

BAB II
PENYELESAIAN KREDIT MACET DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN

A. Karakteristik Yuridis dari Suatu Kredit

1. Pengertian Kredit

Secara etimologis, istilah kredit berasal dari bahasa Romawi, yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan. Dalam bahasa Belanda, istilahnya “*vertouwen*”, dalam bahasa Inggris, “*believe*” atau “*trust*” yang artinya percaya. Kepercayaan adalah unsur yang sangat penting dan utama dalam pergaulan hidup manusia.

Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan, dengan demikian dasar dari kredit adalah kepercayaan.¹⁰

Menurut Kamus Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesempatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang

¹⁰ Edy Putra Tje’Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta : Liberty, 1997), hlm.1.

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹¹

Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, maksudnya bahwa pengembalian atas penerimaan uang dan/atau barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerimanya.

Perkataan kredit berarti kepercayaan, jadi dasar dari pemberian kredit adalah kepercayaan, maksudnya adalah apabila seseorang memperoleh kredit dari suatu bank, maka orang tersebut memperoleh kepercayaan dari bank itu, artinya dana yang telah berhasil dihimpun oleh bank, disalurkan kembali kepada masyarakat dengan suatu kepercayaan atau keyakinan akan dapat dikembalikan lagi kepada bank. Walaupun sekarang ini kata kredit telah berkembang, tetapi dalam tahap apapun dan kemanapun arah berkembangnya akan tetap mengandung unsur kepercayaan.

Dalam dunia bisnis, kredit juga memiliki banyak arti seperti kredit yang diberikan oleh suatu bank kepada nasabahnya. Pada umumnya dalam dunia bisnis, kata kredit memiliki arti kesanggupan akan meminjam uang

¹¹ Sujana Ismaya, *Kamus Perbankan : Inggris-Indonesia Indonesia-Inggris*, (Bandung : Pustaka Grafika, 2006), hlm.76.

atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa, dengan perjanjian akan membayarnya kelak.¹²

Menurut ketentuan Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,

kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.¹³

Berkaitan dengan pengertian kredit diatas, menurut ketentuan Pasal 1 butir 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum juncto Pasal 1 butir 8 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum, yang dimaksud dengan

kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk

¹² A. Abdurrahman, *Ensiklopedi Ekonomi, Keuangan, Perdagangan*, (Jakarta : PT. Pradnya Paramitha, 1991), hlm.279.

¹³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790, ps. 1 butir 11.

melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga termasuk :

- a. cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
- b. pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
- c. pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.¹⁴

2. Unsur-unsur Kredit

Sebagaimana diketahui bahwa unsur esensial dari kredit adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit, misalnya jelas tujuan peruntukan kreditnya, adanya benda jaminan dan lain-lain.

Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.¹⁵

Menurut Rachmadi Usman, unsur-unsur kredit adalah :

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum*, PBI No. 7/2/PBI/2005, LN No. 12 Tahun 2005, TLN No. 4471, ps. 1 butir 5.

¹⁵ Hermansyah, *Edisi Revisi Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, cet.II, (Jakarta : Kencana, 2006), hlm.58.

- a. kepercayaan, yaitu keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana akan dilunasinya sesuai dengan yang diperjanjian pada waktu tertentu;
- b. waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya. Jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana;
- c. prestasi, yaitu adanya obyek tertentu berupa prestasi dan kontraprestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara pihak bank dan nasabah peminjam dana berupa uang dan bunga atau imbalan;
- d. risiko, yaitu adanya risiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu pemberian kredit dan untuk menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi dari nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminan atau agunan.¹⁶

¹⁶ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm.238.

3. Fungsi dan Tujuan Pemberian Kredit

Suatu kredit akan mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi kreditur, debitur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik dan juga bagi kreditur maupun debitur, mereka memperoleh keuntungan serta mengalami peningkatan kesejahteraan.

Menurut Thomas Suyatno, fungsi pemberian kredit bank adalah :

a. meningkatkan daya guna uang

Kredit pada hakekatnya dapat meningkatkan daya guna uang, artinya para pemilik uang atau modal dapat secara langsung meminjamkan uangnya kepada pengusaha yang memerlukan untuk meningkatkan produksi dan usahanya. Para pemilik uang atau modal itu juga dapat menyimpan uangnya pada lembaga keuangan yang kemudian uang tersebut diberikan sebagai pinjaman kepada perusahaan-perusahaan untuk meningkatkan usahanya.

b. meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Kredit dapat meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang maksudnya adalah kredit berupa uang yang disalurkan melalui rekening giro dapat menciptakan pembayaran baru seperti cek, bilyet giro, wesel. Apabila pembayaran-pembayaran dilakukan dengan cek, bilyet giro dan wesel, maka akan dapat meningkatkan peredaran

uang giral, disamping itu kredit perbankan yang ditarik secara tunai dapat pula meningkatkan peredaran uang kartal sehingga arus lalu lintas uang akan berkembang pula.

c. meningkatkan daya guna dan peredaran barang

Kredit dapat meningkatkan daya guna uang dan peredaran barang maksudnya adalah dengan mendapatkan kredit, para pengusaha dapat memproses bahan baku menjadi barang jadi dan daya guna barang tersebut menjadi meningkat. Selain itu juga, kredit dapat meningkatkan peredaran barang baik melalui penjualan secara kredit maupun dengan membeli barang-barang dengan di satu tempat dan menjualnya ke tempat lain. Pembelian tersebut uangnya didapat dari kredit dan ini juga berarti bahwa kredit dapat meningkatkan manfaat suatu barang.

d. salah satu alat stabilitas ekonomi

Kredit sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi, artinya dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, kebijaksanaan diarahkan kepada usaha dengan pengendalian inflasi, peningkatan ekspor dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat. Untuk menekan laju inflasi, pemerintah melaksanakan kebijaksanaan yang ketat (*tight money policy*) dengan melakukan pemberian kredit yang selektif dan

terarah, yang tujuannya adalah untuk meningkatkan produksi dan pemenuhan kebutuhan dalam negeri dan bisa diekspor.

e. meningkatkan kegairahan berusaha

Kredit dapat meningkatkan kegairahan usaha, artinya setiap orang yang berusaha selalu ingin meningkatkan usaha tersebut, namun adakalanya dibatasi oleh kemampuan permodalan. Bantuan kredit yang diberikan dapat mengatasi kekurang-mampuan para pengusaha sehingga nantinya dapat meningkatkan usahanya.

f. meningkatkan pemerataan pendapatan

Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan, maksudnya dengan bantuan kredit yang diperoleh, maka pengusaha dapat memperluas usahanya serta pendirian proyek-proyek baru. Proyek dan usaha baru itu nantinya membutuhkan tenaga kerja dalam pengelolaannya. Tertampungnya tenaga kerja tersebut berarti pemerataan pendapatan meningkat pula.

g. meningkatkan hubungan internasional.

Kredit sebagai alat meningkatkan hubungan internasional, artinya bank-bank di luar negeri yang memiliki jaringan usaha dapat memberikan bantuan berupa kredit baik secara langsung maupun tidak langsung kepada perusahaan di dalam negeri. Begitu juga

negara maju yang mempunyai cadangan devisa, dapat memberikan bantuan kredit bagi negara yang sedang membangun. Bantuan dalam bentuk kredit ini tidak hanya mempererat hubungan ekonomi tetapi juga meningkatkan hubungan internasional.¹⁷

Kasmir berpendapat bahwa tujuan yang hendak dicapai dari suatu pemberian kredit bank adalah :

a. mencari keuntungan

Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini sangat penting untuk kelangsungan hidup bank, disamping itu keuntungan juga dapat membesarkan usaha bank. Bagi bank yang terus-menerus menderita kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan dibubarkan.

b. membantu usaha nasabah

Pemberian kredit ditujukan untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana baik dana untuk investasi maupun dana untuk

¹⁷ *Ibid.*, hlm.12-16.

modal kerja, dengan dana tersebut maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

c. membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan maka makin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama sektor riil. Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarkan pemberian kredit oleh dunia perbankan, yaitu :

1. penerimaan pajak dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
2. membuka kesempatan kerja, karena untuk kredit yang digunakan membangun usaha baru atau perluasan usaha membutuhkan tenaga kerja baru, sehingga dapat mengurangi pengangguran.
3. meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah produksi barang dan jasa yang beredar di masyarakat.
4. menghemat devisa negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi di

dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan dapat menghemat devisa negara.

