>34</sup> Kedudukan Kreditor Dalam Penjaminan Dengan Hak Tanggungan, *op.cit.*



untuk dapat menjadi Pemberi Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan hutang debitor asalkan subyek hukum tersebut mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan.<sup>35</sup> Berdasarkan Pasal 8 UUHT, yang dapat menjadi Pemberi Hak Tanggungan adalah:

”Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Pemberi Hak Tanggungan berkedudukan sebagai pemegang hak atas tanah, yang tanahnya ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Dalam hal ini yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak atas tanah oleh karena itu harus berstatus:<sup>36</sup>

1. Warga Negara Indonesia.
2. Badan Hukum Indonesia.
3. WNA yang Berdomisili dan menjadi Penduduk Indonesia.
4. Badan Hukum Asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia.

Umumnya Pemberi Hak Tanggungan adalah debitor sendiri. Tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitor sendiri. Pemberi hak tanggungan bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain, atau debitor bersama pihak lain jika benda yang dijadikan jaminan milik bersama juga dimungkinkan bahwa yang dijamin adalah bangunan milik suatu Perseroan Terbatas, sedangkan tanahnya adalah milik debitornya.<sup>37</sup>

Menurut Pasal 9 UUHT, Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang yang meliputi:<sup>38</sup>

1. Warga Negara Indonesia.

---

<sup>35</sup> Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, *loc. cit.*, hal. 220.

<sup>36</sup> Sunaryo Basuki, *op.cit.*, hal. 16.

<sup>37</sup> Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, *loc.cit.*, hal. 431.

<sup>38</sup> Syahdemi, *op.cit.*, hal. 79.

2. Warga Negara Asing baik yang berdomisili di Indonesia maupun di mancanegara.
3. Badan Hukum Indonesia (PT, Koperasi, persero).
4. Badan Hukum Asing, baik yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia maupun yang kantor pusatnya di manca negara.

Pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain (*droit de preference*) untuk mengambil pelunasan dari piutangnya, Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor lainnya yaitu apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitor. Kedudukan diutamakan tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan utang debitor terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hukum mengenai perkreditan modern yang dijamin dengan hak tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditor dan debitor, yang meliputi hak kreditor untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan (obyek hak tanggungan) dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor cidera janji.

Dalam hal terjadinya pengalihan barang jaminan kepada pihak lain tanpa seizin pihak kreditor maka kreditor dapat mengajukan action pauliana yaitu hak dari kreditor untuk membatalkan seluruh tindakan kreditor yang dianggap merugikan. Dengan demikian, dalam perjanjian tanggungan, pihak kreditor tetap diberikan hak-hak yang dapat menghindarkannya dari praktek-praktek “nakal” debitor atau kelalaian debitor.

## **E. Obyek Hak Tanggungan**

Hak atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang menurut peraturan yang berlaku wajib didaftarkan dan dapat diperalihkan.<sup>39</sup> Objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang diatur

---

<sup>39</sup> Hutagalung, Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi, *loc. cit.*, hal. 219.

dalam UUPA. Dimana Benda-benda (tanah) akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani hak tanggungan harus memenuhi syarat sebagai berikut:<sup>40</sup>

1. dapat dinilai dengan uang;
2. harus memenuhi syarat publisitas;
3. mempunyai sifat *droit de suite* apabila debitor cidera janji;
4. memerlukan penunjukkan menurut Undang-Undang.

Berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan, hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:

1. hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan (Pasal 4 ayat 1 UUHT)
2. hak pakai atas tanah Negara.<sup>41</sup>
3. Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo UU 16/1985).<sup>42</sup>

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

Hukum tanah nasional kita, didasarkan pada hukum adat yang dalam hubungannya dengan bangunan dan tanaman menggunakan asas pemisahan horizontal. Menurut asas tersebut, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian tanah yang bersangkutan. Maka perbuatan-perbuatan

---

<sup>40</sup> Kedudukan Kreditor Dalam Penjaminan Dengan Hak Tanggungan, *op.cit.*

<sup>41</sup> Hutagalung, *op.cit.*, hal. 216.

<sup>42</sup> Tidak termasuk sebagai obyek Hak Tanggungan, hak pakai yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan keagamaan, dan social serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan biarpun didaftar, menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.

hukum yang berkaitan dengan tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya.<sup>43</sup>

Dalam praktek tampak bahwa seringkali perbuatan hukum mengenai tanah dilakukan dengan mengikutsertakan bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya. Praktek tersebut pada kenyataannya dibenarkan oleh hukum dan yurisprudensi dengan syarat, bahwa bangunan dan tanaman yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya. Dimana harus dinyatakan dengan tegas oleh para pihak dalam APHTnya.<sup>44</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 4 UUHT dijelaskan bahwa bangunan yang dapat dibebani hak tanggungan bersamaan dengan tanahnya adalah meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basemant yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. Sedangkan mengenai akta autentik yang dimaksud adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani hak tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

Tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertifikat dapat pula ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 10 ayat 3 UUHT, dengan syarat bahwa tanah hak milik yang bersangkutan telah memenuhi syarat untuk didaftarkan sedangkan pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak atas Tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti pemberian hak tanggungan dilakukan dimana hak milik tersebut belum bersertifikat.<sup>45</sup>

Penunjukan Hak Pakai atas tanah Negara sebagai obyek Hak Tanggungan didasarkan pada tujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terutama kalangan menengah ke bawah yang mempunyai tanah dengan hak pakai dan belum mampu

---

<sup>43</sup> Boedi Harsono dan Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*, hal. 11. Dikumpulkan Oleh Arie. S. Hutagalung, *Transaksi Berjamin (Secured Transaction) Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, (Jakarta: FH UI, 2007), hal. 366.

<sup>44</sup> *Ibid.*

<sup>45</sup> Sunaryo Basuki, *op.cit.*, hal. 7.

untuk meningkatkannya menjadi HGB atau Hak milik. Bagi mereka dengan adanya ketentuan ini, memberikan kesempatan untuk dapat meminjam uang dengan hak pakai atas tanahnya sebagai jaminan.<sup>46</sup>

Kesempatan yang sama juga dapat digunakan oleh warga Negara asing (WNA) yang menurut UUPA juga merupakan subyek dari hak pakai. Namun, hal ini bukan merupakan tujuan pokok dari penunjukan hak pakai sebagai obyek hak tanggungan. Bagi orang asing, ada persyaratan yang harus dipenuhi untuk dapat menjadi subyek hak pakai demikian pula bagi mereka untuk dapat mengajukan permohonan kredit dengan Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai jaminan, mereka juga harus terlebih dahulu memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh pihak perbankan.<sup>47</sup>

Dalam kaitannya dengan kedudukan sebagai kreditor, UUHT menegaskan bahwa seorang warga Negara asing (WNA) ataupun badan hukum asing dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan, karena Hak Tanggungan tidak ada kaitannya dengan pemilikan obyeknya secara serta merta. Demikian pula, perjanjian utang piutang yang mendasari pemberian hak tanggungan tersebut dapat dibuat di Indonesia atau di luar negeri, sepanjang kredit tersebut digunakan untuk pembangunan di wilayah Republik Indonesia (Penjelasan Ps 10 ayat 1 UUHT).

Pada dasarnya tidak semua tanah dapat dijadikan jaminan dalam pelunasan utang dalam bentuk agunan, ada tanah-tanah yang tidak dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan yaitu:<sup>48</sup>

1. Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan (Pasal 49 ayat 3 UUPA jo PP No. 28/97).
2. Tanah Hak Pengelolaan.
3. Tanah Hak Pakai yang terdaftar atas nama Pemerintah Pusat, Pemerintah daerah atau Instansi Pemerintah.
4. Tanah Hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial.

---

<sup>46</sup> Maria S.W. Sumardjono, "Prinsip Dasar Dan Isyu Di Seputar UUHT," Jurnal Hukum Bisnis, Vol. I, (Februari: 1997) : 39.

<sup>47</sup> *Ibid.*,

<sup>48</sup> Sunaryo Basuki, *op.cit.*, hal. 11

5. Tanah Hak pakai yang diberikan di atas tanah hak milik (pasal 4 ayat 3 UUHT).
6. Tanah Negara atau tanah garapan.

## **F. Pembebanan Hak Tanggungan**

Oleh karena Hak Tanggungan bersifat assesoar, maka proses pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan diadakannya perjanjian hutang piutang antara kreditor dengan debitor, yang merupakan perjanjian pokoknya.<sup>49</sup> Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap yaitu diawali dengan tahap pemberian hak tanggungan dimana dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian diakhiri dengan Tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.<sup>50</sup>

Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat sahnya Hak Tanggungan yaitu:<sup>51</sup>

1. 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 kredit yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut (psl 10 ayat 1).
2. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang sifatnya otentik (Pasal 10 ayat 2 jo Pasal 1 angka 4).
3. Memenuhi syarat spesialisitas yaitu penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan atau nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup> Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi, loc. cit.*, hal. 220.

<sup>50</sup> Basuki, *op.cit.*, hal. 23.

<sup>51</sup> Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), hal. 188.

4. Memenuhi syarat publisitas yaitu wajib didaftarkanya pembebanan hak tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan sebagai syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.<sup>53</sup>
5. Dilarang memperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji.

Adapun tahapan-tahapan yang harus dilakukan dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

### **1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.**<sup>54</sup>

- a. 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 (pasal 10 ayat 1). Dituangkan di dalam perjanjian kredit. Dalam hal ini, para pihak yaitu kreditor dan debitor membuat perjanjian kredit. Dimana bentuk dari perjanjian kredit terdiri dari:
  1. Perjanjian kredit di bawah tangan yaitu perjanjian kredit yang dibuat antara debitor sebagai peminjam dengan kreditor sebagai pemberi pinjaman.
  2. Perjanjian kredit notaril yaitu perjanjian kredit yang dibuat di hadapan notaris.
- b. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang, wajib dihadiri pemberi hak tanggungan, penerima hak tanggungan, dan dua orang saksi.

---

<sup>52</sup> Lihat Juga, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R.Tjitro-sudibio, cet.8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), ps. 1174.

<sup>53</sup> Lihat Juga Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi, loc. cit.*, hal. 221. bahwa setiap pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan agar pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengetahui.

<sup>54</sup> Boedi harsono dan Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan, op.cit.* hal. 17.

- c. Pada dasarnya pemberian hak tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.

Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan seorang notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 4 tahun 1996.<sup>55</sup> Pembuatan SKMHT, harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
  2. tidak memuat kuasa substitusi.
  3. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utangan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- d. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>56</sup> Pembuatan APHT dilakukan di kantor PPAT yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1996.<sup>57</sup> Guna memenuhi syarat spesialis, didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:<sup>58</sup>
1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

---

<sup>55</sup> Departemen Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, PerMenNeg Agraria No. 4 Tahun 1996.

<sup>56</sup> Undang-Undang Hak Tanggungan, *loc.cit.*, Psl 10 ayat 2

<sup>57</sup> Harsono, *op.cit.*, hal 425.

<sup>58</sup> Undang-Undang Hak Tanggungan, *op.cit.*, Psl 11 ayat (1).



2. domisili para pihak dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
4. nilai tanggungan
5. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan mengenai isi APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnya pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Apabila tidak dicantumkan secara lengkap, APHT yang bersangkutan **Batal Demi Hukum**.

- a. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.
- b. APHT dibuat dua ganda yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dan masing-masing harus ditandatangani oleh para pihak, saksi, dan PPAT yang bersangkutan.

## 2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

- a. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- b. PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- c. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pembukuan di dalam Buku Tanah Hak Tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas dasar data di dalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT.

- d. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran HT adalah jika obyek HT berupa:<sup>59</sup>
  1. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan hak-hak atas tanah yang **sudah didaftar** atas nama pemberi HT: tanggal penerimaan berkasnya PPAT.
  2. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan hak-hak atas tanah yang **sudah didaftar** tetapi belum dicatat atas nama pemberi HT: tanggal pencatatan peralihan haknya pada Buku Tanah dan Sertipikat haknya atas nama pemberi HT.
  3. Hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan hak atas tanah induk yang **sudah didaftar** dan pendaftaran haknya atas nama pemberi HT terlebih dahulu: tanggal selesainya pemisahan atau pemecahan hak tersebut dan dibuatnya Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat haknya atas nama pemberi HT.
  4. Hak Milik bekas hak milik adat yang **belum didaftar**: tanggal dibuatnya Buku Tanah dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik yang bersangkutan atas nama pemberi HT.
- e. Pencatatan adanya HT dalam Buku Tanah dan Sertipikat Obyek HT. Setelah dibuat Buku Tanahnya adanya HT tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan dicatat pada Buku Tanah dan menyalinnya pada Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan jaminan.
- f. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan yaitu Tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada

---

<sup>59</sup> Arie. S. Hutagalung, "Power Point Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan", Disampaikan Dalam Mata Kuliah Transaksi Berjamin, Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia, Pada Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 29 Oktober 2007.

hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

- g. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan Buku Tanah HT dan Salinan APHT yang keduanya dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.

