

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DALAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN YANG DI EKSEKUSI DI BAWAH  
TANGAN (STUDI KASUS BANK RAKYAT INDONESIA CABANG PUTRI  
HIJAU MEDAN )”**

**ABSTRACT**

*Credit is a lending and borrowing agreement. Default is a condition in which a debtor fails to pay off all of his debt on the due date. The cause of debtor's default condition needs to be found early so that it can be prevented or the bank can estimate what factors causing the default and how the bad credits are solved in PT. Bank Rakyat Indonesia, Putri Hijau Branch Office, Medan. The research problem is How the Credit Agreement of House Ownership is implemented in Bank BRI, Putri Hijau Branch Office, Medan? Are there any factors causing the bad credit to the House Ownership in Bank BRI, Putri Hijau Branch Office, Medan? What is the solution to the bad credit to the House Ownership used as mortgage which is executed underhanded by PT BRI, Putri Hijau Branch Office, Medan?*

*Keywords: Bad Credit, Bank Rakyat Indonesia, Bad Credit Settlement, Mortgage Right, Underhanded Execution*

**I. PENDAHULUAN**

Perjanjian Kredit yang dibuat antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Putri Hijau Medan dengan debitur merupakan perjanjian baku (*standart Contract*) dimana isi atau klausul-klausul perjanjian kredit bank tersebut telah dibakukan. Hal-hal yang berhubungan dengan ketentuan dan persyaratan perjanjian kredit telah dibakukan terlebih dahulu oleh pihak perbankan. Calon debitur tinggal membubuhkan tanda tangannya saja apabila bersedia menerima isi perjanjian kredit tersebut, dan tidak memberikan kesempatan kepada calon debitur untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausul-klausul yang diajukan pihak bank.<sup>1</sup>

Jaminan adalah suatu perjanjian antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk kepentingan pelunasan hutang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutang debitur.

Jaminan barang bisa berupa benda yang tidak bergerak seperti tanah yang diikat dengan hak tanggungan sedangkan untuk barang yang bergerak dibekani dengan gadai atau fidusia. Jaminan yang diatur didalam Undang-Undang Hak Tanggungan No : 4 tahun 1996 adalah hak tanggungan yang objeknya menyangkut masalah tanah saja. Hak tanggungan yaitu sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu hak jaminan yang dibekankan pada

---

<sup>1</sup>Djoni S. Gozali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, ( Sinar Grafika, Jakarta, , 2010), hal 313

hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No: 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>2</sup>

Perjanjian yang disepakati antara bank dan nasabah dalam masa kredit salah satunya adalah jangka waktu, dengan adanya jangka waktu yang cukup lama ini bisa menimbulkan berbagai masalah, biasanya masalahnya diakibatkan dari pihak debitur. Tanggung jawab dalam suatu perjanjian dapat timbul apabila terjadi suatu keadaan yang dinamakan *wanprestasi*.<sup>3</sup> *Wanprestasi* ini merupakan suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak menjalankan hak dan kewajibannya, biasanya debitur tidak memenuhi kewajiban yang merupakan hak dari kreditor.

*Wanprestasi* yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak yang mengadakan perjanjian ada 4 (empat) macam yaitu :<sup>4</sup>

1. Tidak melakukan apa-apa yang disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada obyek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebanan atau pengikatannya dilakukan dengan menggunakan gadai, fidusia, dan *cessie*. Kalau yang dijadikan jaminan berupa kapal laut dengan berat tertentu dan pesawat udara, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan berupa tanah, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan :<sup>5</sup>

“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”.

Mengenai defenisi Hak Tanggungan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu yaitu yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan kreditor atau pemegang hak tanggungan kepada debitor atau pemberi hak tanggungan. Apabila debitor cidera

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hal 201

<sup>3</sup> *Ibid*, hal 77

<sup>4</sup> R.Subekti, “*Hukum Perjanjian*” ( Jakarta : PT. Intermasa, 1979 ), hal 45

<sup>5</sup> Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

janji, maka tanah (hak atas tanah) yang dibebani hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan dengan cara eksekusi secara lelang dan eksekusi yang dilakukan secara dibawah tangan.<sup>6</sup>

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan atau UUHT, maka apabila debitur 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. Ini berarti bahwa pelunasan atas kredit yang telah diberikan kepada debitur berikut bungannya, berasal dari hasil penjualan benda jaminan. Pasal 6 UUHT ini sama-sama menghendaki penjualan benda jaminan tersebut dilakukan dimuka umum atau melalui pelelangan, namun dalam praktek perbankan, yang pertama sekali dilakukan untuk menarik kembali kredit yang telah dinyatakan macet adalah dengan melakukan eksekusi ( penjualan ) obyek hak tanggungan secara dibawah tangan, setelah upaya ini tidak berhasil barulah ditempuh upaya yang lain yaitu upaya pelelangan atau melalui gugatan perdata ke pengadilan.

Eksekusi yang dilaksanakan melalui penjualan dibawah tangan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan dan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak,<sup>7</sup> yang dimaksud dengan penjualan dibawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan.<sup>8</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penelitian ini untuk mengetahui bagaimana “Penyelesaian Kredit Macet Dalam Kredit Pemilikan Rumah Yang Dibebani Hak Tanggungan Yang Di Eksekusi Di Bawah Tangan (Studi Kasus Bank Rakyat Indonesia Cabang Putri Hijau Medan)”.

Berdasarkan uraian diatas, dapat dirumuskan pokok permasalahan yang akan diteliti dan dibahas secara lebih mendalam pada penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah di Bank BRI Cabang Putri Hijau Medan ?
2. Apakah Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet Kepemilikan Rumah di Bank BRI Cabang Putri Hijau Medan?
3. Bagaimana penyelesaian kredit macet kepemilikan rumah yang dipasang hak tanggungan yang di eksekusi dibawah Tangan PT BRI Cabang Putri Hijau Medan?