5. meningkatkan devisa negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.¹⁸

4. Jenis-jenis Kredit

Kredit ditinjau dari beberapa pandangan terdiri dari beberapa jenis. Pada mulanya kredit berdasarkan kepercayaan murni, yaitu perorangan dan akhirnya berkembang berbagai jenis kredit berdasarkan kriteria-kriteria yang digunakan untuk penggolongannya.

Menurut Munir Fuady, jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai kriteria, yaitu :

- a. dilihat berdasarkan jangka waktunya, dibedakan menjadi :
 1. kredit jangka pendek, yaitu kredit yang jangka waktunya tidak melebihi satu tahun.
 2. kredit jangka menengah, yaitu kredit yang mempunyai jangka waktu antara satu sampai tiga tahun.

¹⁸ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2002), hlm.105-106.

3. kredit jangka panjang, yaitu kredit yang mempunyai jangka waktu di atas tiga tahun.

b. dilihat berdasarkan dokumentasinya, dibedakan menjadi :

1. kredit dengan perjanjian kredit tertulis
2. kredit tanpa surat perjanjian kredit, kredit ini dapat berupa kredit lisan, kredit cerukan (*overdraft*), kredit dengan instrumen surat berharga misalnya *promes*, obligasi, kartu kredit.

c. dilihat berdasarkan bidang ekonomi, dibedakan menjadi :

1. kredit untuk sektor pertanian, perburuhan dan sarana pertanian.
2. kredit untuk sektor pertambangan.
3. kredit untuk sektor perindustrian.
4. kredit untuk sektor listrik, gas dan air.
5. kredit untuk sektor konstruksi.
6. kredit untuk sektor perdagangan, restoran dan hotel.
7. kredit pengangkutan, perdagangan dan komunikasi.
8. kredit untuk sektor jasa.

d. dilihat berdasarkan tujuan penggunaannya, dibedakan menjadi :

1. kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada debitur untuk keperluan konsumsi seperti kredit profesi, kredit

perumahan, kredit kendaraan bermotor, kredit pembelian alat-alat rumah tangga.

2. kredit produktif, terdiri dari :

a. kredit investasi (kredit bantuan proyek), yaitu kredit yang dipergunakan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan lama seperti tanah, mesin.

b. kredit modal kerja (*working capital credit* atau kredit eksploitasi), yaitu kredit yang dipergunakan untuk membiayai modal lancar yang habis dalam pemakaian seperti untuk barang dagangan, bahan baku.

e. dilihat berdasarkan obyek yang ditransfer, dibedakan menjadi :

1. kredit uang (*money credit*), yaitu kredit yang pemberian dan pengembaliannya dilakukan dalam bentuk uang.

2. kredit bukan uang (*non-money credit, mercantile credit, merchant credit*), yaitu kredit yang diberikan dalam bentuk barang dan jasa dan pengembaliannya dilakukan dalam bentuk uang.

f. dilihat berdasarkan waktu pencairannya, dibedakan menjadi :

1. kredit tunai (*cash credit*), yaitu kredit yang pencairan kreditnya dilakukan dengan tunai atau pemindahbukuan ke dalam rekening debitur.
2. kredit tidak tunai (*non-cash credit*), yaitu kredit yang tidak dibayar pada saat pinjaman dibuat.

Termasuk dalam kredit ini adalah :

- a. garansi bank atau *stand by Letter of Credit*. Dalam hal ini bank akan membayar apabila terjadi perbuatan tertentu, misalnya jika pada suatu saat pihak pemohon garansi tidak melaksanakan kewajibannya kepada pihak lain, maka dalam hal seperti ini banklah yang akan membayarnya.
- b. *Letter of Credit (L/C)*, yaitu jaminan kepada penjual atau pengirim barang yang menyatakan bahwa bank akan membayar sejumlah uang jika dokumen-dokumen tertentu dipenuhi oleh penjual atau pengirim barang.

g. dilihat berdasarkan cara penarikannya, dibedakan menjadi :

1. kredit sekali jadi (*alfopend*), yaitu kredit yang pencairan dananya dilakukan sekaligus, misalnya secara tunai ataupun secara pemindahbukuan.

2. kredit rekening koran, yaitu kredit yang baik mengenai penyediaan dana maupun penarikan dananya tidak dilakukan sekaligus, tetapi secara tidak teratur dan berulang-ulang.
3. kredit berulang-ulang (*revolving credit*), yaitu kredit yang diberikan kepada debitur yang tidak memerlukan kredit sekaligus, melainkan secara berulang-ulang sesuai kebutuhan, asalkan masih dalam batas maksimum dan masih dalam jangka waktu yang diperjanjikan.
4. kredit bertahap, yaitu kredit yang pencairan dananya dilakukan secara bertahap dalam beberapa termin, misalnya termin I, termin II, termin III dan termin IV.
5. kredit tiap transaksi (*self-liquidating* atau *eenmalige transactie credit*), yaitu kredit yang diberikan untuk satu transaksi tertentu yang pengembalian kreditnya diambil dari hasil transaksi yang bersangkutan. Berbeda dengan *revolving credit*, kredit ini tidak ditarik dananya secara berulang-ulang, melainkan sekaligus saja untuk tiap transaksi.

h. dilihat dari pihak krediturnya, dibedakan menjadi :

1. kredit terorganisasi (*organized credit*), yaitu kredit yang diberikan oleh badan-badan yang terorganisir secara legal dan berwenang memberikan kredit, misalnya bank, koperasi.
2. kredit tidak terorganisasi (*unorganized credit*), yaitu kredit yang diberikan seseorang atau sekelompok orang ataupun badan yang tidak resmi untuk memberikan kredit.

Kredit tidak terorganisasi ini dapat dibedakan menjadi :

- a. kredit rentenir, yaitu kredit yang diberikan oleh perorangan atau badan tidak resmi untuk memberikan kredit, sering disebut juga sebagai lintah darat.
- b. kredit penjual, yaitu kredit yang diberikan oleh penjual kepada pembeli dalam suatu jual-beli, dimana barang yang segera diserahkan sementara harga barang dibayar kemudian secara kredit.
- c. kredit pembeli, yaitu kredit yang juga berasal dari jual-beli, dimana uang pembelian segera diserahkan sementara barangnya diserahkan dikemudian hari, misalnya dalam pembelian bahan bangunan.

i. dilihat berdasarkan negara asal kreditur, dibedakan menjadi :

1. kredit domestik (*domestic* atau *onshore credit*), yaitu kredit yang kreditur utamanya berasal dari dalam negeri.
2. kredit luar negeri (*foreign* atau *offshore credit*), yaitu kredit yang kreditur utamanya berasal dari luar negeri.

j. dilihat berdasarkan jumlah kreditur, dibedakan menjadi :

1. kredit dengan kreditur tunggal (*single credit*), yaitu kredit yang krediturnya hanya satu orang atau satu badan hukum saja.
2. kredit sindikasi (*syndicated credit*), yaitu kredit yang pihak krediturnya terdiri dari beberapa badan hukum, yang salah satu diantara kreditur tersebut bertindak sebagai *lead creditor* atau *lead bank*.¹⁹

5. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Ada beberapa prinsip yang harus diterapkan dan dipegang teguh bagi setiap bank dalam pemberian kredit, yaitu :

¹⁹ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hlm.14-21.

a. prinsip 4P, yaitu :

1. *Personality*

Dalam hal ini pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian pemohon kredit, antara lain mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulan masyarakat dan lainnya. Hal ini diperlukan untuk menentukan persetujuan kredit yang diajukan oleh pemohon kredit.

2. *Purpose*

Bank dalam hal ini harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai *line of business* kredit bank yang bersangkutan.