Sertipikat tersebut **mempunyai kekuatan eksekutorial** yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Dimana sertipikat tersebut berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, sepanjang mengenai hak atas tanah (dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) dalam pelaksanaan “*parate executie*” berdasarkan **pasal 20**.

## G. Peralihan Hak Tanggungan<sup>60</sup>

Peralihan Hak Tanggungan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 16 UUHT menyatakan bahwa Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. Dimana, peralihannya tersebut wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.

**Cessie** adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain. Subrogasi yaitu penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor. Sedangkan Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.<sup>61</sup>

<sup>60</sup> Boedi harsono dan Sudaryanto Wirjodarsono, *Konsep-si Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*, *op.cit*, hal. 30-31.

<sup>61</sup> Arie. S. Hutagalung, *Peralihan Hak Tanggungan*, *Disampaikan Dalam Mata Kuliah Transaksi Berjamin* Magister Hukum Universitas Indonesia, (Jakarta: 2007).

Dalam rangka memenuhi syarat publisitas, peralihan tersebut wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 16 yang menyatakan bahwa beralihnya Hak Tanggungan tersebut baru berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal di daftarkannya peralihan yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan. Dimana, Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Pendaftaran dilakukan dengan membubuhkan catatan pada Buku Tanah Hak Tanggungan dan Buku Tanah Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan. Catatan tersebut disalin pada Sertipikat Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

## **H. Hapusnya Hak Tanggungan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUHT, Hak Tanggungan dapat hapus karena:

### **1. Hapusnya Utang Yang Dijamin Dengan Hak Tanggungan**

Sebagai konsekuensi bahwa hak tanggungan bersifat aksesoir terhadap perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Oleh karena itu apabila perjanjian kreditnya dibayar lunas oleh debitor, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan akan berakhir fungsinya sebagai jaminan pelunasan hutang.

### **2. Dilepaskannya Hak Tanggungan Oleh Pemegang Hak Tanggungan.**

Apabila debitor atas persetujuan kreditor pemegang hak tanggungan menjual obyek hak tanggungan untuk melunasi utangnya, maka hasil penjualan tersebut akan diserahkan kepada kreditor yang bersangkutan dan sisanya

dikembalikan kepada debitor. Untuk menghapuskan beban hak tanggungan, pemegang hak tanggungan memberikan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut kepada pemberi hak tanggungan (debitor). Yang nantinya pernyataan tersebut dapat digunakan oleh kantor pertanahan untuk mencoret catatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

### **3. Pembersihan Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.**

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Ini bertujuan untuk melindungi kepentingan pembeli obyek hak tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal

Ketentuan ini hanya dapat dilaksanakan apabila obyek hak tanggungan tersebut dibebani lebih dari satu hak tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan diantara para pemegang hak tanggungan tersebut. Pembeli yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang untuk menetapkan pembersihan tersebut.

### **4. Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan.**

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan Istimewa kreditor. Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Harsono, *op.cit*, hal. 453.

## I. Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Prof Boedi Harsono, eksekusi Hak Tanggungan adalah apabila debitor cidera janji, Obyek Hak Tanggungan oleh kreditor Pemegang Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dimana kreditor Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lain.<sup>63</sup>

Menurut hukum, apabila debitor wanprestasi, kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata, akan tetapi penyelesaian dengan cara tersebut memakan waktu yang lama dan biaya yang mahal. Dengan diadakannya lembaga jaminan Hak Tanggungan disediakan cara yang lebih mudah dalam mengeksekusi Obyek Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan:

1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan
  - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
  - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek 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.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.<sup>64</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal di atas, maka terdapat tiga cara eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang dapat dilakukan oleh Kreditor dalam hal debitor wanprestasi yaitu:

### 1. Parate Eksekusi

Yaitu hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta

<sup>63</sup> *Ibid.*, hal. 457.

<sup>64</sup> Undang-Undang Hak Tanggungan, *loc. cit.*, ps. 20 ayat (1) dan (2).

mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak tersebut merupakan perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Kewenangan yang diberikan oleh Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini disebut *parate eksekusi*. Yang merupakan salah satu cara untuk mengeksekusi barang jaminan tanpa melalui proses peradilan. Dengan kata lain apabila debitor wanprestasi kreditor dapat melakukan eksekusi dengan meminta bantuan kepada Kantor Lelang untuk menjual secara lelang<sup>65</sup> barang jaminan tersebut dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh karenanya dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut.<sup>66</sup>

- a. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dimuat janji sebagaimana terdapat dalam Pasal 6 jo 11 ayat (2) UUHT yaitu apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai Hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama.
- c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara.
- d. Pengumuman lelang<sup>67</sup> mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.

---

<sup>65</sup> Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pelaksanaan Lelang, PMK No. 40/PMk.07/2006 Tentang Pelaksanaan Lelang, ps. 1 ayat (1), Lelang 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.

<sup>66</sup> *Departemen Keuangan Republik Indonesia, Surat Edaran Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, SE-23/PN/2000 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan.*

<sup>67</sup> Pengumuman Lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan, Lihat Pada Menteri Keuangan Republik Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Tentang Pelaksanaan Lelang, PMK No. 40/PMk.07/2006 Tentang Pelaksanaan Lelang, ps. 1 ayat (3).

- e. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang.
- f. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Panitia.
- g. Pelaksanaan lelang pasal 6 UUHT ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra lelang.

Dengan parate eksekusi, kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan, dimana permohonan tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).<sup>68</sup> Permohonan dibuat secara tertulis dan disertai dengan dokumen-dokumen persyaratan lelang yang terdiri dari:<sup>69</sup>

1. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit.
2. Salinan/fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
3. Salinan/Fotocopy Sertipikat Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
4. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditor.
5. Surat pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditor yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan.

## 2. Titel Eksekutorial

Bentuk eksekusi lain yang dapat dilakukan kreditor pemegang Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi yaitu Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah **"DEMI KEADILAN BERDASARKAN**

---

<sup>68</sup> Dahulu Nama KPKNL adalah Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) baru pada Tahun 2006 naman KP2LN tersebut diubah menjadi KPCLN (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), Lihat pada Menteri Keuangan Republik Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara, PMK No. 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara, ps. 29.

<sup>69</sup> Departemen Keuangan Republik Indonesia, Surat Edaran Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, *loc.cit.*



**KETUHANAN YANG MAHA ESA"** yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sehingga apabila debitor wanprestasi dapat langsung dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan. Pelaksanaan lelangnya harus memper-hatikan hal-hal sebagai berikut:<sup>70</sup>

- a. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri.
- b. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara.
- c. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
- d. Tidak diperlukan persetujuan debitor dalam pelaksanaan lelang.
- e. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai.
- f. Pelaksanaan lelang ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pralelang.

Pelaksanaan Titel eksekutorial dilaksanakan dengan cara mengajukan eksekusi ke Pengadilan Negeri setempat untuk meminta penetapan dari ketua Pengadilan dengan melalui Tahap-Tahap sebagai berikut:

### **1. Tahap Permohonan**

Pada tahap ini kreditor mengajukan permohonan eksekusi pada Pengadilan Negeri dimana Obyek Hak Tanggungan tersebut berada atau Pengadilan Negeri yang dalam perjanjian ditetapkan sebagai domisili hukum.<sup>71</sup> Adapun dokumen-dokumen yang harus di-lampirkan yaitu:

- a. Perjanjian Kredit
- b. Sertipikat Hak Tanggungan
- c. Sertipikat Obyek Hak Tanggungan
- d. Dokumen-dokumen lain yang menunjukkan besarnya nilai hutang.

### **2. Tahap Aanmaning**

Setelah Pengadilan menerima permohonan eksekusi dari Kreditor, maka Pengadilan akan meneliti permohonan tersebut. Jika terdapat cukup alasan maka Pengadilan akan melanjutkan ke tahap selanjutnya yaitu Tahap aanmaning/ teguran.

<sup>70</sup> *Ibid.*

<sup>71</sup> Hutagalung, Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi, *loc.cit.*, hal. 235.

Pada tahap ini Pengadilan akan menegur debitor untuk memenuhi kewajibannya. Berdasarkan Pasal 196 HIR pemanggilan akan dilakukan sebanyak dua kali dengan tenggang waktu delapan hari untuk tiap-tiap aanmaning yang diterima. Ada tiga sikap debitor terhadap aanmaning yaitu:

- a. Tidak memperdulikan aanmaning.
- b. Mengakui utang dan vesar jumlah utangnya, dalam hal demikian debitor dapat langsung meminta pembayaran atas seluruh hutangnya.
- c. Debitor mengajukan bantahan mengenai jumlah hutangnya yang tidak sesuai dengan catatan debitor atau mengenai Obyek Hak Tanggungan.

### **3. Tahap Penyitaan**

Dalam hal debitor tidak menindahkan aanmaning, maka tahap selanjutnya adalah penyitaan. Dimana Permohonan sita dilajukan oleh Kreditor terhadap atas obyek Hak Tanggungan yang dilelang. Dimana Pengadilan akan mengeluarkan penetapan sita yang kemudian dilanjutkan dengan proses penyitaan oleh petugas Pengadilan yang dibuktikan dengan berita acara penyitaan.

### **4. Tahap Pelelangan**

Apabila tidak ada bantahan juga, maka akan dilanjutkan pada tahap pelelangan. Pada tahap ini, kreditor mengajukan permohonan lelang kepada Pengadilan Negeri setempat, selanjutnya Pengadilan akan membuat Penetapan lelang dan akan menetapkan waktu lelang setelah berkonsultasi dengan Kantor lelang.

Setelah ditetapkan waktu lelang, kreditor harus melakukan pengumuman ke surat kabar yang dilakukan sebanyak dua kali dimana tenggang waktu satu bulan dari tiap-tiap pengumumannya. Sebelum lelang, ada dua syarat yang harus dipenuhi keditor yaitu:

- a. Kreditor memberitahukan kepada Pengadilan mengenai platform harga dari barang jaminan.
- b. Kreditor meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari barang jaminan kepada Kantor Agraria setempat.

Acara lelang akan dilaksanakan oleh Pejabat Lelang di Pengadilan Negeri setempat yang harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua pembeli. Apabila tidak ada peminatnya, maka lelang akan ditunda selama kuranglebih satu bulan dan harus didahului dengan pemasangan iklan sebanyak satu kali.

### 3. Penjualan di Bawah Tangan

Eksekusi hak tanggungan dengan cara menjual obyek hak tanggungan di bawah tangan adalah cara yang paling baik dilakukan dalam hal pihak debitor cidera janji dalam pelunasan utangnya. Karena dengan penjualan di bawah tangan tersebut, dapat ditentukan harga yang dapat menguntungkan bagi ke dua belah pihak. Adapun persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi untuk penjualan di bawah tangan, yaitu:

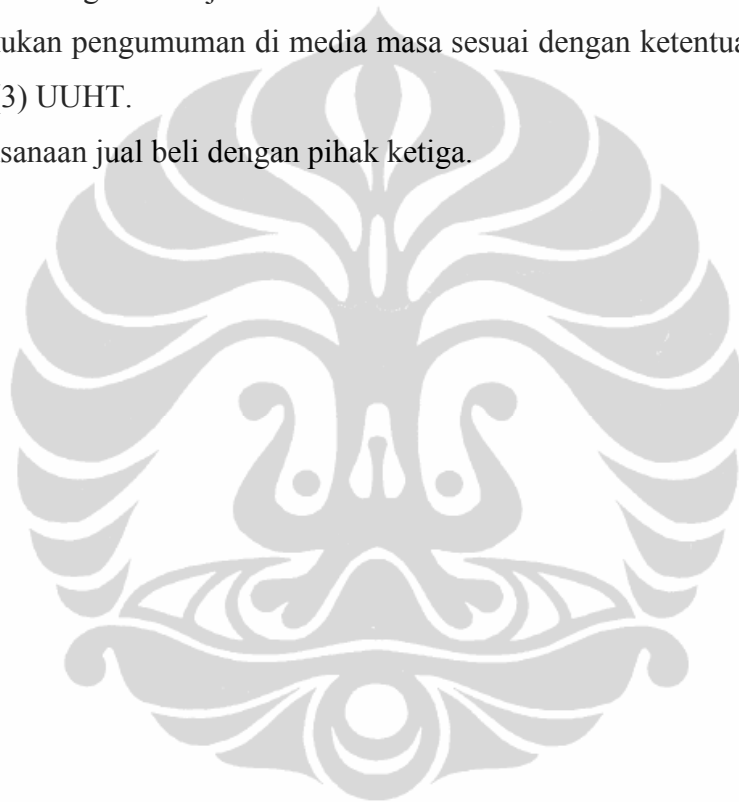
- a. Adanya kesepakatan diantara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Dimana kesepakatan ini, baru boleh dibuat setelah debitor dinyatakan wanprestasi hal ini dilakukan guna melindungi debitor dari tindakan kesewenangan yang mungkin dilakukan oleh kreditor.
- b. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan dilakukan setelah lewat jangka waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah setempat.
- d. Tidak ada yang menyatakan keberatan.

Penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan artinya penjualan yang tidak melalui pelelangan umum. Namun, penjualan tersebut tetap wajib dilakukan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dilakukan dihadapan PPAT yang membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan.<sup>72</sup> Oleh karena itu untuk mencegah timbulnya berbagai prasangka dalam penjualan jaminan secara di bawah tangan ini, hal-hal yang perlu dilakukan oleh kreditur adalah sebagai berikut:

---

<sup>72</sup> Harsono, *op.cit*, hal. 462.

- a. Dilakukan penaksiran atas nilai jaminan oleh penaksir independen, dengan tujuan diperolehnya harga pasar yang wajar dari jaminan dimaksud. Tentunya hasil penilaian ini akan dijadikan patokan mengenai harga jual atas tanah.
- b. Meminta persetujuan tertulis dari pemilik jaminan mengenai penjualan di bawah tangan khususnya mengenai penjualan dengan harga yang telah ditetapkan oleh kreditur dan sekaligus kesediaannya untuk menandatangani akta jual beli.
- c. Dilakukan pengumuman di media masa sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (3) UUHT.
- d. Pelaksanaan jual beli dengan pihak ketiga.



## **BAB III**

### **PENANGANAN KREDIT BERMASALAH PADA PT BANK AGRONIAGA Tbk**

#### **A. TINJAUAN UMUM MENGENAI PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH**

##### **1. Timbulnya Kredit Bermasalah**

Terjadinya suatu kredit bermasalah adalah terjadinya suatu keadaan dimana debitor mengingkari janji mereka, sebagaimana yang telah tercantum dalam perjanjian kredit untuk membayar bunga dan atau kredit pokok yang telah jatuh tempo. Sehingga, terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak terjadi pembayaran.

Pengertian Kredit Bermasalah atau yang lebih dikenal dengan Non Performing Loans Menurut Peter. S. Clarke adalah:

*“problem loan is one where repayment is in jeopardy, especially if the expected or anticipated source of repayment is no longer sufficiently available to repay debt. Or in another way, it is one where there has been a default in the repayment agreement resulting in undue delay in collection or in which there appears to be potential loss.”*<sup>73</sup>

Dari pengertian di atas dapat ditafsirkan bahwa kredit bermasalah merupakan kredit yang pembayarannya tersendat-sendat atau bahkan kredit tersebut sulit dilunasi dan ditagih.

---

<sup>73</sup> Elvyn G. Masassya, *Kredit Bermasalah, Penyebab dan Upaya Mengatasinya*, Bank dan Manajemen (November, 1994), hal. 7.

Gejala-gejala akan terjadinya kredit bermasalah, berbeda-beda pada tiap kasus akan tetapi, secara umum gejala terjadinya kredit bermasalah adalah:<sup>179</sup>

a. Penyimpangan dari ketentuan perjanjian kredit

Penyimpangan terhadap perjanjian kredit biasanya berupa permohonan atau keinginan debitur untuk memperpanjang jangka waktu kredit yang akan jatuh tempo tanpa mengajukan alasan yang kuat.

b. Penurunan kondisi keuangan debitur

Gejala ini erat hubungannya dengan penyimpangan dari perjanjian kredit. Penurunan kondisi keuangan memberikan indikasi terjadinya penurunan prestasi usaha atas kondisi keuangan tertentu.

c. Penyajian laporan keuangan secara tidak benar

Debitur yang menyembunyikan kesulitan yang sedang dihadapinya adalah dengan menyajikan laporan keuangan dan bahan masukan lainnya yang telah direkayasa. Maka jika bank tidak meneliti dengan cermat, mereka akan mendapatkan gambaran yang salah tentang kondisi keuangan debitur.

d. Menurunnya sifat kooperatif debitur

Bentuknya seperti keengganan debitur menyampaikan informasi keuangan yang diperlukan termasuk memenuhi penyerahan neraca dan daftar laba-rugi.

e. Penurunan Nilai Jaminan

Kebanyakan barang jaminan debitur tidak dapat dikuasai penuh oleh bank. Bank hanya menguasai dokumen bukti kepemilikan barang jaminan, sedangkan bukti fisiknya dikuasai oleh debitur. Maka apabila debitur mengalami kesulitan keuangan, mereka menjual barang jaminan tersebut tanpa sepengetahuan bank.

Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan merupakan suatu penyakit kronis yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang harus diantisipasi oleh semua pihak terlebih lagi keberadaan bank mempunyai peranan strategis dalam kegiatan perekonomian Indonesia. Dalam praktik perbankan jelas terbukti bahwa penyebab kredit bermasalah bukan saja

---

<sup>179</sup> Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah, Konsep, Teknik dan Kasus*, Cet I, (Jakarta: PT Gramedia, 1997), hal. 30-35.

dari debitur, tetapi dapat pula berasal dari pihak bank selaku kreditur atau bank yang tidak menjalankan *prudential banking*. Dengan demikian terjadinya kredit macet dapat saja terjadi karena hal-hal dibawah ini:<sup>180</sup>

- a. Ulah debitur yang berusaha untuk mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau dengan segala akal busuknya berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum biasa atau upaya hukum luar biasa.
- b. Kepala bagian Kredit bank yang bersangkutan kurang cermat menilai harga objek jaminan sehingga kredit pada waktunya tidak dapat ditagih.
- c. Kredit sengaja dibiarkan membengkak oleh pihak bank oleh karena harga tanah yang dijaminan diprediksi akan naik dan pada waktunya nanti diperkirakan akan tertutup dan bunga akan masuk.
- d. Surat perjanjian kredit tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian juga dalam suami/istri debitur tidak ikut menandatangani akad kredit atau akte pemberian jaminan kredit/surat kuasa untuk memasang hipotik.
- e. Penyebab kredit macet intern dan ekstern lainnya, kenakalan dari pimpinan bank sendiri seperti menandai perusahaan grup sendiri yang dilarang oleh UU Perbankan, perubahan kebijakan moneter dan pengaruh ekonomi luar negeri juga menambah kredit macet seperti devaluasi dan lain-lain.

## 2. Penggolongan Kredit Bermasalah

Dalam dunia perbankan internasional, kredit dapat dikategorikan sebagai kredit bermasalah apabila:<sup>181</sup>

- a. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan/atau kredit induk lebih dari 90 hari semenjak tanggal jatuh temponya.
- b. Tidak dilunasi sama sekali.
- c. Diperlukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam perjanjian kredit.

---

<sup>180</sup> Teknis Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pendekatan Hukum, *op.cit.*

<sup>181</sup> Siswanto Sutojo, *op.cit.*, hal. 11-12.

Menurut ketentuan Perbankan yang telah disempurnakan pada 12 November 1998, yaitu Surat Keputusan Bank Indonesia No.31/147/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif, penggolongan kolektibilitas<sup>182</sup> kredit dibagi menjadi 5 kategori yaitu:<sup>183</sup>

**a. Kredit Lancar**

Kredit dianggap lancar apabila pembayarannya tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.

**b. Kredit Dalam Perhatian Khusus**

Kredit dikategorikan dalam perhatian khusus, apabila Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari dan jarang terjadi cerukan.<sup>184</sup>

**c. Kredit Kurang Lancar**

Kredit dianggap kurang lancar apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari samapai dengan 180 hari.

**d. Kredit Diragukan**

Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari, serta Terjadi cerukan yang bersifat permanent khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.

**e. Kredit Macet**

Kredit dikategorikan macet apabila terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.

---

<sup>182</sup> Kolektibilitas adalah ketepatan pembayaran kerabali kredit atau angsuran kredit, untuk lebih jelas lihat pada Siswanto Sutojo, op.cit., hal 11-12.

<sup>183</sup> Bank Indonesia, Surat Keputusan Bank Indonesia tentang Kualitas Aktiva Produktif, SK BI No.31/147/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif.

<sup>184</sup> Cerukan adalah pemberian fasilitas pelampauan penarikan atas saldo rekening giro efektif yang belum dibuatkan akad kreditnya atau pelampauan pemberian kredit di atas plafon yang ditetapkan berdasarkan akad kredit.



### 3. Dampak Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah dalam jumlah besar dapat mendatangkan dampak yang tidak menguntungkan baik bagi bank pemberi kredit, dunia perbankan pada umumnya maupun kehidupan ekonomi negara. Dampak-dampak tersebut yaitu:<sup>185</sup>

#### a. Dampak Terhadap Operasional Bank Pemberi Kredit<sup>186</sup>

Sebuah bank yang memiliki sejumlah problem kredit bermasalah/macet dalam jumlah besar akan mengalami berbagai kesulitan operasional karena hal-hal berikut:

1. Untuk menjaga keamanan dana para deposan, bank sentral mewajibkan bank umum menyediakan cadangan penghapusan kredit bermasalah. Semakin besar jumlah saldo kredit bermasalah yang dimiliki bank, semakin besar jumlah dana cadangan yang harus mereka sediakan dan semakin besar pula biaya yang harus ditanggung untuk mengadakan dana cadangan itu. Maka hal ini akan mempengaruhi profitabilitas usaha bank bersangkutan.
2. Profitabilitas dari bank yang memiliki kredit bermasalah dalam jumlah besar akan menurun. Return on Assets (ROA) yaitu salah satu tolak ukur profitabilitas, akan turun dan akan mengakibatkan nilai kesehatan operasi bank di masyarakat dan dunia perbankan akan menurun.
3. Kerugian yang ditanggung bank dari kredit bermasalah akan mengurangi jumlah modal bank, Maka akan mengurangi jumlah persentase capital adequacy ratio (CAR). Akibatnya guna mempertahankan jumlah persentase CAR, bank harus memasukan modal segar. Apabila tidak dapat memasukkan modal tersebut maka tingkat kesehatan operasi terganggu.

---

<sup>185</sup> Siswanto Sutojo, *ibid.*, hal. 23-25.

<sup>186</sup> *Ibid.*

### **b. Dampak Terhadap Dunia Perbankan<sup>187</sup>**

Dengan terganggunya likuiditas keuangan bank akibat kredit macet dalam jumlah besar, maka akan mempengaruhi kepercayaan dari nasabah. Maka secara serentak para nasabah penitip dana menarik dana mereka atau yang disebut rush, dan membawa akibat bertambah buruknya likuiditas bank tersebut dan merosotnya kesehatan bank. Bila jumlah bank dengan kredit macet di suatu negara banyak, maka tingkat kepercayaan masyarakat terhadap dunia perbankan akan menurun dan sistem perbankan di negara itu akan terganggu.

