

BAB 5 PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Dari pembahasan mengenai berbagai aspek yang berkaitan dengan perjanjian kredit sindikasi PT. X dengan PT.Bank Mandiri dan PT.Bank Central Asia (BCA) dan kaitannya terhadap kendala proses pengadaan tanah untuk proyek pembangunan jalan tol yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat diperoleh beberapa kesimpulan mengenai kaitan antara keduanya. Beberapa kesimpulan tersebut adalah sebagai berikut.

- 1) Terhambatnya pengadaan tanah dalam proses pembangunan kepentingan umum seperti jalan tol, dapat mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit sindikasi.

Pada kasus dijelaskan bahwa pengaturan mengenai keterlambatan pengadaan tanah yang disebabkan oleh segala sesuatu termasuk pengadaan tanah yang terhambat sehingga menghambat konstruksi jalan tol yang diatur di dalam Perjanjian Kredit Sindikasi PT.X dengan PT.Bank Mandiri dan PT.BCA, menyatakan apabila keterlambatan tersebut mengakibatkan PT.X tidak dapat menarik sejumlah dana yang telah disediakan oleh pihak kreditur dan telah melewati jangka waktu penarikan (Availability Period) yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan, maka PT.X tidak dapat menarik dana tersebut dan PT.X diwajibkan untuk membayar sejumlah *penalty* yang diesbut dengan *commitment fee*. Dan apabila hal ini tidak segera diatasi, maka akan mempengaruhi pelaksanaan perjanjian kredit sindikasi dalam hal pelunasan kredit.

- 2) Ketentuan mengenai proses pengadaan tanah yang diatur di dalam perjanjian kredit sindikasi antara PT.X dengan PT.Bank Mandiri dengan PT.BCA tidak sesuai dengan peraturan mengenai pengadaan tanah yang diatur dalam Perjanjian Pembangunan Jalan Tol (PPJT) yang dibuat oleh PT.X dengan Pemerintah.

Dikatakan demikian sebab walaupun didalam PPJT disebutkan bahwa apabila terjadi keterlambatan pengadaan tanah oleh Pemerintah tersebut, PT.X selaku Perusahaan Jalan tol berhak menuntut kompensasi kepada Pemerintah dalam bentuk perpanjangan masa konsesi dan/atau penyesuaian tarif tol awal. Namun berbeda dengan ketentuan dalam pasal 1 butir 6 perjanjian kredit sindikasi antara PT.X dengan PT. Bank Mandiri dan PT. BCA menyebutkan bahwa kreditur dan debitur telah sepakat bahwa masa penarikan kredit (*Availability Period*) maksimum 36 (tiga puluh enam) bulan sejak tanggal perjanjian kredit. Dan apabila sampai dengan berakhirnya masa penarikan Kredit terdapat dana yang belum ditarik karena sebab apapun termasuk karena terjadinya keterlambatan pembangunan proyek, maka debitur tidak dapat melakukan penarikan atas sisa kredit yang belum ditarik dan debitur wajib membayar *Commitment Fee* kepada kreditur yang dihitung dari jumlah sisa kredit yang belum ditarik sesuai jadwal penarikan.

- 2) Dikaitkan dengan permasalahan yang dialami oleh PT X di lapangan saat ini, ketentuan yang menyatakan bahwa jangka waktu penarikan kredit tersebut adalah 36 (tiga puluh enam) bulan setelah penandatanganan perjanjian kredit sindikasi dapat memberatkan debitur. Hal ini dikarenakan permasalahan dalam pembebasan tanah membuat pembangunan proyek mundur dari jadwal yang telah dibuat. Adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat melakukan penarikan kredit tahap I juga semakin menyulitkan keadaan PT X, mengingat permasalahan pembebasan tanah yang dihadapi sekarang ini.

Sebagai akibatnya, PT.X sangat mungkin melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit sindikasi dalam hal pelunasan kredit atau pembayaran kembali. Sebab dengan terhambatnya pengadaan tanah ini, maka pengoperasian jalan tol juga pasti akan terhambat. Dan dikarenakan pengoperasian jalan tol yang terhambat itulah, pemasukan yang akan digunakan sebagai dana pelunasan kredit terhadap kreditur, dalam hal ini PT.Bank Mandiri dan PT. BCA, yang akan diperoleh PT.X dari pembayaran tarif tol oleh pengguna jalan tol akan terhambat pula.