3. *Prospect*

Dalam hal ini bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit, misalnya apakah usaha yang dijalankan oleh pemohon kredit mempunyai prospek di kemudian hari ditinjau dari aspek ekonomi dan kebutuhan masyarakat.

4. *Payment*

Bahwa dalam penyaluran kredit, bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi hutang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.

b. prinsip 5 C's atau *The Five C of Credit Analysis*, yaitu :

1. *Character* atau kepribadian

Bahwa calon nasabah debitur memiliki watak, moral dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas dan kemauan dari calon nasabah debitur untuk memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi ini dapat diperoleh oleh bank melalui riwayat hidup, riwayat usaha dan informasi dari usaha-usaha yang sejenis.

2. *Capacity* atau kemampuan

Capacity yang dimaksud dalam hal ini adalah kemampuan calon nasabah debitur untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan yang menjamin bahwa ia mampu melunasi hutang kreditnya dalam

jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan. Pengukuran kemampuan ini dapat dilakukan melalui penilaian terhadap neraca, laporan rugi laba dan arus kas (*cash flow*) usaha dari beberapa tahun terakhir.

3. *Capital* atau modal

Dalam hal ini bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penyelidikan ini tidaklah semata-mata didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif.

4. *Collateral* atau jaminan

Collateral adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (*back up*) atas risiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitur di kemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa hutang kredit baik hutang pokok maupun bunganya.

5. *Condition of Economy* atau kondisi ekonomi

Bahwa dalam pemberian kredit oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil risiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.

Berkaitan dengan prinsip pemberian kredit diatas, pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur berpedoman kepada dua prinsip, yaitu :

a. prinsip kepercayaan

Bank dalam hal ini mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai peruntukannya dan bank juga percaya nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi hutang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b. prinsip kehati-hatian (*prudential principle*)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap

semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.²⁰

6. Batas Maksimum Pemberian Kredit

Dalam pemberian kredit, suatu bank pada hakekatnya harus menganut asas “mengambil risiko sekecil mungkin”. Risiko yang dimaksud adalah risiko terhadap kemungkinan kredit itu tidak dapat dibayar kembali oleh nasabah debitur. Dalam pemberian kredit dapat pula memakai pepatah Inggris yang menyatakan bahwa “*don't put all your eggs in one basket*”, ini berarti harus memperhatikan batas maksimum pemberian kredit. Pemberian kredit yang berlebihan akan menempatkan bank dalam keadaan berisiko tinggi. Untuk itu perlu adanya ketentuan penentuan batas maksimum pemberian kredit atau *legal lending limit* yang harus dipatuhi oleh setiap bank.²¹

Menurut Pasal 1 butir 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/13/PBI/2006 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum,

²⁰ Hermansyah, *op. cit.*, hlm.63-66.

²¹ Usman, *op. cit.*, hlm.251.

yang dimaksud dengan batas maksimum pemberian kredit adalah persentase maksimum penyediaan dana yang diperkenankan terhadap modal bank.

Pasal 11 butir 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pada intinya menyebutkan bahwa batas maksimum pemberian kredit tidak boleh melebihi 30% (tiga puluh perseratus) dari modal bank sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Selanjutnya menurut Pasal 11 butir 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan juncto Pasal 11 butir 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pada intinya menyebutkan bahwa untuk pemegang saham yang memiliki 10% (sepuluh persen) atau lebih dari modal disetor bank, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi serta keluarga dari pihak-pihak tersebut diatas dan pejabat bank lainnya, batas maksimum pemberian kredit kepadanya tidak boleh melebihi 10% (sepuluh persen) dari modal bank.

Gatot Supramono berpendapat bahwa penetapan batas maksimum pemberian kredit dimaksudkan untuk mengatur penyaluran fasilitas kredit agar dana bank yang diperoleh dari simpanan masyarakat tidak dinikmati oleh sekelompok debitur tertentu, tetapi menyebar ke masyarakat luas.

Hal ini berarti termasuk penyebaran risiko kemacetan kredit demi keamanan dan kesehatan bank itu sendiri, karena kalau tidak dibatasi akan terjadi bahwa bank yang bersangkutan akan banyak memberikan kredit kepada nasabah dari kelompoknya.²²

B. Perjanjian Kredit Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian kredit tidak secara khusus diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang tentang Perbankan. Beberapa Sarjana Hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit termasuk dalam ketentuan-ketentuan Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XIII Buku III, karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi beberapa Sarjana Hukum yang lain berpendapat bahwa perjanjian kredit tidak termasuk dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, melainkan perjanjian kredit memiliki identitas dan karakteristik sendiri.

²² Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta : Djambatan, 1996), hlm.51.

Pengertian perjanjian kredit meskipun tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas yang terdapat dalam hukum perdata. Terlepas dari perbedaan pandangan tersebut, maka ada Sarjana Hukum yang memberikan pendapat mengenai pengertian perjanjian kredit, yaitu :

- a. Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah assessornya, sehingga ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung perjanjian pokok. Dalam hal ini arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah.²³
- b. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, perjanjian kredit adalah suatu perjanjian antara pihak bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai nasabah debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitur

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Aspek Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 2005), hlm.111.

untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.²⁴

c. Menurut Sutarno, perjanjian kredit adalah ikatan antara bank dengan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjam uang).²⁵

Berdasarkan beberapa pendapat di atas maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit adalah suatu hubungan hukum berupa perjanjian yang mengatur mengenai hak dan kewajiban antara pihak bank sebagai kreditur dan pihak nasabah sebagai debitur dalam penyediaan dan/atau penyaluran dana serta pengembalian dana tersebut sesuai dengan tata cara dan syarat-syarat yang telah disepakati.

Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit adalah perjanjian pokok atau prinsip sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau *accessoir*, artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokok.

²⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit*, (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm.14.

²⁵ Sutarno, *op. cit.*, hlm.98.

2. Lahir dan Berakhirnya Perjanjian Kredit

Perjanjian lahir pada saat tercapainya kata sepakat diantara kedua belah pihak. Sesuai dengan pendapat yang diutarakan oleh Subekti, maka perjanjian kredit itu lahir pada saat adanya kata sepakat antara para pihak, yaitu kreditur dan debitur yang direalisasikan dalam bentuk penandatanganan perjanjian kredit.

Perjanjian kredit akan berakhir apabila :

- a. ditentukan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian, di dalam perjanjian kredit terdapat klausula yang menyatakan bahwa perjanjian akan berakhir dengan adanya pembayaran kembali secara lunas, yang meliputi hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lain yang wajib dibayar oleh debitur.
- b. adanya pernyataan penghentian perjanjian secara sepihak oleh pihak bank. Dalam perjanjian kredit terdapat klausula *event of default*, yaitu klausula yang menentukan suatu peristiwa-peristiwa tertentu yang apabila terjadi akan memberikan hak bagi bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit.²⁶

²⁶ Sutarno, *op. cit.*, hlm.105.

3. Bentuk dan Fungsi Perjanjian Kredit

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan ataupun tertulis asalkan memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan alat bukti, sehingga perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis. Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis terdapat dalam Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/IN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966 tentang Pedoman Kebijaksanaan di Bidang Perbankan, dalam instruksi tersebut ditegaskan bahwa dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitur atau antara bank sentral dengan bank-bank lainnya.

Dalam praktek perbankan, ada dua bentuk perjanjian kredit, yaitu :

- a. Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk di bawah tangan, artinya perjanjian tersebut dibuat dan dipersiapkan sendiri oleh bank, kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Perjanjian ini pada umumnya lebih sering dipakai dalam praktek dan biasa disebut juga sebagai perjanjian baku (*standard contract*), yang dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan

persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi apabila debitur menolak maka ia tidak perlu menandatangani perjanjian kredit tersebut.²⁷ Dalam praktek untuk kredit-kredit yang berjumlah kecil, misalnya Kredit Usaha Kecil (KUK), cukup dibuat dengan perjanjian kredit dalam bentuk di bawah tangan.²⁸

b. Perjanjian kredit yang dibuat di hadapan Notaris atau biasa disebut juga sebagai akta otentik, artinya yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah pihak bank berdasarkan kesepakatan dan persetujuan dari pihak nasabah debitur, kemudian berdasarkan kesepakatan tersebut, perjanjian ini dibawa ke kantor Notaris dan oleh Notaris dirumuskan dan dituangkan serta ditandatangani para pihak, saksi-saksi dan Notaris dalam suatu akta. Dalam praktek untuk kredit-kredit yang berjumlah besar biasanya perjanjian kreditnya dibuat dengan akta Notaris.²⁹

²⁷ Hermansyah, *op. cit.*, hlm.72.