### **c. Dampak Terhadap Kehidupan Ekonomi Negara**

Akibat macetnya dana yang seharusnya dapat diputar untuk menjalankan kembali usaha bank, bank kehilangan kesempatan memberikan kredit lagi kepada debitur-debitur lain, sehingga akan memperkecil kesempatan para pengusaha baru memanfaatkan peluang bisnis dan investasi yang ada. Maka dampak ganda positif (*multiplier effects*) dari perluasan usaha atau investasi termasuk menyediakan lapangan usaha baru, peningkatan penerimaan negara, substitusi impor dan sebagainya tidak akan muncul. Sehingga pertumbuhan ekonomi nasional secara keseluruhan akan terganggu.<sup>188</sup>

## **4. Upaya Penyelamatan Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah**

Sekalipun usaha-usaha pencegahan telah dilakukan agar kredit tidak menjadi bermasalah, namun tidak mustahil bahwa kemacetan kredit dapat terjadi karena alasan-alasan tertentu. Bila kredit sudah menjadi bermasalah (tergolong sebagai non-performing loan atau problem loan), maka bank harus melakukan upaya-upaya penanganan yaitu upaya penyelamatan dan penyelesaian terhadap kredit bermasalah.

Pertama-tama bank akan memikirkan dan mencari upaya-upaya untuk bisa menyelamatkannya melalui program yang disebut penyelamatan kredit sebelum

---

<sup>187</sup> Ibid.

<sup>188</sup> Ibid.

menempuh upaya-upaya penyelesaian kredit. Upaya penyelamatan kredit hanya dianjurkan bilamana bank memiliki keyakinan bahwa operasi bisnis dan kondisi keuangan debitur masih dapat diperbaiki dalam arti masih memiliki prospek usaha dan bank masih ingin meneruskan hubungan baik dengan debitur.

Yang diiaaksud dengan upaya penyelamatan kredit adalah upaya-upaya bank untuk melancarkan kembali kredit bermasalah agar menjadi kredit lancar, sehingga kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kepada bank baik bunga maupun pokok dari kredit itu<sup>189</sup>. Menurut **Surat Edaran Bank Indonesia No..23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991** tentang "Penggolongan Kolektibilitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Cadangan Atas Aktiva Yang Diklasifikasikan", upaya-upaya penyelamatan yang dapat dilakukan oleh bank adalah:<sup>190</sup>

- a. **Penjadwalan Kembali (*Reschedulling*)**, yaitu upaya melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit. yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu, termasuk *grace period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran maupun tidak.
- b. **Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)**, yaitu upaya berupa melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
- c. **Penataan Kembali (*restructuring*)** yaitu upaya melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan atau *reconditioning*.

---

<sup>189</sup> Sutan Remy Syahdemi, *loc.cit.*, hal. 26

<sup>190</sup> Bank Indonesia, **Surat Edaran Bank Indonesia** tentang Penggolongan Kolektibilitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Cadangan Atas Aktiva, SK BI **No.23/12/BPPP** tentang Penggolongan Kolektibilitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Cadangan Atas Aktiva.

Dalam melakukan penyelamatan dengan reconditioning dan restructuring untuk kredit bermasalah dengan kolektibilitas diragukan dan macet dapat dipertimbangkan dengan adanya kemungkinan-kemungkinan diberikan keringanan denda dan atau bunga, serta dalam putusan persetujuannya harus dicantumkan syarat batal dan kembali kepada kewajiban sesuai surat hutang, apabila kewajiban yang disyaratkan tidak terpenuhi.

Sedangkan jika kredit sudah tidak dapat ditagih lagi dan telah dilakukan upaya penyelamatan, maka terhadap kredit macet tersebut harus dilakukan upaya penyelesaian. Upaya penyelesaian adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaxan baik dari nasabah debitur dan atau penjamin atas kredit bank yang telah menjadi bermasalah dengan atau tanpa melikuidasi agunannya.<sup>191</sup>

Langkah-langkah upaya penyelamatan kredit tersebut diatas dapat dilakukan apabila masih memenuhi kriteria-kriteria:

- a. Debitur menunjukkan itikad yang positif untuk bekerja sama terhadap upaya penyelamatan yang akan dijalankan.
- b. Usaha debitur masih mampu untuk membayar kewajiban.
- c. Mampu membayar bunga berjalan.
- d. Posisi bank akan menjadi lebih baik.

Dalam hal kredit yang penyelesaiannya telah diserahkan ke BUPLN/PUPN, maka apabila akan dilakukan penyelamatan harus dikoordinasikan dan mendapat persetujuan terlebih dahulu dari BUPLN/PUPN.

## **5. Penyelesaian Kredit Bermasalah Secara Damai<sup>192</sup>**

Penyelesaian kredit bermasalah secara damai dilakukan apabila upaya penyelamatan dengan 3R sudah tidak mungkin dilakukan. Upaya penyelesaian kredit secara damai sebagai berikut:

### **a. Keringanan Bunga**

Pemberian keringanan bunga dan atau denda untuk kredit kolektibilitas diragukan dan macet dengan pembayaran secara sekaligus lunas ataupun

---

<sup>191</sup> *Ibid.*, hal. 29.

<sup>192</sup> Elvyn G. Masassya, *op.cit.*, hal, 12.

angsuran. Perhitungan kewajiban dalam pemberian keringanan bunga dan penalty maksimum 21 bulan sejak diragukan atau sampai dengan saat diserahkan ke BUPLN. Pemberian keringanan bunga/denda maksimum sebatas bunga yang belum dibayar oleh yang bersangkutan dan tidak diperkenankan diperhitungkan untuk mengurangi kewajiban pokok yang tertunggak.

**b. Penjualan Agunan Di bawah Tangan**

Yaitu penyelamatan kredit secara damai dengan penjualan agunan di bawah tangan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Debitur diberikan kesempatan untuk menawarkan atau menjual sendiri agunannya.
- b. Penjualan dibawah tangan terhadap barang agunan yang diikat dengan Hak Tanggungan, harus terlebih dahulu diumumkan dalam surat kabar sekurang-kurangnya dalam waktu 30 hari sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

**6. Penyelesaian Kredit Bermasalah Secara Administrasi Perkreditan**

Penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan melalui pengadilan ataupun di luar pengadilan. Cara penyelesaian kredit bermasalah melalui pengadilan yaitu dengan eksekusi hak tanggungan terutama dilakukan apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan untuk melunasi kewajibannya. Secara operasional penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan melalui beberapa cara, yaitu:<sup>193</sup>

**a. Penjadwalan Kembali Pelunasan Kredit (Rescheduling)**

Yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran ataupun tidak. Dengan penjadwalan kembali pelunasan kredit, bank memberi kelonggaran pada pihak debitur untuk membayar utangnya yang telah jatuh tempo dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo tersebut.

---

<sup>193</sup> Arie S Hutagalung, *op.cit*, hal. 315.

Apabila pelunasan kredit dilakukan dengan cara mengangsur, dapat juga bank menyusun jadwal baru angsuran kredit yang dapat meringankan kewajiban debitor untuk melaksanakannya. Jumlah pembayaran kembali tiap angsuran dapat disesuaikan dengan perkembangan likuiditas keuangan debitor.

**b. Penataan Kembali Persyaratan Kredit (Reconditioning)**

Yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru. Dalam rangka penataan kembali persyaratan kredit isi dari perjanjian kredit akan ditinjau kembali. Upaya penyelamatan kredit ini biasanya dilakukan seiring dengan upaya penjadwalan kembali pelunasan kredit.

**c. Restrukturisasi kredit**

Restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitor dapat memenuhi kewajibannya yang antara lain dilakukan melalui:

- 1). Penurunan suku bunga kredit.
- 2). Pengurangan tunggakan bunga kredit.
- 3). Pengurangan tunggakan pokok kredit.
- 4). Perpanjangan jangka waktu kredit.
- 5). Penambahan fasilitas kredit.
- 6). Pengambilalihan asset debitor.
- 7). Konversi kredit menjadi penyertaan modal pada perusahaan debitor.

Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitor yang masih memiliki prospek usaha yang baik dan telah atau diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit. Berdasarkan Pasal 5 Surat Edaran Bank Indonesia No: 31/12/UUPB, kredit yang akan direstrukturisasi wajib dianalisis berdasarkan prospek usaha debitor dan kemampuan membayar sesuai proyeksi arus kas sehingga restrukturisasi dapat berhasil dilakukan.<sup>194</sup>

---

<sup>194</sup> *Ibid.*, hal 132.

## 7. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Jalur Hukum

Selain penyelesaian kredit bermasalah melalui tindakan administratif, terhadap kredit yang sudah pada tahap kualitas macet maka penanganannya lebih banyak ditekankan melalui beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum. Di antaranya:<sup>195</sup>

### a. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pengadilan<sup>196</sup>

#### 1. Pengajuan somasi/peringatan.

Somasi diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri melalui Panitera Pengadilan Negeri.

#### 2. Pengajuan Gugatan.

Adapun urutan pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut:<sup>197</sup>

- a. kreditur/bank menyiapkan surat gugatan terhadap debitur yang disertai bukti-bukti berupa surat-surat perjanjian kredit, surat-surat jaminan, surat teguran dan lain sebagainya. Dan gugatan tersebut didaftarkan pada Pengadilan Negeri yang berwenang disamping mengajukan gugatan biasa juga disertai permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang jaminan.
- b. Debitur, yang kemudian menjadi tergugat biasanya tidak tinggal diam dan mengajukan perlawanan terhadap gugatan tersebut dengan mengajukan jawaban bahkan kadang-kadang mengajukan gugatan balik (gugat rekovensi) dan banding serta kasasi, yang tujuannya biasanya hanyalah untuk mengulur-ulur waktu saja.
- c. Setelah tergugat mengajukan jawaban, maka penggugat harus mengajukan replik dan dijawab oleh tergugat dengan duplik dan setelah itu disusul dengan pengajuan saksi-saksi. Terakhir masing-masing pihak mengajukan kesimpulan. Setelah itu hakim menjatuhkan putusan.

<sup>195</sup> M Djumhana, *loc.cit.*, hal. 261.

<sup>196</sup> Siswanto Sutojo, *op.cit*, hal. 20-22.

<sup>197</sup> Teknis Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pnedekatan Hukum, *op.cit.*

Langkah-langkah lain yang dapat ditempuh untuk melaksanakan penyelesaian kredit melalui Pengadilan Negeri antara lain:

1. Menjual dengan kekuasaan sendiri dengan bantuan Kantor Lelang Negara atau juru lelang dengan cara:
  - a. Mengajukan permohonan fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.
  - b. Mengajukan permohonan sita eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.
  - c. Mengajukan permohonan pelaksanaan lelang kepada Ketua Pengadilan Negeri.
  - d. Selanjutnya berdasarkan perintah lelang dari Ketua Pengadilan Negeri, Kantor Lelang atau Juru Lelang melaksanakan lelang.
2. Mengeksekusi hasil putusan pengadilan dengan cara menunggu pelaksanaan penjualan secara sukarela terhadap barang-barang agunan.

**b. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui PUPN Dan/Atau BUPLN<sup>198</sup>**

Kredit bermasalah pada Bank milik Negara merupakan salah satu bentuk yang dikategorikan sebagai piutang Negara. Karena, bank milik Negara merupakan salah satu badan yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara. Dengan demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No 49 Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara, penyelesaian kredit bank milik Negara dapat diselesaikan melalui Panitia Urusan Piutang Negara.

Dalam menjalankan tugasnya, PUPN berpedoman pada ketentuan Pasal 2 Keputusan Presiden No 11 Tahun 1976 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (BUPLN), yang dibentuk dengan Keputusan Presiden No.21 Tahun 1991. dalam ketentuan tersebut disebutkan bahwa PUPN mempunyai tugas:

**1. Membahas Pengurusan Piutang Negara.**

Yaitu utang kepada Negara yang harus dibayar kepada Negara adalah instansi-instansi pemerintah/ badan-badan usaha Negara yang modal dan kekayaannya sebagian atau seluruhnya milik Negara, baik di pusat maupun di daerah.

Dengan demikian bagi bank milik negara menyelesaikan kredit macetnya harus dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Dimana

---

<sup>198</sup> Muhamad Djumhana, *op.cit*, hal. 562-565.



dengan adanya penyerahan piutang macet kepada badan tersebut secara hukum wewenang penguasaan atas hak tagih dialihkan kepadanya. Pengurusan piutang Negara oleh PUPN dimaksudkan untuk menyelamatkan keuangan Negara secara cepat, efektif, dan efisien.

## **2. Melakukan Pengawasan.**

Pengawasan dilakukan terhadap piutang-piutang, kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh instansi-instansi pemerintah atau bada-badan usaha Negara baik pusat maupun daerah.