Sehingga, untuk menyelamatkan usaha dari PT.X dapat dilakukan beberapa upaya untuk menghindari wanprestasi. Upaya-upaya yang mungkin ditempuh oleh PT.X adalah Restrukturisasi Kredit melalui perpanjangan jangka waktu kredit, penurunan suku bunga kredit, Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur.

5.2. Saran

Adapun saran yang dapat diajukan adalah sebagai berikut.

- 1) Dalam usaha pengadaan tanah untuk pembangunan fasilitas kepentingan umum, dan untuk menunjang kelancaran proses tersebut, diperlukan kerja sama yang baik dari para pihak termasuk masyarakat. Untuk menciptakan kerjasama yang baik tersebut, selain proses musyawarah guna mensosialisasikan fungsi dari pembangunan kepada masyarakat, ada baiknya istilah ganti rugi diganti menjadi imbalan. Sebab jika menggunakan istilah ganti rugi seolah-olah ada pihak yang dirugikan dan pihak yang diuntungkan. Selain itu diperlukan pula adanya rencana kerja yang menyeluruh dari persiapan, pelaksanaan, pengawasan, dan evaluasi meliputi proses perolehan tanah dan pemulihan kondisi sosial ekonomi. Perlu adanya partisipasi masyarakat yang mana harus dijamin mulai dari rencana tata ruang wilayah, dan dalam semua tahap pengadaan tanah dan pemulihan kondisi sosial ekonomi.
- 2) Dalam hal perolehan tanah, maka diperlukan keberanian dari pihak yang memerlukan tanah untuk melakukan eksekusi atau pencabutan hak atas tanah, apabila terbukti bahwa nilai ganti rugi atau imbalan yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah telah sesuai dengan ketentuan yaitu telah sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Harga Masyarakat, dan Harga Tim Penilai Independen.
- 3) Dalam hal menyelamatkan pelunasan kredit yang bermasalah akibat dari proses pengadaan tanah yang terhambat, maka sebelum mengambil tindakan yang lebih jauh ada baiknya para pihak terkait melakukan musyawarah mengenai penyelesaian masalah tersebut sebelum melakukan

upaya penyelesaian terakhir yaitu melalui jalan pengadilan. Musyawarah ini dilakukan antara para pihak yang terkait agar penyelamatan kredit ini tidak merugikan para pihak tersebut.

Hal ini bertujuan agar hasilnya dapat menguntungkan atau paling tidak tidak merugikan salah satu atau para pihak. Dari pihak bank upaya ini dianggap lebih menguntungkan karena relatif lebih cepat walaupun kredit yang berhasil ditarik kembali tidak sebesar kredit yang diberikan. Sementara dari pihak debitur juga menguntungkan karena upaya ini tidak akan membuatnya terlalu susah karena diharapkan melalui musyawarah ini bank akan memberikan kelonggaran-kelonggaran mengenai pembayaran atau pelunasan kredit. Dan apabila musyawarah ini tidak membuahkan hasil setelah segala upaya penyelamatan dan penyelesaian dilakukan, penyelesaian mengenai pelunasan kredit ini baru dapat ditempuh jalan melalui Pengadilan sebagai upaya terakhir.

- 4) Seharusnya PT.X juga memperjuangkan perpanjangan masa atau jangka waktu penarikan kredit (*Availability Period*) kepada pihak kreditur, sehingga jadwal penarikan kredit dapat disesuaikan dengan waktu pengadaan tanah.
- 5) Ada baiknya jika di dalam perjanjian kredit sindikasi yang dibuat antara PT.X dengan PT.Bank Mandiri dan PT.BCA, dimasukkan klausul mengenai kejadian tak terduga dalam proses pengadaan tanah dan/atau keterlambatan penarikan yang bukan disebabkan oleh kelalaian debitur, sehingga apabila kendala pengadaan tanah seperti yang terdapat pada kasus terjadi terdapat pengecualian dan dana kredit tetap dapat ditarik.
- 6) Keterlambatan penarikan kredit yang disebabkan oleh keterlambatan pengadaan tanah oleh Pemerintah, sehingga mengakibatkan debitur diharuskan membayar sejumlah *commitment fee*, merupakan tindakan yang merugikan debitur. Sebab, dalam hal ini akar permasalahan bukan ada pada pihak debitur, melainkan pihak Pemerintah sebagai pihak yang bertanggung jawab atas proses pengadaan tanah. Untuk itu, apabila hal ini sampai terjadi sudah seharusnya PT.X mengajukan gugatan kepada pihak Pemerintah.