²⁸ Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, hlm.52.

²⁹ *Ibid.*

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut :

- a. sebagai perjanjian pokok;
- b. sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
- c. sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.³⁰

C. Jaminan Kredit dalam Kerangka Perkreditan

1. Pengertian Jaminan Kredit

Kredit dapat diberikan dengan jaminan atau tanpa jaminan. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank mengingat jika nasabah mengalami suatu kemacetan maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan, sebaliknya dengan jaminan kredit relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut.³¹

Bank dalam memberikan kredit harus melakukannya berdasarkan analisis pemberian kredit yang memadai agar kredit-kredit yang diberikan oleh bank tersebut tidak mudah menjadi *non-performing loan* atau kredit

³⁰ Hermansyah, *loc. cit.*

³¹ Kasmir, *op. cit.*, hlm.113.

macet. Apabila kredit-kredit yang diberikan oleh suatu bank banyak mengalami kredit macet, maka sudah tentu akan melumpuhkan kemampuan bank dalam melaksanakan kewajibannya terhadap para nasabah penyimpan dana. Kemampuan bank untuk dapat membayar kembali simpanan dari masyarakat itu tergantung dari kemampuan bank untuk memperoleh pembayaran kembali kredit-kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah debiturnya.

Menurut Sutarno, jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dengan debitur.³²

2. Kegunaan Jaminan Kredit

Menurut Johannes Ibrahim, kegunaan dari jaminan kredit adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur. Keberadaan jaminan dalam hal ini merupakan persyaratan untuk memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit dengan langkah

³² Sutarno, *op. cit.*, hlm.142.

menarik kembali dana yang telah disalurkan, sehingga jaminan kredit akan memberikan adanya jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur bilamana terjadi kredit macet bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kreditnya.³³

Menurut Thomas Suyatno, kegunaan jaminan kredit adalah untuk :

- a. memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari jaminan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c. memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang

³³ Ibrahim, *op. cit.*, hlm.71.

ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.³⁴

Sebagai langkah antisipatif dalam menarik kembali dana yang telah disalurkan kepada debitur, maka jaminan kredit hendaknya mempertimbangkan dua faktor, yaitu :

- a. *secured*, artinya jaminan kredit diadakan dengan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan, jika dikemudian hari terjadi wanprestasi atau *event of default* dari debitur, maka bank memiliki kekuatan secara yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.
- b. *marketable*, artinya jaminan kredit tersebut adalah benda yang benar-benar memberi manfaat nilai dan layak sebagai jaminan dan yang terpenting bila hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.³⁵

³⁴ Suyatno, *op. cit.*, hlm.88.

³⁵ *Ibid.*, hlm.89.

3. Jenis-jenis Jaminan kredit

Pada umumnya jenis-jenis jaminan kredit dapat berupa :

- a. Jaminan karena Undang-Undang dan karena perjanjian, yang dimaksud dengan jaminan karena Undang-Undang adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan karena Undang-Undang, misalnya jaminan umum, hak *privilege* dan hak retensi (Pasal 1132 dan Pasal 1134 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), sedangkan jaminan karena perjanjian adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh perjanjian yang diadakan para pihak sebelumnya, misalnya gadai, hipotik, hak tanggungan dan fidusia.
- b. Jaminan umum dan jaminan khusus, yang dimaksud dengan jaminan umum adalah jaminan yang lahir dan bersumber dari Undang-Undang, adanya ditentukan dan ditunjuk oleh Undang-Undang tanpa ada perjanjian dari para pihak (kreditur dan debitur), sedangkan jaminan khusus adalah jaminan yang lahir karena adanya perjanjian antara kreditur dengan debitur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan maupun perorangan.
- c. Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, yang dimaksud dengan jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa benda tertentu yang dijadikan jaminan. Jaminan kebendaan tersebut dapat berupa :

1. Jaminan benda bergerak, yaitu jaminan dengan benda-benda yang karena sifatnya dapat berpindah, dipindahkan atau karena Undang-Undang dianggap sebagai benda bergerak. Benda bergerak dibedakan lagi menjadi benda berwujud dan tidak berwujud. Benda bergerak yang berwujud, misalnya kendaraan bermotor, barang dagangan. Pengikatan jaminan benda bergerak yang berwujud dilakukan dengan gadai atau fidusia, sedangkan benda bergerak yang tidak berwujud, misalnya sertipikat saham, sertipikat obligasi, sertipikat tanah, sertipikat deposito, rekening tabungan yang dibekukan, rekening giro yang dibekukan, *promes*, wesel dan surat tagihan lainnya. Pengikatan jaminan benda bergerak yang tidak berwujud dilakukan dengan gadai, *cessie* dan *account receivable* (piutang dagang).
2. Jaminan benda tidak bergerak, yaitu jaminan dengan benda-benda yang karena sifatnya tidak dapat berpindah, dipindahkan atau karena Undang-Undang dianggap sebagai benda tidak bergerak, misalnya tanah, bangunan, mesin-mesin atau peralatan yang bersifat tetap, tanaman, kebun atau sawah. Pengikatan jaminan benda tidak bergerak dilakukan dengan hipotik dan hak tanggungan.

Jaminan perorangan adalah jaminan yang diberikan oleh seseorang, badan usaha atau bank yang menyatakan kesanggupan untuk menanggung segala risiko apabila kredit tersebut macet, dengan kata lain, pihak yang memberikan jaminan itulah yang akan menggantikan kredit yang tidak mampu dibayar oleh nasabah.³⁶ Jaminan perorangan ini dapat berupa *borgtocht* (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dan garansi bank (*bank guarantee*). Dalam *borgtocht*, pemberi jaminannya adalah pihak ketiga secara perorangan, sedangkan pada jaminan perusahaan, pemberi jaminannya adalah badan usaha yang berbadan hukum dan pada garansi bank, pemberi jaminannya adalah bank guna menjamin suatu jumlah tertentu apabila pihak yang dijamin cidera janji.

d. Jaminan regulatif dan jaminan *non-regulatif*, yang dimaksud dengan jaminan regulatif adalah jaminan kredit yang kelembagaannya sendiri sudah diatur secara eksplisit dan sudah mendapat pengakuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tergolong ke dalam jaminan regulatif adalah hipotik, gadai, hak tanggungan, akta

³⁶ Kasmir, *op. cit.*, hlm.113-114.

pengakuan hutang, sedangkan yang dimaksud dengan jaminan non-regulatif adalah bentuk-bentuk jaminan yang tidak diatur atau tidak khusus diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, Jaminan *non*-regulatif ini ada yang berbentuk jaminan kebendaan seperti pengalihan tagihan dagang, pengalihan tagihan asuransi, maupun jaminan *non*- regulatif yang semata-mata hanya bersifat kontraktual seperti kuasa menjual.

- e. Jaminan konvensional dan jaminan *non*-konvensional, yang dimaksud dengan jaminan konvensional adalah jaminan kredit yang sudah lama dikenal dalam pranata hukum di Indonesia, misalnya hipotik, hak tanggungan, gadai barang bergerak, gadai tanah, sedangkan yang dimaksud dengan jaminan *non*-konvensional adalah bentuk-bentuk jaminan yang eksistensinya dalam sistem hukum jaminan di Indonesia masih tergolong baru walaupun sudah dilaksanakan secara meluas, misalnya pengalihan hak tagih debitur (*assignment of receivable for security purpose*), pengalihan hak tagih klaim (*assignment of insurance proceeds*), kuasa menjual.³⁷

³⁷ Usman, *op. cit.*, hlm.287-291.