Mekanisme penanganan piutang Negara oleh PUPN yaitu apabila piutang Negara tersebut telah diserahkan pengurusannya kepadanya oleh Pemerintah atau bank milik Negara tersebut. Piutang yang diserahkan adalah piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, tetapi yang penanggung utangnya tidak melunasinya sebagaimana mestinya.

Pada dasarnya pengurusan piutang Negara dari kredit macet dapat dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu:

1. Setelah dirundingkan oleh panitia dengan penanggung utang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah utangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, oleh ketua panitia dan penanggung utang/pinjaman utang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah dan kewajiban penanggung utang untuk melunasinya.
2. Pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan, seperti suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum pasti. Dengan demikian, PUPN mempunyai kewenangan *Parate executie*.
  1. Pelaksanaan dilakukan oleh ketua panitia dengan suatu surat paksa melalui cara penyitaan, pelelangan barang-barang kekayaan penanggung utang/penjamin utang, dan pernyataan lunas piutang Negara.

Dalam hal penyitaan khususnya terhadap kekayaan yang tersimpan di lembaga perbankan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 376/KMK.09/1995, maka PUPN dapat melakukannya tanpa memerlukan izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan. Adapun hasil penyitaan

tersebut untuk digunakan sebagai pembayaran atau pelunasan utang penanggung utang/penjamin utang.

Penanganan piutang Negara selain dilakukan oleh PUPN, juga dilakukan oleh suatu badan yang khusus yang berada di bawah Departemen Keuangan yaitu Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor.21 Tahun 1991 Tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.

Menurut Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, tugas dari BUPLN adalah menyelenggarakan pengurusan piutang Negara dan lelang, baik yang berasal dari penyelenggaraan pelaksanaan tugas dari Panitia Urusan Piutang Negara maupun pelaksanaan kebijakan yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan menurut Pasal 2 ayat (5) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 294/KMK.09/1993 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara tugas dari BPULN adalah sebagai pelaksana teknis, operasional dari keputusan-keputusan yang diambil oleh PUPN.

Pelimpahan pengurusan penyelesaian kredit macet kepada BUPLN selambat-lambatnya tiga bulan setelah tanggal jatuh tempo yang tercantum dalam dokumen-dokumen perpanjangan jangka waktu pelunasan kredit. Pengurusan penyelesaian kredit ini dapat juga karena inisiatif BUPLN sendiri, dan tidak menunggu pelimpahan dari Pemerintah dan Badan Usaha Milik Negara.

## **B. PROSES PENGAJUAN KREDIT DAN PENANGANAN KREDIT BERMASALAH PADA PT BANK AGRONIAGA Tbk.**

### **1. Profile Bank Agro**

Bank Agroniaga atau yang sering disebut dengan Bank Agro pada mulanya didirikan atas pemahaman sepenuhnya dari Dana Pensiun Perkebunan (DAPENBUN) sebagai pengelola dana pensiun karyawan seluruh PT Perkebunan Nusantara, bahwa sektor agrobisnis di Indonesia sangat potensial untuk dikembangkan. Maka pada saat pemerintah mengeluarkan deregulasi perbankan pada tanggal 27 Oktober 1988, DAPENBUN mempergunakan kesempatan ini

untuk mendirikan bank yang kegiatan usaha utamanya membantu pembiayaan di bidang agrobisnis.<sup>199</sup> Bank Agro didirikan dengan akta No. 27 tanggal 27 September 1989 yang dibuat dihadapan notaris Rd. Soekarsono, SH di Jakarta, kemudian memperoleh ijin usaha dari Menteri Keuangan pada tanggal 11 Desember 1989 dan mulai beroperasi secara komersial pada tanggal 18 Februari 1990. Dimana tujuan utamanya adalah menjalankan kegiatan usaha di bidang perbankan umum dalam arti yang seluas-luasnya secara profesional, serta berperan menunjang terwujudnya industri agrobisnis yang semakin tumbuh dan berkembang dalam sistem perekonomian nasional yang tangguh dalam era globalisasi di masa mendatang. Sesuai dengan visi dan misi pendiriannya maka Bank Agroniaga secara terus menerus mendukung kegiatan agrobisnis baik perkebunan (*on-farm*) maupun pabrik pengolahan perkebunan (*off-farm*). Sampai dengan tahun ke 17 sejak Bank Agroniaga berdiri mayoritas pembiayaan disalurkan ke sektor agrobisnis dengan portopolio kredit rata-rata sebesar 70% dari total kredit yang disalurkan.<sup>200</sup>

Kredit disalurkan kepada petani seperti petani tebu rakyat, petani plasma kelapa sawit rakyat maupun pengusaha yang terkait di bidang agrobisnis. Persentase potofolio kredit sektor agrobisnis yang dominan ini merupakan yang tertinggi dibandingkan dengan perbankan nasional, hal ini menunjukkan komitmen dari Bank Agroniaga dalam memberikan dukungan dan pelayanan yang maksimal dalam pengembangan agrobisnis nasional.

Selain itu perjalanan Bank Agro yang telah memasuki tahun yang ke 17 juga menambah pengetahuan kepada Bank Agroniaga untuk dapat memahami karakteristik usaha bidang agrobisnis yang memiliki risiko spesifik antara lain tergantung sektor eksternal seperti sumber daya manusia (SDM), hama dan kualitas tanah serta untuk produk tertentu yang sifatnya tidak tahan lama. Dengan demikian Bank Agroniaga mampu meminimalkan resiko yang dihadapi dan sekaligus mampu menciptakan produk-produk pembiayaan yang sesuai.

---

<sup>199</sup> Bank Agro, "Sejarah PT Bank Agroniaga Tbk," <<http://www.bankagro.co.id/sejarah.shtml>>, 10 Februari 2008.

<sup>200</sup> Bank Agro, Laporan Keuangan (Annual Report) Bank Agro, (Jakarta: 2006), hal. 3.

Terjadinya krisis keuangan Asia pada tahun 1997, menyeret Indonesia memasuki krisis multi-dimensional yang terburuk sepanjang sejarah. Namun Bank Agro berhasil mempertahankan eksistensinya tanpa dukungan rekapitalisasi dari pemerintah. Keberhasilan ini disebabkan adanya penerapan pengelolaan perbankan yang senantiasa memegang teguh prinsip kehati-hatian, patuh dan taat pada landasan operasional, yang bersandar pada prinsip tata kelola perusahaan yang baik, termasuk nilai-nilai utama yang dianut, serta memberdayakan sumber dana dan sumber daya guna pengembangan secara dinamis bagi keberhasilan usaha Bank Agroniaga.

Keberhasilan Bank Agro juga tidak terlepas dari komitmen yang telah benar-benar ditunjukkan oleh Pemegang Saham Pengendali dengan terus ditingkatkannya permodalan Bank Agroniaga serta penyaluran dana yang terfokus dan selektif pada sektor agrobisnis, seperti kredit kepada PT Perkebunan Nusantara berikut kelompok usaha pendukungnya (rekanan dan kontraktor) maupun penyaluran dana untuk kesejahteraan para petani melalui Kredit Kepada Koperasi Primer Untuk Anggotanya (KKPA) dan Kredit Ketahanan Pangan (KKP) yang telah direkomendasikan oleh PT Perkebunan Nusantara terkait.

Dari sisi bisnis Bank Agroniaga juga menunjukkan peningkatan yang berarti seperti dalam peningkatan asset, penyaluran kredit, dan pengerahan dana masyarakat. Pada Tahun 2003, Bank Agroniaga juga telah meningkatkan statusnya menjadi perusahaan terbuka yang disusul dengan mencatatkan sahamnya di Bursa Efek Surabaya sebagai upaya meningkatkan kualitas *Good Corporate Governance* serta memberikan pelayanan kepada pemegang saham berupa kemudahan dalam memperdagangkan sahamnya. Dalam rangka meningkatkan pangsa pasar 2008 Bank Agro memasuki bisnis layanan devisa seiring dengan persetujuan Bank Indonesia atas peningkatan status Bank Agroniaga.

## 2. Proses Pengajuan Kredit Pada PT Bank Agro

### a. Permohonan Kredit

Permohonan fasilitas kredit, dituangkan di dalam suatu formulir daftar isian permohonan kredit yang diisi oleh debitur guna memudahkan Bank untuk memperoleh data yang diperlukan.<sup>201</sup> Permohonan fasilitas kredit mencakup:

1. Permohonan Baru untuk mendapat suatu jenis fasilitas kredit.
2. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan.
3. Permohonan perpanjangan/pembaruan masa laku kredit yang telah berakhir jangka waktunya.
4. Permohonan-permohonan lainnya untuk perubahan syarat-syarat fasilitas kredit yang sedang berjalan, antara lain penukaran jaminan, perubahan/pengunduran jadwal angsuran dan lain sebagainya.<sup>202</sup>

### b. Analisa Kredit

Proses pengajuan kredit merupakan landasan utama kegiatan perkreditan untuk menilai kelayakan usaha, mengukur besar, jenis dan sifat keperluan kredit, menetapkan struktur pembiayaan, mengambil keputusan dan mengendalikan resiko atas suatu permohonan kredit. Agar proses kredit dilaksanakan secara seragam, sistematis dan efisien maka ditetapkan Proses Analisis Kredit sebagai berikut.<sup>203</sup>

#### 1. Pengumpulan Data

Pengumpulan data bertujuan untuk memperoleh informasi lengkap, akurat, dapat dipercaya, dan mutakhir tentang kegiatan usaha debitur untuk menyusun Memorandum Analisa Kredit (MAK).<sup>204</sup> Kegiatan pengumpulan data

---

<sup>201</sup> Thomas Suyatno, et al., *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1993), hal. 62.

<sup>202</sup> Bank Agro, *Buku I Pedoman Perkreditan Bank Agro*, (Jakarta: 2000), Bab V Sub Bab B hal. 3.

<sup>203</sup> Bank Agro, *Buku II Pedoman Perkreditan Bank Agro*, (Jakarta: 2000), Bab II Sub Bab A, hal 1.

<sup>204</sup> Memorandum Analisa Kredit berisi informasi kualitatif mengenai debitur untuk keperluan analisa, antara lain; data legalitas, manajemen dan prospek usaha dikaji dan dinilai, yang

dipusatkan pada pengumpulan informasi langsung dari sumbernya maupun pihak ketiga lainnya. Proses pengumpulan data adalah sebagai berikut:<sup>205</sup>

- a. Memberitahukan sumber data mengenai maksud dan jadwal kunjungan atau pertemuan.
- b. Melakukan pertemuan dengan debitor/ calon debitor baik dikantornya maupun dikantor bank.
- c. Mengumpulkan data dari pihak ketiga via kunjungan, surat, telpon, perpustakaan, brosur, dan media cetak lainnya.
- d. Melaksanakan kunjungan ke tempat usaha calon debitor.
- e. Verifikasi data yang diperoleh.

Pengumpulan data harus didasarkan pada sumber yang dipercaya dan tidak terbatas pada debitor. Sumber data lainnya dapat berasal dari pihak ketiga, seperti Bank Indonesia, Bank lain, instansi atau asosiasi terkait, pembeli, pemasok, pesaing, perpustakaan, atau lainnya serta dari sumber intern bank (file dan/atau berkas kreditor maupun debitor). Batas waktu pengumpulan data ditetapkan paling lama satu bulan setelah diterimanya surat permohonan dari calon debitor/debitor. Apabila dengan batas waktu yang ditentukan data belum terkumpul, maka permohonan ditolak dan berkas permohonan kredit dikembalikan.

## 2. Verifikasi Data

Verifikasi data bertujuan untuk memastikan kebenaran data yang dikumpulkan sehingga dapat dilakukan analisa yang akurat agar pengambilan keputusan dapat cepat, tepat, dan dipertanggung jawabkan. Dimana prosesnya adalah sebagai berikut:<sup>206</sup>

- a. Melakukan pemeriksaan kwajaran atau kebenaran data yang diterima kepada pihak ketiga dengan cara:
  1. Memeriksa hubungan dengan bank-bank
  2. Memeriksa hubungan dengan para pembeli

---

merupakan ramuan utama yang menunjang dalam penyusunan MAK. Lihat Pada Pedoman Perkreditan Bank Agro, Bab II Sub Bab A hal. 3.

<sup>205</sup> *Ibid.*, Bab II Sub Bab B, hal. 1.