Selain jenis-jenis jaminan kredit diatas, Munir Fuady menambahkan jenis-jenis jaminan kredit lainnya, yaitu :

a. Jaminan serah benda

adalah jaminan kredit yang benda jaminannya secara fisik diserahkan oleh debitur ke dalam kekuasaan pihak kreditur, sementara kepemilikan tetap berada pada debitur.

b. Jaminan serah dokumen

adalah jaminan yang tidak diserahkan bendanya secara fisik ke dalam kekuasaan pihak kreditur, tetapi tetap dikuasai bahkan diambil hasil oleh debitur.

c. Jaminan serah kepemilikan konstruktif

adalah jaminan yang kepemilikannya diserahkan oleh debitur kepada pihak kreditur walaupun hanya secara konstruktif belaka, sementara kekuasaan dan hak untuk menikmati hasil berada pada debitur.³⁸

³⁸ Fuady, *op. cit.*, hlm.69.

4. Penilaian Jaminan Kredit

Sebelum melakukan penilaian terhadap jaminan kredit, bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian untuk memastikan sejauh mana jaminan kredit yang diajukan debitur itu merupakan jaminan yang dapat dipertimbangkannya sesuai dengan kebijakan bank baik dari kepastian mengenai jenisnya maupun juga mengenai kondisi dan keberadaannya. Untuk keperluan penelitian tersebut, bank perlu memperoleh dokumen yang berkaitan dengan obyek jaminan kredit dan melakukan pula peninjauan atau melihat fisiknya.

Secara umum tata cara penilaian jaminan kredit dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- a. penilaian secara hukum atas jaminan kredit, artinya penilaian jaminan kredit yang bersangkutan mengenai layak atau tidak layaknya dari segi hukum, misalnya dari segi keabsahan dokumen-dokumennya atau persyaratan lainnya yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
- b. penilaian secara ekonomi atas jaminan kredit, artinya penilaian jaminan kredit yang bersangkutan dilihat dari nilai ekonominya,

misalnya dari segi kondisi jaminan kredit, kemudahan pengalihan kepemilikan jaminan kredit, tingkat harganya yang jelas.³⁹

Berdasarkan penilaian hukum dan penilaian ekonomi atas jaminan kredit, maka perlu ditetapkan nilai taksasinya. Nilai taksasi perlu ditetapkan karena biasanya harga yang dicapai pada saat jaminan kredit itu dieksekusi sering lebih rendah dari harga pasarnya.

Nilai taksasi ditetapkan dalam angka persentase tertentu terhadap harga pasar dari jaminan kredit yang bersangkutan. Angka persentase tersebut ditetapkan dari 0% (nol persen) sampai dengan 100% (seratus persen) tergantung dari beberapa hal, yaitu jenis jaminan kredit dan harga yang dicapai dalam mengeksekusinya, biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pelaksanaan penjualan, pemeliharaan dan pengamanan jaminan kredit yang bersangkutan. Perkiraan nilai taksasi dari masing-masing jaminan kredit dapat berbeda-beda, tergantung dari harga yang ditetapkan dari hasil penilaian hukum dan penilaian ekonominya jaminan kredit yang bersangkutan.⁴⁰

³⁹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm.111-112.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm.128.

D. Aspek Hukum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Kamus Hukum, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah jaminan yang menurut Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria harus diatur dengan Undang-Undang.⁴¹

Berdasarkan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang dimaksud dengan 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Hak tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

⁴¹ R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, cet.XVI, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2005), hlm.105.

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- b. selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada (*droit de suit*). Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, meskipun obyek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji;
- c. memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Keistimewaan ini ditegaskan dalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) dan penjelasan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- d. mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Keistimewaan ini ditegaskan dalam penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.⁴²

3. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan hak tanggungan. Subyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat terdiri dari perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan (disebut juga sebagai debitur), sedangkan pemegang hak tanggungan dapat terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (disebut juga sebagai kreditur).⁴³

⁴² H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2004), hlm.98.

⁴³ *Ibid.*, hlm.103-104.

Menurut Adrian Sutedi, obyek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang mempunyai dua persyaratan, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran hutang yang dijamin pelunasannya.⁴⁴ Obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa yang dapat menjadi obyek hak tanggungan adalah :

- a. hak atas tanah hak milik;
- b. hak atas tanah hak guna usaha;
- c. hak atas tanah hak guna bangunan;
- d. hak atas tanah hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

4. Tahap-tahap Pembebanan atau Pemberian Hak Tanggungan

⁴⁴ Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta : BP Cipta Jaya, 2006), hlm.57.

Perbuatan hukum pembebanan atau pemberian hak tanggungan memerlukan beberapa tahapan sebagai berikut :

- a. Pembebanan atau pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dinyatakan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Dalam penjelasan Pasal tersebut dinyatakan bahwa sesuai dengan sifat aksesori dari hak tanggungan, pembebanan atau pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang yang dijamin pelunasannya.

- b. Pembebanan atau pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

- c. Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pembebanan atau pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dalam penjelasan Pasal tersebut dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.⁴⁵

⁴⁵ Bahsan, *op. cit.*, hlm.30-31.

d. Pembebanan atau pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dalam Pasal tersebut dinyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam waktu tujuh hari setelah ditandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan. Setelah Kantor Pertanahan menerimanya, kemudian Kantor Pertanahan membuatkan 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.

Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.⁴⁶

⁴⁶ Salim, *op. cit.*, hlm.179-180.

5. Lahir dan Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 13 ayat (5) juncto ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dinyatakan bahwa hak tanggungan itu lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.

Menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah,

- Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
- a. hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan;
 - b. dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
 - c. pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.⁴⁷

⁴⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, ps. 18 ayat (1).

6. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan surat peringatan atau somasi tiga kali berturut-turut oleh kreditur. Menurut Kamus Perbankan, yang dimaksud dengan somasi adalah peringatan tertulis melalui pengadilan dari kreditur kepada debitur yang cidera janji untuk memenuhi kewajibannya dalam batas waktu tertentu.⁴⁸

Dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah diatur tentang cara eksekusi hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu :

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor

⁴⁸ Ismaya, *op. cit.*, hlm.471.

4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan pertama. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Eksekusi ini sering disebut juga sebagai *parate executie*, yaitu suatu cara dalam mengeksekusi barang jaminan tanpa melalui proses pengadilan. Ketentuan *parate executie* ini sebelumnya telah diatur juga dalam Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; atau

b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertipikat hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah

Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dicantumkan pada sertipikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, maka siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Bank dalam hal ini mengajukan permintaan kepada Pengadilan untuk melakukan eksekusi atas obyek jaminan kredit. Setelah memenuhi prosedur yang berlaku seperti pemberian teguran kepada debitur, penyitaan atas obyek jaminan kredit oleh juru sita dan pelelangan umum oleh kantor lelang, maka hasil penjualan obyek jaminan kredit diserahkan kepada bank untuk pelunasan hutang debitur. Penggunaan cara eksekusi ini banyak digunakan oleh bank yang terlihat antara lain dari iklan pelelangan umum di surat kabar;⁴⁹ atau

c. Eksekusi di bawah tangan

adalah penjualan obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang

⁴⁹ Bahsan, *op. cit.*, hlm.150.

hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.⁵⁰ Pelaksanaan penjualan ini hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Cara penjualan secara di bawah tangan ini sangat berkaitan dengan partisipasi dari debitur dan pemilik obyek jaminan kredit, akan tetapi sering kali kondisi tersebut sulit dicapai mengingat debitur kredit macet biasanya sudah enggan berhubungan dengan bank atau karena adanya alasan lainnya.⁵¹

⁵⁰ Salim, *op. cit.*, hlm.190-191.

⁵¹ Bahsan, *op. cit.*, hlm.150-151.

E. Analisis Hukum

1. Kredit Macet

Untuk menentukan apakah suatu kredit dikatakan bermasalah atau macet didasarkan pada kolektibilitas kreditnya. Menurut Kamus Perbankan, yang dimaksud dengan

kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga kredit oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan dalam surat-surat berharga atau penanam lainnya.⁵²

Mengenai penggolongan kolektibilitas kredit diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 serta perubahannya dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2006 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/6/PBI/2007 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Menurut ketentuan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum juncto Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP Tahun 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit dibagi mejadi lima macam kolektibilitas, yaitu :

⁵² Ismaya, *op. cit.*, hlm.370.

a. kredit lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria :

1. kegiatan usaha memiliki potensi pertumbuhan yang baik;
2. pembayaran pokok dan/atau bunga tepat waktu;
3. permodalan kuat;
4. perolehan laba tinggi dan stabil.

b. kredit dalam perhatian khusus, yaitu apabila memenuhi kriteria :

1. kegiatan usaha memiliki potensi pertumbuhan yang terbatas;
2. terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan sembilan puluh hari;
3. jarang mengalami cerukan (*overdraft*);
4. permodalan cukup baik dan pemilik mempunyai kemampuan untuk memberikan modal tambahan apabila diperlukan;
5. perolehan laba cukup baik namun memiliki potensi menurun.

c. kredit kurang lancar, yaitu apabila memenuhi kriteria :

1. kegiatan usaha menunjukkan potensi pertumbuhan yang sangat terbatas atau tidak mengalami pertumbuhan;
2. terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui sembilan puluh hari sampai dengan 120 hari;
3. terdapat cerukan (*overdraft*) yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;

4. rasio hutang terhadap modal cukup tinggi;
5. perolehan laba rendah.

d. kredit diragukan, yaitu apabila memenuhi kriteria :

1. kegiatan usaha menurun;
2. terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 120 hari sampai 180 hari;
3. terdapat cerukan (*overdraft*) yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;
4. rasio hutang terhadap modal tinggi;
5. laba sangat kecil atau negatif;
6. kerugian operasional dibiayai dengan penjualan aset.

e. kredit macet, yaitu apabila memenuhi kriteria :

1. kelangsungan usaha sangat diragukan dan sulit untuk pulih kembali;
2. terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari;
3. rasio hutang terhadap modal sangat tinggi;
4. mengalami kerugian yang besar;
5. debitur tidak mampu memenuhi seluruh kewajiban dan kegiatan usaha tidak dapat dipertahankan.

Kredit bermasalah atau *non-performing loan* merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Kredit bermasalah atau *non-performing loan* itu dapat disebabkan karena berbagai faktor, misalnya ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, adanya faktor lain seperti faktor ekonomi.

Kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah atau *non-performing loan* adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar, diragukan atau macet.⁵³

Menurut Kamus Perbankan, yang dimaksud dengan

Kredit macet (*bad debt*) adalah kredit yang :

- a. tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan atau;
- b. memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit;
- c. penyelesaiannya telah diserahkan pada Pengadilan Negeri atau Badan

Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi pada perusahaan asuransi kredit.⁵⁴

⁵³ *Ibid.*, hlm.75.

⁵⁴ Ismaya, *op. cit.*, hlm.378.

2. Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan *asset* bank. Kredit merupakan *risk asset* bagi bank karena *asset* bank tersebut dikuasai oleh pihak luar, yaitu debitur. Setiap bank menginginkan dan berupaya keras agar kualitas *risk asset* ini sehat dalam arti produktif dan *collectable*, namun kredit yang diberikan kepada debitur selalu ada pada risiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya dan cenderung menjadi bermasalah, yang kemudian menyebabkan kualitas kredit menjadi kredit macet. Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank, sementara bank sulit untuk menghindari hal itu. Pihak bank hanya dapat menekan seminimal mungkin agar tidak banyak menimbulkan kerugian yang potensial bagi bank itu sendiri.

Kredit macet menggambarkan suatu situasi dimana persetujuan pengembalian kredit mengalami risiko kegagalan baik sebagian maupun keseluruhan kewajiban yang telah ditentukan. Kredit menjadi macet tersebut tidak datang secara tiba-tiba, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dalam upaya memperkecil terjadinya kredit macet pada pelaksanaan pemberian kredit telah melakukan upaya preventif, namun masih saja ada debitur yang tidak

melaksanakan kewajibannya dalam pengembalian pinjaman dan kredit yang disalurkan kepadanya tersebut menjadi kredit macet.

Berdasarkan pernyataan dari hasil wawancara dengan *Senior Recovery Manager* PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. *Regional Credit Recovery* Wilayah III Jakarta Kota, terdapat banyak kasus kredit macet dengan jaminan hak tanggungan di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.. Salah satu kasusnya adalah di awal tahun 2002, terdapat PT. SEPRA yang hendak meminjam kredit modal kerja untuk pembiayaan garment kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. Perjanjian kredit itu berjangka waktu 10 (sepuluh) bulan lamanya. Perjanjian kredit tersebut diikat dengan jaminan hak tanggungan berupa tanah hak guna bangunan. Setelah jangka waktu itu terlewati, PT. SEPRA (untuk selanjutnya disebut sebagai debitur) tidak bisa melunasi hutangnya sesuai yang telah disepakati kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., kemudian kredit tersebut menjadi bermasalah atau *non-performing loan* dan akhirnya menjadi kredit macet.

Adapun tindakan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. untuk penyelesaian kredit bermasalah tersebut adalah dibagi menjadi 4 (empat) tahap, yaitu :

1. Tahap penyelesaian secara damai

Pada tahap ini, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. memberikan surat peringatan kepada debitur. Surat peringatan ini adalah suatu peringatan yang dibuat oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. kepada debitur dalam bentuk dibawah tangan untuk mengingatkan debitur agar memenuhi ketentuan perjanjian kredit. Surat peringatan ini pada intinya berisi :

- a. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo pembayaran pokok kredit beserta bunga;
- b. Perintah untuk membayar hutangnya dengan jumlah yang telah ditentukan sesuai dengan permintaan pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.;
- c. Batas waktu bagi debitur untuk melaksanakan pembayaran.

Pemberian surat peringatan ini dilakukan melalui 3 (tiga) tahap, yaitu :

- a. Tahap pertama, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. memberikan surat peringatan pertama kepada debitur. Surat peringatan pertama ini diberikan setelah jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak kredit yang diberikan digolongkan pada kolektibilitas kredit bermasalah atau *non-performing loan*. Oleh karena belum

ada tanggapan dari debitur atas surat peringatan pertama, maka pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. melanjutkan pada tahap kedua.

- b. Tahap kedua, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. memberikan surat peringatan kedua kepada debitur. Surat peringatan kedua ini diberikan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diberikannya surat peringatan pertama belum ada tanggapan. Oleh karena belum ada tanggapan dari debitur atas surat peringatan kedua, maka pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. melanjutkan pada tahap ketiga.
- c. Tahap ketiga, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. memberikan surat peringatan ketiga kepada debitur. Surat peringatan ketiga ini diberikan dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diberikannya surat peringatan kedua belum ada tanggapan. Surat peringatan ketiga inipun tidak mendapat tanggapan dari debitur.

Surat peringatan ini secara yuridis tidak mempunyai akibat hukum memaksa kepada debitur untuk membayar hutang, artinya debitur yang telah diberi surat peringatan tidak memenuhi atau menghiraukan surat peringatan tersebut, maka pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. tidak dapat memaksa, namun dengan adanya

surat peringatan ini diharapkan adanya tekanan psikologis dan membuat malu debitur serta sebagai peringatan akan adanya tindakan hukum selanjutnya apabila tidak dihiraukan. Hal ini diharapkan agar debitur dapat menyelesaikan hutangnya atau paling tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan hutangnya.

Oleh karena pemberian ketiga surat peringatan tersebut tidak mendapat tanggapan dari debitur, maka langkah penyelesaian secara damai selanjutnya yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. adalah dengan memanggil debitur untuk membicarakan solusi penyelesaian fasilitas kredit yang bersangkutan yang didasarkan atas kemampuan debitur, kondisi usaha dan hal-hal lainnya dalam rangka penyelesaian kredit tersebut.