<sup>206</sup> *Ibid.*, Bab II Sub Bab C, Hal. 1

3. Memeriksa hubungan dengan para pemasok
- b. Melakukan Pengecekan terhadap kebenaran data fisik dengan cara:
  - a. Memeriksa kantor pusat nasabah
  - b. Memeriksa tempat usaha nasabah.
  - c. Penyiapan perangkat usaha kredit (PUK).

### 3. Analisa Kredit

Tujuan Analisa Kredit adalah mengevaluasi data kualitatif dan kuantitatif secara seksama atas kelayakan pemberian kredit kepada calon debitur /debitur dengan memperhatikan prinsip lima C yaitu *character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *condition of economy* (prospek usaha), *collateral* (agunan). Analisa kredit harus dibuat untuk menyajikan penilaian yang obyektif yang didasarkan pada data atau informasi yang diperoleh dan tidak boleh dipengaruhi pihak yang berkepentingan dengan usulan kredit tersebut.

Selain itu, analisa kredit tidak boleh bersifat formalitas yang dilakukan semata-mata untuk memenuhi prosedur perkreditan. Analisa kredit memuat rekomendasi/usulan yang sejalan dengan penetapan struktur kredit berdasarkan hasil analisis kredit yang dilakukan. Dimana nantinya hasil dari analisa kredit tersebut dituangkan dalam suatu memorandum formal yang disebut dengan **Memorandum Analisa Kredit (MAK)**.<sup>207</sup> Adapun isi dari analisa kredit adalah sebagai berikut:

- a. **Tujuan**, yaitu menggambarkan paket kredit yang diusulkan.
- b. **Latar belakang** yang terdiri dari; legalitas debtor, gambaran identitas debitur, karakter pemilik dan pengelola utama, mutu manajemen.
- c. **Analisa pemasaran**, yaitu melakukan analisa terhadap seluk beluk kegiatan usaha dan industri debitur dan prospek usaha dan industri debitur.
- d. **Analisa Keuangan** dimana yang menjadi fokus utama adalah pada laporan laba-rugi dan kemudian dilanjutkan dengan analisa arus kas dan neraca. Analisa keuangan ini harus menjabarkan segenap hal yang telah terjadi dan mengapa hal itu terjadi. Tujuannya adalah untuk

---

<sup>207</sup> *Ibid.*, Bab II Sub Bab D, Hal. 1

memperkirakan segenap implikasi dari kejadian histories terhadap perkembangan debitor di masa depan.

- e. **Analisa Resiko Kredit** adalah penilaian terhadap resiko yang melekat (*inherent risk*) pada usaha/bisnis nasabah/calon nasabah maupun resiko dari luar (*extern*) yang berpengaruh terhadap usaha atau bisnis calon debitor/debitor. Analisis resiko dimaksudkan untuk mengidentifikasi dan menilai resiko secara khusus dari calon debitor/debitor yang dapat ditemukan dari hasil analisa kualitatif dan kuantitatif, sebelum kredit diberikan, dan dari hasil pemantauan nasabah selama pemberian kredit kepada nasabah berlangsung.
- f. **Analisa Agunan** adalah penilaian yang mengkaji apakah nilai agunan yang diberikan dapat mengcover kewajibannya kepada bank dan apakah penguasaan atas agunan dapat menjamin kepentingan bank apabila terjadi wanprestasi oleh calon debitor/debitor.
- g. **Account Profitability Analysis** adalah menganalisa potensi keuntungan yang akan diperoleh bank dari hubungan perkreditan yang diusulkan.
- h. **Kesimpulan dan Rekomendasi** dimana kesimpulan harus diberikan secara ringkas dan jelas dan memuat rekomendasi atas kebijakan yang diusulkan untuk ditempuh oleh bank.

#### 4. Penilaian Agunan

- a. Pengertian dan Penggolongan Agunan<sup>208</sup>
  1. Pengertian Jaminan kredit mencakup hal sebagai berikut:<sup>209</sup>
    - a. **First wayout**, yaitu kemampuan debitor untuk menyelesaikan kreditnya dari hasil usahanya, yang berarti bahwa setiap pemberian kredit harus dapat dilunasi dari hasil usaha debitor.

---

<sup>208</sup> Terdapat perbedaan istilah "jaminan" dengan "agunan". Istilah jaminan lebih ditekankan pada keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya. Sedangkan agunan, merupakan salah satu unsur jaminan pemberian kredit. Jadi analisa kredit bank meliputi jaminan dan agunan, Lihat, Indonesia, Undang-Undang Perbankan, UU No. 10 Tahun 1998, ps. 8 dan penjelasannya.

<sup>209</sup> *Ibid.*, Bab II Sub Bab E, Hal. 1



- b. **Second wayout**, yaitu kemampuan debitor untuk menyelesaikan kreditnya dari nilai agunan yang diserahkan, saat first wayout tidak mencukupi atau gagal.
2. Menurut fungsinya, agunan dapat dibedakan sebagai berikut:
    - a. **Agunan Pokok**, berupa obyek atau proyek (investasi) yang dibiayai kredit. Seluruh obyek yang dibiayai diikat sebagai jaminan kredit.
    - b. **Agunan Tambahan** berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang diserahkan debitor di samping agunan pokok di atas.
  3. Menurut sifatnya, agunan dapat dibedakan sebagai berikut:
    - a. Agunan Material, yaitu agunan yang bersifat kebendaan baik berupa barang-barang bergerak maupun tidak bergerak
    - b. Agunan Imateril, yaitu agunan tidak berwujud, baik perorangan maupun perusahaan.
- b. Penetapan Agunan.**
1. Mengingat *first wayout*<sup>210</sup> pemberian kredit mengandung risiko kegagalan dan *second wayout* memerlukan waktu dan biaya dalam proses likuidasi dan pencairannya, penetapan agunan harus dilaksanakan dengan seksama. Jenis agunan kredit yang dapat diterima oleh bank adalah sebagai berikut:<sup>211</sup>
    - a Benda tidak bergerak seperti tanah, dengan atau tanpa bangunan/tanaman/hasil karya di atasnya, kapal laut Indonesia berukuran minimal 20 m dan terdaftar, dan mesin-mesin yang melekat pada tanah atau bangunan gedung dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bangunan itu.
    - b Benda-benda bergerak, seperti persediaan barang, emas batangan, kendaraan bermotor, kapal laut yang berukuran di bawah 20 m, pesawat terbang, dan mesin yang tidak melekat ke tanah dan

---

<sup>210</sup> *First wayout* adalah kemampuan debitor untuk menyelesaikan kreditnya dari hasil usahanya sedangkan *second wayout* adalah kemampuan debitor untuk menyelesaikan kreditnya dari nilai agunan yang diserahkan.

<sup>211</sup> *Ibid.*

bangunan tempat mesin dimaksud berada merupakan bagian yang terpisahkan dari bangunan itu.

- c Surat berharga seperti sertifikat deposito dan Piutang dagang
  - d Benda yang tidak berwujud berupa Borgtocht, baik jaminan pribadi maupun jaminan perusahaan dapat diterima sebagai agunan tambahan dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Komite Kredit.
2. Bukti kepemilikan atas barang yang diserahkan sebagai agunan kredit harus dikuasai bank.
  3. Agunan berupa Borgtocht, perorangan maupun perusahaan hanya dapat diterima dari orang atau badan hukum yang mempunyai kepentingan langsung dengan perusahaan yang akan menikmati kredit.
  4. Hak atas tanah yang dapat diterima sebagai agunan adalah, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha.
  5. Barang yang dapat diterima sebagai agunan adalah barang yang sedang tidak diagunkan kepada pihak lain. Dikecualikan dari ketentuan ini adalah kredit yang dibiayai secara bersama oleh bank dengan bank lain yang disertai dengan Perjanjian Pembagian Agunan.
  6. Prosedur Penetapan Agunan Kredit adalah:<sup>212</sup>
    - a. menerima copy bukti kepemilikan agunan yang diserahkan oleh debitor.
    - b. memverifikasi kebenaran dan keabsahan kepemilikan dan kedudukan agunan dengan pihak ketiga/instansi terkait.
    - c. melakukan taksasi terhadap barang yang akan diserahkan sebagai agunan tanpa atau dengan bantuan Jasa Konsultasi Penilai.
    - d. memilih/menetapkan jenis barang yang dapat diterima sebagai agunan.

---

<sup>212</sup> *Ibid.*, Bab II Sub Bab E hal. 2-3.

7. Proses Penetapan Agunan Kredit harus dicatat pada Formulir Penilaian Agunan.

**c. Pengikatan Agunan Kredit**

1. Setelah diberlakukan Undang-Undang Hak Tanggungan, maka bentuk-bentuk pengikatan agunan menjadi; Hak Tanggungan, Hipotik, Gadai, Fiducia, cessie, penanggungan (borgtocht).
2. Dalam melakukan pengikatan barang-barang agunan kredit, diutamakan bentuk pengikatan yang memberikan hak preferensi (Hak didahulukan) kepada pihak Bank.
3. Terhadap hak atas tanah berstatus hak milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dilakukan pengikatan via Hak Tanggungan. Ketentuan ini juga berlaku untuk Rumah Susun.
4. Dalam hal barang milik perorangan yang karena status perkawinan menjadi milik bersama maka suami-istri pemilik harus ikut menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
5. Dalam hal kredit telah lunas, surat bukti kepemilikan agunan dikembalikan kepada pemilik agunan yang disaksikan oleh penerima kredit.

**d. Penilaian Agunan Kredit**

Penilaian agunan merupakan tanggung jawab Unit Kerja Credit Support yang dalam pelaksanaannya dapat meminta bantuan jasa professional pihak ketiga. Adapun prosedur penilaian agunan kredit adalah:

1. Menyusun informasi atas barang yang dijadikan sebagai agunan
2. Meneliti dan mengverifikasi kebenaran dan keabsahan bukti kepemilikan yuridis
3. Membuat daftar atas informasi pihak yang berhak atas agunan, apakah diagunkan ke pihak lain, dan apa ada tuntutan pihak lain.
4. Menetapkan nilai pasar dan tingkat kecukupan nilai rasio jaminan terhadap kredit.<sup>213</sup>

---

<sup>213</sup> *Ibid.*

## **5. Penetapan Struktur Fasilitas Kredit Dan Agunan**

### **a. Ikhtisar Struktur dan Fasilitas Kredit dan Agunan**

Tujuan Penetapan Struktur Fasilitas Kredit Dan Agunan adalah penyajian terhadap kesimpulan akhir hasil analisa kredit yang meliputi jenis dan maksimum kredit yang dapat dipertimbangkan berikut agunannya, dan untuk menyajikan rekomendasi berupa usulan kredit berikut persyaratannya secara lengkap. Uraian mengenai pokok-pokok Struktur Fasilitas Kredit yang dapat dipertimbangkan yaitu jenis kredit, jumlah kredit, keperluannya yang dirinci jenis obyek/projek yang dibiayai, jangka waktu, dan besarnya angsuran.

### **b. Usulan Pemberian Fasilitas Kredit dan Persyaratan Selengkapannya.**

Usulan pemberian kredit merupakan proses terakhir dari proses analisis kredit, dimana setiap account officer bertanggung jawab dan menjamin terhadap:

1. Hasil analisa proyek menunjukkan kelayakan proyek investasi
2. Hal yang tidak sesuai dengan kebijakan perkreditan telah mendapat persetujuan pengendalian dari komisaris.
3. Semua persyaratan yang telah diusulkan telah dibicarakan dengan dan telah disepakati oleh calon debitur/debitur yang bersangkutan.
4. Usulan pemberian fasilitas kredit harus berisi:
  - a. Jenis dan jumlah kredit
  - b. Tujuan kredit yang merinci jenis obyek kredit dan biaya proyek
  - c. Jangka waktu
  - d. Tingkat bunga kredit
  - e. Prasyarat penarikan atau pemakaian fasilitas kredit
  - f. Besarnya angsuran pokok kredit dan tanggal jatuh tempo pembayaran dan bunga kredit
  - g. Agunan yang dirinci menurut jenis tempat, kepemilikan dan rencana pengikatannya.
  - h. Syarat lain yang penting dan harus ada di dalam pemberian kredit, baik umum maupun khusus.