2. Tahap pembinaan

adalah tindakan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dalam mengelola kredit bermasalah agar dapat diperoleh hasil yang optimal sesuai dengan tujuan dari pemberian kredit. Pembinaan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dilakukan selama 6 (enam) bulan yang bertujuan untuk memberikan waktu dan kesempatan kepada debitur agar dalam jangka waktu tersebut debitur dapat memperbaiki pengelolaan keuangan dan kegiatan usaha yang

mendukung untuk memperoleh *income*. Lebih jelas lagi, tindakan yang dilakukan pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. adalah membantu serta mengawasi perkembangan kegiatan usaha debitur yang mempergunakan fasilitas kredit tersebut.

Pembinaan terhadap debitur tersebut terutama ditujukan untuk hal-hal berikut :

- a. Mengusahakan kelancaran usaha debitur, dengan cara :
 1. Mengusahakan agar aktivitas usaha debitur dapat mencapai sasaran yang efektif dan maksimal sesuai rencana yang ditentukan sehingga diharapkan mencapai *profit* yang maksimum. Hal ini dilakukan secara langsung ke lokasi debitur yang meliputi omzet penjualannya, tingkat kesibukan kerja serta tingkat penjualan produknya sehingga PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dapat menilai kelayakan usaha debitur. Dalam hal tersebut PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dapat menaruh perhatian besar atas lancarnya kegiatan usaha dan dapat menjadi mitra yang tangguh untuk membantu memecahkan masalah yang dihadapi debitur dalam menjalankan usahanya.

2. Dalam upaya melancarkan aktivitas usaha debitur, persyaratan kredit yang dinilai kurang mendukung upaya tersebut dapat ditinjau kembali sepanjang kepentingan pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. masih terjamin.
 3. Mengaktifkan rekening debitur dengan cara mengupayakan agar seluruh transaksi usahanya disalurkan melalui rekeningnya.
 4. Menyakinkan debitur bahwa PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sungguh berkepentingan terhadap kelancaran usahanya agar kewajibannya kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dapat dipenuhi dengan baik.
- b. Mengamankan kepentingan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dengan cara :
1. Mengupayakan agar kepentingan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. betul terjamin, yaitu pelunasan kembali hutang pokok, bunga kredit dan kewajiban debitur lainnya.
 2. Memastikan agar nilai jaminan kredit masih cukup untuk *mengcover* hutang, termasuk juga keabsahan surat dan/atau akta-akta sebagai bukti kepemilikannya.

3. Ketentuan kredit lainnya agar dipenuhi oleh debitur dengan baik, berikut penyampaian laporan kegiatan usaha dan laporan keuangannya.

Oleh karena tahap pembinaan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. selama jangka waktu 6 (enam) bulan tersebut belum juga memberikan hasil, tidak ada perkembangan dalam upaya pengembalian tunggakan kreditnya dan debitur masih tetap pada kondisinya, maka pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. akan melakukan proses penyelamatan kredit.

3. Tahap penyelamatan kredit

Penyelamatan kredit adalah usaha PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. untuk mencegah kemungkinan timbulnya kerugian lebih lanjut atas kredit yang bermasalah melalui pengelolaan hubungan dengan nasabah. Tindakan penyelamatan kredit ini dilakukan dalam pengelolaan kredit bermasalah yang mempunyai prospek dalam usahanya dengan tujuan untuk meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian bagi pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.. Menyelamatkan kembali kredit yang telah disalurkan agar menjadi lancar atau dengan kata lain kualitas kredit debitur meningkat serta memperbaiki kualitas usaha debitur.

Penyelamatan kredit yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. wajib dilakukan dengan melakukan penilaian sampai sejauh mana aktivitas usaha debitur dalam penyelamatan kredit dapat dikembangkan untuk memenuhi kewajibannya kepada pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk..

Terhadap debitur yang dipandang masih mempunyai prospek dan itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya, penyelamatan kredit dapat dilakukan dengan cara :

a. *Rescheduling* (penjadwalan kembali)

adalah upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pelunasan termasuk jumlah setoran pelunasan dan/atau pembayaran bunga kredit.

Dasar pertimbangan bagi pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. melakukan *rescheduling* adalah masih adanya keyakinan dari pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. bahwa debitur hanya mengalami kesulitan likuiditas sementara, debitur masih kooperatif serta masih beritikad baik dan masih memiliki prospek usaha.

Bentuk *rescheduling* yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. kepada debitur adalah perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang. *Rescheduling* ini dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. kepada debitur selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan.

Oleh karena *rescheduling* ini belum memberikan hasil, maka PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. melakukan tindakan selanjutnya, yaitu *reconditioning*.

- b. *Reconditioning* (persyaratan kembali) adalah tindakan penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran angsuran dan/atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau perubahan maksimum saldo kredit.

Tindakan *reconditioning* ini diberikan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. kepada debitur yang dianggap masih mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya. Tindakan ini dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. karena debitur mengalami kekurangan modal kerja dan jaminan yang dikuasai

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. cukup untuk mengcover hutang kreditnya.

Pada saat pelaksanaan *reconditioning* ini, kolektibilitas kredit menjadi diragukan dan mengarah pada kolektibilitas macet. Oleh karena itu bentuk *reconditioning* yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. kepada debitur adalah memberikan keringanan tunggakan bunga kepada debitur dengan nilai yang menurut pertimbangan dan perhitungan pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. merupakan yang paling menguntungkan baginya.

Reconditioning ini dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. kepada debitur selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan.

Rescheduling dan *Reconditioning* atas suatu kredit merupakan tindakan yang dilakukan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dalam upaya memperbaiki posisi kredit dan keadaan keuangan debitur yang menuju ke arah macet dengan jalan mendudukan kembali kredit tersebut dengan persyaratan-persyaratan baru yang lebih disesuaikan dengan kondisi debitur tanpa mengurangi keamanan posisi PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.. Tujuan yang ingin dicapai dengan pelaksanaan *rescheduling* dan *reconditioning* ini adalah :

1. Memperbaiki keadaan kredit debitur yang menuju ke arah macet sehingga aktif kembali dan dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya, tanpa harus mengeksekusi obyek jaminan untuk penyelesaian kreditnya.
2. Perbaiki pinjaman, yang berarti mencari upaya yang dapat menyehatkan keuangan debitur sehingga memungkinkan terdapatnya sumber-sumber baru bagi pengembalian kredit disamping memberikan kesempatan kepada debitur untuk kembali berusaha secara aktif.
3. Membina debitur dengan sebaik-baiknya untuk kepentingan kedua belah pihak.

Oleh karena *reconditioning* ini belum memberikan hasil juga, maka PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. melakukan tindakan selanjutnya, yaitu *restructuring*.

c. *Restructuring* (penataan kembali)

adalah tindakan penyelamatan dengan melakukan perubahan persyaratan-persyaratan perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru.

Dasar pertimbangan bagi pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. melakukan *restructuring* adalah masih adanya keyakinan dari pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. bahwa debitur masih mempunyai itikad baik, prospek usaha debitur masih bisa berjalan baik, debitur mengalami kesulitan keuangan dan beban bunga yang diberikan terlalu berat.

Bentuk *restructuring* yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. kepada debitur adalah perubahan tingkat suku bunga dan perhitungannya.

Faktor-faktor yang mendukung untuk dapat dilaksanakannya *restructuring* adalah dalam hal usaha debitur masih baik, sarana produksi masih baik, pengelolaan usaha ada pada tingkat *professional* dan hal ini merupakan faktor penentu debitur bahwa dapat meningkatkan kemampuan debitur untuk membayar kembali kredit yang diterimanya.

Tindakan *restructuring* ditempuh karena pembiayaan terhadap obyek kredit melebihi kemampuan debitur (*over financing*) dan obyek jaminan hak tanggungan yang dikuasai PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. masih dapat mengcover hal tersebut.

Restructuring ini dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. kepada debitur selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan.