### c. Persetujuan Kredit

Persetujuan Kredit adalah keputusan persetujuan dari Komite Kredit untuk menempatkan dana Bank pada kredit. Sehubungan dengan itu persetujuan kredit harus mencerminkan suatu pernyataan bahwa pemberian kredit kepada debitor adalah layak, yang berarti:<sup>214</sup>

1. Kelayakan kredit
2. Telah sesuai dengan kebijakan dan prosedur perkreditan
3. Tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan batas;
4. Telah dipertimbangkan mengenai pengamanan kreditnya
5. Telah memperoleh kecukupan suara sesuai kewenangan memutus kredit yang telah ditetapkan.

Untuk melindungi kepentingan Bank dalam Pelaksanaan persetujuan kredit maka ditegaskan terlebih dahulu syarat-syarat fasilitas kredit dan prosedur yang harus ditempuh oleh debitor. Dimana isi dari **Surat Penegasan Persetujuan Permohonan Kredit** antara lain:

1. Persetujuan permohonan kredit disampaikan kepada pemohon secara tertulis.
2. Surat penegasan harus mencantumkan:
  - a. Maksimum/limit fasilitas kredit
  - b. Jangka waktu fasilitas kredit
  - c. Bentuk pinjaman
  - d. Tujuan penggunaan kredit
  - e. Suku bunga
  - f. Bea materai kredit yang harus dibayar
  - g. Provisi kredit
  - h. Keharusan menandatangani surat perjanjian kredit
  - i. Penutupan asuransi barang-barang jaminan
  - j. sanksi-sanksi
  - k. Ketentuan-ketentuan lain yang yang ditentukan sesuai keperluan

---

<sup>214</sup> *Ibid.*, Buku II Pedoman Perkreditan Bank Agro, BAB III Sub Bab A, hal. 1.

- l. Syarat-syarat untuk pengajuan permohonan perpanjangan dan tambahan fasilitas kredit
  - m. Laporan-laporan yang harus diserahkan.
3. Apabila surat perjanjian kredit telah ditandatangani, maka surat penegasan ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari surat perjanjian kredit.
  4. Surat Penegasan dibuat dalam lima rangkap.

#### **d. Penarikan Kredit**

Penarikan atau pencairan fasilitas kredit adalah setiap transaksi dengan menggunakan kredit yang telah disetujui oleh Bank. Dalam prakteknya, pencairan fasilitas kredit berupa pembayaran dan/atau pemindahbukuan atas beban rekening pinjaman atau fasilitas kredit. Bank hanya menyetujui penarikan kredit oleh nasabah, apabila syarat-syarat yang harus dipenuhi telah dilaksanakan. Pengikatan jaminan secara sempurna dan penandatanganan warkat-warkat kredit mutlak sudah dilakukan terlebih dahulu.

##### **1. Proses Penarikan Kredit**

Proses penarikan atau pencairan fasilitas kredit dapat dilakukan atas dasar:

- a. Surat permohonan pembukaan fasilitas kredit debitor
- b. Semua syarat penarikan telah terpenuhi
- c. Adanya tatuna dari Account Officer.

##### **2. Proses Persetujuan Penarikan Kredit**

- a. account officer mengajukan Permohonan Pembukaan Fasilitas ke Pemimpin Cabang yang dilampiri dengan Permohonan Pencairan Fasilitas sebagai bukti pemenuhan kelengkapan persyaratan kredit dan media penarikan (Tanda Terima Uang Oleh Nasabah).
- b. memo tersebut mengemukakan kelengkapan syarat pemeriksaan dan kesesuaian dengan jadwal penarikan kredit sebagaimana ditetapkan pada Surat Penawaran Kredit dan/atau Perjanjian Kredit.

- c. setiap penyimpangan dari persyaratan semula, terlebih dahulu harus mendapatkan Persetujuan Penyimpangan dari satu level di atas Komite Kredit.
- d. setelah izin penarikan kredit diperoleh, account officer dibantu oleh unit credit support melaksanakan penarikan sesuai syarat dan prosedur yang telah ditetapkan.

### 3. Analisa Terhadap Penanganan Kredit Bermasalah Pada PT Bank Agro

Setiap Bank menginginkan dan berusaha keras agar setiap kredit yang diberikannya sehat dalam arti produktif dan *collectable*. Namun, kredit yang diberikan kepada debitur selalu mempunyai resiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau Non Performing Loans (NPL). Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah tersebut. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan.<sup>215</sup>

Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia No: 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, dalam Pasal 12 ayat (3) memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit apakah kredit yang diberikan Bank termasuk kredit performing loan atau non performing loan. Kualitas dapat digolongkan sebagai berikut:<sup>216</sup>

#### a. Kredit Lancar

Kredit dianggap lancar apabila pembayarannya angsuran /cicilan pinjaman dan bunga pinjaman dibayar tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.

---

<sup>215</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2004), hal. 263.

<sup>216</sup> Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum*, No: 7/2/PBI/2005, Pasal 12 ayat (3).

**b. Kredit Dalam Perhatian Khusus**

Kredit dikategorikan dalam perhatian khusus, apabila Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari dan jarang terjadi cerukan.<sup>217</sup>

**c. Kredit Kurang Lancar**

Kredit dianggap kurang lancar apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari samapai dengan 180 hari.

**d. Kredit Diragukan**

Apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari, serta Terjadi cerukan yang bersifat permanent khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.

**e. Kredit Macet**

Kredit dikategorikan macet apabila terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.

Kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah atau *non performing loan* (NPL) adalah apabila kualitas kredit tersebut pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan atau macet. Dimana Bentuk Penanganan kredit bermasalah pada PT Bank Agroniaga adalah sebagai berikut:

**a. Penyelamatan Kredit Bermasalah Melalui Restrukturisasi Kredit**

Penyelamatan Kredit Bermasalah adalah upaya yang dilakukan oleh bank dalam pengelolaan kredit bermasalah yang masih mempunyai prospek di dalam usahanya dengan tujuan untuk meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian bagi bank. Menyelamatkan kembali kredit yang ada agar menjadi lancar.

---

<sup>217</sup> Cerukan adalah pemberian fasilitas pelampauan penarikan atas saldo rekening giro efektif yang belum dibuatkan akad kreditnya atau pelampauan pemberian kredit di atas plafon yang ditetapkan berdasarkan akad kredit.



Untuk menyelamatkan kredit yang telah diberikan agar tidak menjadi macet, PT Bank Agro melakukan restrukturisasi kredit sebagai bentuk penyelamatan kredit bermasalahnya.<sup>218</sup> Restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitor dapat memenuhi kewajibannya sebagai salah satu upaya untuk meminimalkan potensi kerugian dari debitor bermasalah, adapun upaya yang dilakukan oleh Bank Agro adalah melalui:

- a. Penurunan suku bunga kredit.
- b. Pengurangan tunggakan bunga kredit.
- c. Pengurangan tunggakan pokok kredit.
- d. Perpanjangan jangka waktu kredit.
- e. Penambahan fasilitas kredit.
- f. Pengambilalihan aset debitor sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- g. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitor.

Restrukturisasi kredit merupakan suatu penyelamatan kredit bermasalah yang dilakukan dengan tujuan untuk memperbaiki kinerja usaha debitor, menjaga kuantitas kredit dan memperkuat kemampuan pengembalian kredit debitor. Pelaksanaan restrukturisasi kredit di Bank Agroniaga secara umum berpedoman kepada PBI No: 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 dan PBI No: 8/2/PBI/2006 tanggal 20 Januari 2006. Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitor yang masih memiliki prospek usaha yang baik, dan telah atau diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit, serta mempunyai itikad dan karakter yang baik.

Bila ditinjau dan dua faktor, yaitu itikad debitor untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya, dan prospek usahanya, terdapat empat kategon debitor, yaitu:<sup>219</sup>

1. Debitur A : itikadnya baik, prospek usahanya ada;

---

<sup>218</sup> Bank Agro, Hasil Wawancara Dengan Indra Subhan Nasution, Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit PT Bank Agroniaga, 15 Maret 2008.

<sup>219</sup> Bank Agro, Pedoman Penanganan Kredit Bank Agro, (Jakarta: 2000), Bab V Sub Bab a, hal. 1.

2. Debitur B : itikadnya baik, prospek usahanya tidak ada;
3. Debitur C : itikadnya kurang, prospek usahanya ada;
4. Debitur D : itikadnya kurang, prospek usahanya tidak ada.

Dengan mengacu kepada kriteria itikad dan prospek debitur, maka langkah penyelesaian hutang yang harus ditempuh adalah sebagai berikut<sup>220</sup>:

- a. Debitur kategori A : Dilakukan negosiasi guna mencari cara restruktursasi yang dapat disepakati,
- b. Debitur kategori B : Dilakukan restruktursasi dan dilanjutkan dengan penyelesaian secara komersial, misalnya pengambilalihan agunan,
- c. Debitur kategori C : Dilakukan langkah-langkah melalui proses hukum, apabila debitur tetap tidak kooperatif maka proses hukum dilanjutkan antara lain dengan penyitaan dan kepailitan.
- d. Debitur kategori D : Dilakukan langkah-langkah melalui proses hukum, termasuk penyitaan dan kepailitan.

#### **b. Penyelesaian Kredit Bermasalah**

Penyelesaian kredit bermasalah adalah upaya yang dilakukan bank untuk menyelesaikan kredit bermasalah yang tidak mempunyai prospek setelah usaha-usaha pembinaan dan penyelamatan ternyata sudah tidak mungkin untuk dilakukan lagi. Hal ini dilakukan guna mencegah resiko Bank yang semakin besar serta mendapatkan pelunasan kembali atas kredit tersebut dari debitor dengan berbagai macam upaya yang dapat ditempuh oleh bank. Penyelesaian kredit bermasalah pada Bank Agroniaga dilakukan dengan cara:

##### **1. Penyelesaian Kredit Bermasalah Secara Tunai**

Kebijakan penyelesaian kredit bermasalah dimaksudkan untuk menyelesaikan kredit yang sudah tidak dapat diselamatkan dengan cara pembayaran tunai, restrukturisasi kredit maupun eksekusi Hak Tanggungan, dan ditujukan untuk tidak menambah beban biaya bagi Bank. Adapun prinsip-prinsip penyelesaian kredit adalah:<sup>221</sup>

---

<sup>220</sup> *Ibid.*

<sup>221</sup> Bank Agro, Hasil Wawancara Dengan Indra Subhan Nasution, Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit PT Bank Agroniaga, 15 Maret 2008.

- a. Prinsip utama dalam penyelesaian kredit adalah hasil pengembalian yang optimal (*maximum recovery*).
- b. Penyelesaian kredit dilakukan terhadap:
  1. Debitur dengan propek usaha sangat terbatas, atau
  2. Debitur dengan usaha sudah tutup/ dihentikan, atau
  3. Debitur dengan kolektibilitas 5 (macet), atau
  4. Debitur beritikad kurang baik, atau
  5. Debitur perorangan yang telah meninggal dunia, atau
  6. Debitur perorangan atau badan usaha yang telah dinyatakan pailit atau dimohonkan pailit.

Penyelesaian kredit secara tunai ditetapkan sebagai hasil negosiasi antara debitur dengan bank berdasarkan kemampuan maksimal debitur. Penyelesaian kredit secara tunai dapat dilakukan dengan cara:<sup>222</sup>

- a. Tunai sekaligus dalam waktu maksimum 1 (satu) bulan setelah tanggal persetujuan Direksi atau Komisaris sesuai wewenangnya dengan mempertimbangkan opini dari Unit Kerja Manajemen Risiko.
- b. Tunai bertahap dalam waktu tertentu setelah tanggal persetujuan. Penyelesaian tunai bertahap dilakukan apabila debitur tidak memiliki kemampuan untuk membayar sekaligus, sehingga diberikan kelonggaran pembayaran secara bertahap sebanyak tiga kali, maksimum dalam waktu tiga bulan setelah tanggal persetujuan.

## 2. Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Proses Hukum

Penyelesaian kredit bermasalah melalui proses hukum atau litigasi dapat dilaksanakan melalui beberapa alternatif yaitu:<sup>223</sup>

- a. Permohonan eksekusi
- b. Permohonan gugatan perdata yang dilakukan jika permohonan eksekusi tidak dapat dilakukan atau telah dilakukan namun kewajibannya belum seluruhnya

<sup>222</sup> Pedoman Penanganan Kredit Bank Agro, *op.cit.*, hal.3.

<sup>223</sup> Bank Agro, Hasil Wawancara Dengan Indra Subhan Nasution, Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit PT Bank Agroniaga, 15 Maret 2008.

terselesaikan, sedangkan harta kekayaan debitor masih dapat menutupi sisa pinjamannya.