4. Tahap eksekusi obyek jaminan kredit

Oleh karena menurut pertimbangan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., kredit macet tidak mungkin terselamatkan lagi dan menjadi lancar kembali melalui tindakan-tindakan secara damai, dengan upaya pembinaan, upaya penyelamatan serta tidak adanya itikad baik dan debitur tidak kooperatif, sehingga kredit yang disalurkan tetap pada kondisi kolektibilitas macet, maka PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. melakukan tindakan penyelesaian kredit, yaitu dengan mengeksekusi obyek jaminan kredit.

Tindakan tahap keempat ini sebagai wujud upaya PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. untuk memperoleh kembali pembayaran atas kredit yang telah disalurkannya.

Dalam jangka waktu 3 (bulan) sejak kredit digolongkan kolektibilitas macet, maka PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. selaku pemegang hak tanggungan (kreditur) tingkat pertama tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur, langsung mengeksekusi obyek jaminan hak tanggungan debitur yang berupa tanah dengan hak guna bangunan melalui pelelangan umum di salah

satu Balai Lelang Swasta rekanan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.. Hasil penjualan obyek jaminan kredit tersebut diserahkan Balai Lelang Swasta kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. untuk pelunasan hutang debitur. Oleh karena masih ada sisa dari pelunasan hutang debitur, maka PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. mengembalikan kelebihan sisa tersebut kepada debitur.

Kasus kredit macet ini kemudian berakhir pada akhir tahun 2006.

3. Implementasi Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. dengan Ketentuan yang Ada

Dalam menyelesaikan kredit macet dengan jaminan hak tanggungan, tindakan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. berpedoman pada 4 (empat) tahap diatas.

Hal tersebut adalah sesuai dengan ketentuan karena pada dasarnya berdasarkan Surat Edaran Direksi Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB tanggal 31 Maret 1995 juncto Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank

Umum, Bank Indonesia mewajibkan kepada bank-bank umum untuk memiliki kebijakan perkreditan bank secara tertulis. Menurut Pasal 2 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tersebut, kebijakan perkreditan bank itu sekurang-kurangnya memuat dan mengatur hal-hal pokok sebagai berikut :

- a. Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan;
- b. Organisasi dan manajemen perkreditan;
- c. Kebijakan persetujuan kredit;
- d. Dokumentasi dan administrasi kredit;
- e. Pengawasan kredit;
- f. Penyelesaian kredit bermasalah.

Jadi kebijakan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. untuk menyelesaikan kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dengan melalui 4 (empat) tahap adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada.

Pada tahap penyelesaian secara damai, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. memberikan surat peringatan kepada debitur melalui 3 (tiga) tahap. Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dikatakan bahwa debitur yang wanprestasi harus diberi somasi atau teguran atau peringatan terlebih dahulu oleh kreditur, yang fungsinya untuk penagihan hutang dan untuk diketahui bagi debitur sejak kapan ia wanprestasi.

Berdasarkan hal itu dapat dinyatakan bahwa tindakan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada.

Pada tahap penyelamatan kredit macet, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. menggunakan cara *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali) dan *restructuring* (penataan kembali). Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 serta perubahannya dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2006 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/6/PBI/2007, bentuk penyelamatan kredit macet yang sekarang ada adalah restrukturisasi, istilah *restructuring* (penataan kembali) sekarang ini sudah tidak dipakai lagi, sementara bentuk *rescheduling* (penjadwalan kembali) dan *reconditioning* (persyaratan kembali) sudah tidak ada lagi. Pada sekarang ini dalam restrukturisasi itu bisa terdapat *rescheduling* (penjadwalan kembali) dan *reconditioning* (persyaratan kembali).

Bentuk *rescheduling* (penjadwalan kembali) yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. kepada debitur adalah perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang, sedangkan bentuk *reconditioning* (persyaratan kembali) dan *restructuring*-nya (penataan kembali) adalah memberikan keringanan tunggakan bunga dan perubahan tingkat suku bunga.

Menurut Pasal 1 butir 25 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, restrukturisasi kredit dapat dilakukan melalui :

- a. Penurunan suku bunga kredit;
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- c. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- e. Penambahan fasilitas kredit; dan atau
- f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka dapat dikatakan bentuk *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali) dan *restructuring* (penataan kembali) yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. kepada debitur adalah sesuai dengan bentuk restrukturisasi kredit yang terdapat dalam Pasal 1 butir 25 huruf b, c dan a Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, sehingga dapat dikatakan bahwa tindakan penyelamatan kredit yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. itu sudah sesuai dengan ketentuan yang ada.

Dalam mengeksekusi obyek jaminan hak tanggungan debitur yang berupa tanah dengan hak guna bangunan, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

selaku kreditur tingkat pertama langsung mengeksekusinya tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur dan mengambil hasil penjualan tersebut sebagai pelunasan hutang debitur serta mengembalikan sisa hasil penjualan kepada debitur.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a juncto Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, dikatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan serta selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dan apabila masih ada sisa hasil penjualan maka sisa hasil penjualan tersebut tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan tersebut maka dapat dikatakan bahwa tindakan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada.

Dalam melakukan eksekusi obyek jaminan hak tanggungan debitur yang berupa tanah dengan hak guna bangunan, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. melakukannya melalui pelelangan umum di salah satu Balai Lelang Swasta rekanan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.. Menurut pernyataan dari hasil wawancara dengan *Senior Recovery Manager* PT Bank Mandiri

(Persero) Tbk. *Regional Credit Recovery* Wilayah III Jakarta Kota, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. jarang melakukan pelelangan umum di Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), adapun alasannya adalah karena prosedur melakukan pelelangan di Balai Lelang Swasta tidaklah serumit di Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan penyelesaiannya lebih cepat di Balai Lelang Swasta daripada di Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Menurut Fatwa Mahkamah Agung dengan surat keputusan Nomor WKMA/Yud/20/VIII/2006 tanggal 16 Agustus 2006 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah, dinyatakan bahwa piutang Badan Usaha Milik Negara tidak lagi merupakan piutang negara. Fatwa Mahkamah Agung tersebut diterbitkan menanggapi surat yang diajukan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor S-324/MK.01/2006 tertanggal 26 Juli 2006 tentang Revisi Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005. Menurut Mahkamah Agung dalam Fatwa tersebut dijelaskan bahwa dengan merujuk pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, modal Badan Usaha Milik Negara merupakan modal yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan, dimana dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) tersebut dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan dipisahkan adalah pemisahaan kekayaan negara dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk dijadikan penyertaan modal negara

pada Badan Usaha Milik Negara, untuk selanjutnya pembinaan dan pengelolaannya tidak lagi didasarkan pada sistem Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, akan tetapi pembinaan dan pengelolaannya didasarkan pada prinsip-prinsip perusahaan yang sehat.⁵⁵

Lebih lanjut, Presiden telah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 33 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah, dengan Peraturan Pemerintah Nomor 33 tahun 2006 tersebut, yang ketentuan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 87/PMK.07/2006 tentang Pengurusan Piutang Perusahaan Negara/Daerah, maka telah dicapai suatu kepastian hukum dalam pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan, khususnya bagi pengurusan piutang macet atau *non-performing loan* pada bank-bank Badan Usaha Milik Negara, sehingga dengan demikian pengelolaan kekayaan negara yang telah dipisahkan pada Badan Usaha Milik Negara tersebut sepenuhnya menjadi kewenangan perusahaan negara yang bersangkutan, sesuai dengan mekanisme korporasi

⁵⁵ “Fatwa MA, Piutang BUMN Bukan Piutang Negara,” <<http://www1.bumn.go.id/news.detail.html?newsid=15435>>, 25 Agustus 2006.

sebagaimana yang dimaksud dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara.⁵⁶

Berdasarkan hal tersebut diatas maka dapat dikatakan bahwa apabila PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. melakukan pelelangan umum di salah satu Balai Lelang Swasta rekanan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., maka itu adalah hak dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai bentuk pelaksanaan dari mekanisme korporasi dan itu berarti sudah sesuai dengan ketentuan yang ada.

⁵⁶ “Utang/Piutang BUMN Merupakan Kewenangan Perusahaan yang Bersangkutan,”
<<http://www.depkeu.go.id/Ind/News/NewsControl.asp?cdcate=SP161006.htm>>, 17
Oktober 2006.