- c. Permohonan kepailitan kepada Ketua Pengadilan Niaga yang dilakukan jika permohonan eksekusi atau gugatan tidak dapat dilakukan atau telah dilakukan namun hasilnya tidak memadai.
- d. Permohonan gugatan pidana, dilakukan hanya semata-mata ada indikasi terjadinya tindak pidana.

Penyelesaian kredit bermasalah melalui proses hukum dapat dilakukan apabila kolektibilitas kredit telah tergolong macet dan memenuhi salah satu kriteria di bawah ini:

1. Bank telah melakukan upaya negosiasi dengan debitor untuk penyelesaian kredit bermasalah di luar hukum, tetapi tidak tercapai kesepakatan.
2. Debitor telah melakukan upaya penyelesaian tetapi menurut penilaian bank masih belum memenuhi jumlah kewajiban yang harus dikembalikan atau tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat atau disetujui bersama antara bank dengan debitor.
3. Debitor tidak diketahui lagi keberadaannya atau debitor sulit dihubungi atau debitor tidak kooperatif, sehingga tidak dapat dilakukan negosiasi dan oleh karenanya perlu dilaksanakan proses hukum.
4. Debitor sudah tidak mempunyai sumber dana dari hasil usaha untuk penyelesaian kewajibannya kecuali dari hasil eksekusi agunan, namun pemberi jaminan tidak bersedia menjual secara sukarela agunan tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Bank.
5. Debitor atau penjamin secara pasti memiliki asset lain akan tetapi tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan penjualan asset tersebut dalam rangka menyelesaikan kewajibannya kepada Bank.
6. Jumlah kewajiban debitor dan nilai agunan yang dieksekusi lebih besar dari Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).

Adapun ketentuan khusus mengenai penyelesaian kredit bermasalah melalui proses hukum adalah:

## 1. Permohonan Eksekusi

Permohonan eksekusi barang jaminan dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Bank telah mengirimkan Surat Peringatan/Teguran (I, II, III) atau telah melakukan somasi dengan bantuan pengadilan kepada Debitur,
- b. Dokumentasi kredit dan dokumentasi agunan lengkap dan sempurna,
- c. Telah dilakukan pengecekan atas keberadaan fisik agunan,
- d. Agunan telah dipasang Hak Tanggungan, hipotek kapal *Fiducia* (yang telah terdaftar)/Gadai.

Tindakan Terhadap Hasil Lelang Eksekusi:

- a. Hasil lelang eksekusi diperhitungkan terhadap kewajiban debitur dan dialokasikan dengan urutan sesuai ketentuan yaitu; pokok, tagihan lainnya, provisi dan biaya administrasi, bunga, dan denda.
- b. Apabila masih terdapat sisa kewajiban setelah hasil lelang eksekusi, maka harus dilakukan investigasi untuk mengetahui sumber dana/asset lain milik Debitur dan atau Penanggung Utang yang masih mungkin digunakan untuk melunasi sisa kewajiban serta mengusulkan untuk mengajukan gugatan berikut permohonan sisa kewajiban tersebut.

## 2. Permohonan Gugatan

Permohonan gugatan kepada debitur dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Bank telah mengirimkan Surat Peringatan/Teguran (I, II, III) kepada Debitur.
- b. Dokumentasi kredit dan dokumentasi agunan lengkap.
- c. Setelah dilakukan pengecekan atas keberadaan fisik agunan, ternyata agunan tidak dapat atau tidak dibebani dengan hipotik, hak tanggungan, gadai, dan fiducia.
- d. Barang agunan telah musnah atau hilang atau tidak sesuai dengan kesepakatan pemberian agunan semula.
- e. Bank telah melakukan eksekusi atas agunan yang ada, akan tetapi hasil eksekusi tidak cukup untuk melunasi kewajiban debitur.

### 3. Penghapus-Bukuan Pinjaman Dan Hapus Tagih

Hapus buku dan hapus tagih merupakan alternative terakhir dari suatu upaya penyelesaian kredit bermasalah pada PT Bank Agro dimana kegiatan ini diterapkan apabila realisasi penyelesaian kredit bermasalah tidak dapat diselesaikan dengan optimal. Hapus buku (write off) adalah tindakan meniadakan pencatatan atau menghapus buku dari neraca sebesar kewajiban peminjam baik pokok pinjaman, kewajiban bunga dan atau denda, dan atau biaya-biaya tanpa menghapus hak tagih bank kepada peminjam<sup>224</sup>.

Penghapus-bukuan pinjaman adalah berupa penghapusan secara intrakomtabel dari pembukuan dan dicatat secara ekstrakomtabel yang dilaksanakan oleh Bank atas piutang-piutang bank yang belum tertagih. Penghapus-bukuan pinjaman tidak menggugurkan hak Bank untuk menagih debitor atas pinjaman yang telah dihapus-bukukan bila layak ditagih dan tidak kadaluwarsa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kegiatan hapus buku ini tidak menghilangkan hak tagih bank kepada debitor, sehingga tahap ini pada dasarnya bersifat administratif yaitu memindahkan pencatatan kredit tersebut dari on balance sheet kepada off balance sheet. Kredit bermasalah/NPL yang dicatat dalam off balance sheet tersebut umumnya kredit bermasalah yang sudah tidak memiliki prospek usaha, sehingga dilakukan eksekusi agunan yang dikuasai oleh bank sebagai sumber penerimaan bank sebagai salah satu jalan untuk recover kredit. Bila nilai agunan tersebut tidak meng-cover jumlah hutang debitor, maka dilakukan hair cut atau hapus tagih atas hutang debitor baik sebagian atau seluruhnya. Mengingat hapus tagih ini mengakibatkan hilangnya sebagian atau seluruh aset/ tagihan bank kepada debitor, maka kewenangan yang memutuskan untuk hapus tagih tersebut diatur dalam anggaran dasar bank yaitu harus mendapat persetujuan RUPS. Penyelesaian seperti diatas merupakan langkah yang merupakan alternative sebelum dilakukan penyelesaian melalui lembaga yang bersifat yudisial.

---

<sup>224</sup> Bank Agro, Hasil Wawancara Dengan Indra Subhan Nasution, Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit PT Bank Agroniaga, 15 Maret 2008.

Hapus Buku dapat dilaksanakan terhadap pinjaman dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Kredit telah dilaporkan kepada Bank Indonesia dengan kolektibilitas 5(macet) dan,
- b. Upaya restrukturisasi kredit dan penyelesaian kredit bermasalah, baik secara pembayaran tunai, pengambil alihan agunan, eksekusi/ litigasi telah dilakukan namun keberhasilannya sangat kecil, sedangkan kewajiban debitur yang tidak tertagih masih ada, dan/atau,
- c. Usaha debitur telah ditutup/dihentikan, debitur telah dilikuidasi atau dinyatakan pailit, atau debitor tidak dapat dihubungi lagi, dan,
- d. Tidak dijamin dengan agunan atau agunan sudah tidak ada lagi, atau asset lain yang dapat digunakan sebagai sumber dana untuk membayar sisa kewajiban tertunggak tidak diagunkan, agunan bermasalah, tidak mencukupi atau bahkan tidak ada lagi.
- e. Kredit yang telah diserahkan penyelesaiannya ke Pengadilan Negeri dimana proses di Pengadilan sudah berjaian lima tahun atau iebih tanpa keputusan akhir. Namun pelaksanaannya tidak boleh merugikan Bank dan segi pembukuan atas perkaranya di Pengadilan tersebut. Alasan untuk mengusulkan penghapus-bukuan tersebut harus dengan bukti formal yang dapat memperkuat usulan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas mengenai penanganan kredit bermasalah pada Bank Agro, pada dasarnya terhadap kredit yang masih mempunyai prospek usaha dan disertai dengan itikad baik dari debitur, akan diselesaikan dengan jalan restrukturisasi kredit. Akan tetapi, dalam hal restrukturisasi kredit tersebut tidak juga berhasil untuk menaikkan kolektibilitas kredit, Bank akan lebih memilih untuk melakukan eksekusi terhadap agunan kredit/mengambil alih agunan dibandingkan harus menempuh jalur hukum seperti mengajukan gugatan perdata ke pengadilan.<sup>225</sup>

---

<sup>225</sup> Bank Agro, Hasil Wawancara Dengan Indra Subhan Nasution, Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit PT Bank Agroniaga, 15 Maret 2008.

Berkaitan dengan penyelesaian kredit bermasalah dengan jalan mengeksekusi barang jaminan, biasanya Bank terlebih dahulu akan memeriksa apakah obyek jaminan tersebut telah diikat dengan lembaga jaminan tertentu atau tidak, dan lembaga jaminan apa yang dibebankan terhadap obyek jaminan tersebut. Eksekusi barang Jaminan adalah pelaksanaan hak kreditor pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan, apabila debitur wanprestasi dengan cara menjual obyek jaminan untuk pelunasan piutangnya.<sup>226</sup>

Eksekusi terhadap obyek jaminan, tidak terbatas hanya pada yang terdapat dalam Pasal 224 *Het Herziene Indonesich Reglement* (HIR) atau pasal 258 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten* (RBg) akan tetapi ada juga pengaturan lain terhadap pelaksanaan hak-hak jaminan yaitu kreditor diberikan kewenangan khusus untuk menjual obyek jaminan atas kekuasaannya sendiri dalam hal debitur wanprestasi, dimana hal ini dikenal dengan sebutan Parate Eksekusi.<sup>227</sup> Pengaturan mengenai parate eksekusi ini, untuk gadai diatur dalam Pasal 1155 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan untuk lembaga jaminan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1)a UUHT, dan untuk lembaga jaminan fiducia diatur dalam Pasal 29 ayat 1 huruf b Undang-Undang Fiducia.

Penjualan dengan kekuasaan sendiri ini, biasanya dilakukan dengan menggunakan perantara Kantor Pelayanan Lelang Dan Piutang Negara (KP2LN). dimana dalam hal debitur wanprestasi, Bank dapat langsung mengajukan Permohonan sendiri lelang eksekusi kepada Kepala Kantor Pelayanan Lelang Dan Piutang Negara setempat tanpa melalui jalur hukum pengadilan perdata. Dimana nantinya hasil dari penjualan lelang itulah yang dijadikan pelunasan atas piutang kreditor.<sup>228</sup>

---

<sup>226</sup> Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Norma Daam Penalaran UUHT)*, Cet. I. (Yogyakarta: LaksBang Pressindo, 2007), hal. 128.

<sup>227</sup> Poesoko, *ibid.*

<sup>228</sup> Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara, *Surat Edaran Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan*, SE-23/PN/2000.



Selain menjual sendiri obyek jaminan, ada alternatif lain terhadap eksekusi obyek jaminan yaitu eksekusi dengan cara penjualan obyek jaminan di bawah tangan yang didasarkan pada kesepakatan diantara para pihak dengan harapan dapat diperolehnya harga tertinggi. Pengaturan terhadap eksekusi obyek jaminan dengan cara penjualan di bawah tangan diatur dalam Pasal 20 ayat 2 undang-undang Hak Tanggungan dan Pasal 29 ayat (1) huruf c undang-undang fiducia.

Dalam penanganan kredit bermasalah melalui eksekusi obyek jaminan, pada kenyataannya Bank Agro lebih mengutamakan untuk melakukan eksekusi di bawah tangan dibandingkan menjual obyek jaminan dengan kekuasaan sendiri, karena tidak jarang debitor mengajukan gugatan terhadap pihak Bank dalam hal Bank melakukan parate eksekusi, walaupun hal tersebut telah diperjanjikan sebelumnya.<sup>229</sup>

Penanganan kredit bermasalah melalui pengajuan gugatan perdata ke Pengadilan merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh Pihak Bank Agro selaku kreditor dalam menangani kredit bermasalahnya. Karena penyelesaian dengan cara tersebut memakan waktu yang lama dan biaya yang mahal. Penyelesaian kredit bermasalah melalui cara ini, hanya dilakukan dalam hal debitor memang sudah benar-benar tidak kooperatif lagi dan tidak didukung dengan adanya jaminan yang cukup untuk menjamin pelunasan kembali kreditnya.

---

<sup>229</sup> Bank Agro, Hasil Wawancara Dengan Indra Subhan Nasution, Kepala Bagian Pembinaan dan Penyelesaian Kredit PT Bank Agroniaga, 15 Maret 2008.