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

---

<sup>6</sup> Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

<sup>7</sup> Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

<sup>8</sup> Irma Devita Purnamasari, ” *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, ( Bandung : Kaifa, 2011 ), hal.61-62

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah di Bank BRI Cabang Putri Hijau Medan.
2. Untuk mengetahui Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet Kepemilikan Rumah di Bank BRI Cabang Putri Hijau Medan,
3. Untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian Kredit Macet Kepemilikan Rumah di Bank BRI Cabang Putri Hijau Medan.

## II. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian dengan metode yuridis normatif ialah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*),<sup>9</sup> penelitian hukum doktriner yang mengacu kepada norma-norma hukum<sup>10</sup> maka penelitian ini menekankan kepada sumber-sumber bahan sekunder, baik berupa peraturan-peraturan maupun teori-teori hukum, yang memfokuskan pengumpulan semua perundang-undangan yang terkait di dalam buku, melakukan pengkajian peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pengaturan hukum dan implikasi pelaksanaannya di Indonesia maupun hukum yang diputuskan melalui proses penelitian.

Penelitian ini menitik beratkan pada studi kepustakaan. Dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini menggunakan data sekunder. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan dari arsip-arsip, bahan pustaka data resmi pada instansi pemerintah, Undang-Undang, makalah yang ada kaitannya dengan masalah yang sedang diteliti yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer,<sup>11</sup> yaitu bahan hukum yang mengikat yaitu seperti Undang-Undang Perbankan nomor 10 tahun 1998, Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, antara lain berupa buku, hasil-hasil penelitian, tulisan atau pendapat pakar-pakar hukum.
- c. Bahan Hukum tertier, yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya penunjang untuk dapat memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti jurnal hukum, jurnal ilmiah, surat kabar, internet serta makalah-makalah yang berkaitan dengan objek penelitian.

Untuk mendapatkan hasil yang objektif dan dapat dibuktikan kebenarannya serta dapat dipertanggung jawabkan hasilnya, maka data dalam penelitian ini diperoleh melalui Studi Kepustakaan, Menurut Bambang Waluyo, “sebagai penelitian hukum yang bersifat normatif, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam

---

<sup>9</sup>Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1997), hal. 39.

<sup>10</sup>Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, (Semarang : PT. Ghalia Indonesia, 1996), hal. 13.

<sup>11</sup>Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988), hal. 55.

penelitian ini adalah melalui penelitian kepustakaan (*Librabry Research*) yakni upaya untuk memperoleh data dari penelusuran literature kepustakaan, peraturan perundang-undangan, majalah, koran, artikel, dan sumber lainnya yang relevan dengan penelitian”.<sup>12</sup>

. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh melalui studi kepustakaan sehingga dapat menjawab permasalahan. Sebelum analisis dilakukan, terlebih dahulu diadakan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang telah dikumpulkan kemudian keseluruhan data tersebut akan disusun secara sistematis sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan tanah yang akan dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula.

Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya ditarik ke hal-hal yang khusus dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip-prinsip dalam bentuk preposisi-preposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus.<sup>13</sup>

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam memasarkan produknya, PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Putri Hijau Medan mempunyai pedoman yang biasa disebut *target market and competitive environment*, yaitu :<sup>14</sup>

#### 1. Target Customer

Yaitu individu yang sedang mencari rumah baru atau bekas atau menjaminkan rumah yang ada untuk memperluas kebebasan finansialnya.

Adapun kriterianya adalah :

- a. Harus berkewarganegaraan Indonesia
- b. Umur, minimum umur 21 tahun, maksimum umur pada saat kredit lunas 60 tahun, untuk 55 tahun masih dapat diberikan kredit dengan ketentuan masih memiliki penghasilan per bulan dan ada asuransi jiwa kredit yang masih dapat diterima oleh perusahaan asuransi
- c. Total pengalaman kerja
- d. Tidak tercantum sebagai debitur yang menunggak baik di BRI maupun di bank lain, diuktikan dengan hasil BI *cheking*

#### 2. Target Market untuk *type property*

---

<sup>12</sup>Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), hal. 14.

<sup>13</sup> Mukti Fajar & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), hal. 109.

<sup>14</sup>Wawancara Bapak Dika, *Sentra Kredit Konsumer* PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Putri Hijau Medan, tanggal 26 April 2017, Pukul 10.00 WIB

- a. Berada di lingkungan perumahan, baik rumah baru, bekas, ruko ataupun apartemen
- b. Untuk KPR indent atas Rumah dan Toko (Ruko) hanya dapat diproses dengan developer yang bekerjasama dengan BRI

Kriteria jaminan yang dapat diterima oleh bank adalah yang berkaitan dengan lokasi perumahan yang dibeli oleh calon nasabah terletak di area perumahan/real estate ataupun di luar real estate. Produk (Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia (KPR BRI) bertujuan untuk membeli rumah baru atau rumah bekas, apartemen, ruko dan akan menjadi jaminan bank Status kepemilikan rumah yang yang diterima sebagai jaminan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. adalah berupa :

1. Hak Milik (HM)
2. Hak Guna Bangunan (HGB)
3. Hak Guna Bangunan diatas Pengelolaan Lahan (HPL)
4. *Strata Title* (SHM atas Satuan Rumah Susun) untuk apartemen dengan ketentuan sertipikat harus sudah atas nama debitur.

Selanjutnya dalam memeberikan persetujuan Kredit Pemilikan Rumah, pihak bank juga harus memperhatikan *type property* yang tidak dapat di biayai (*unfavorable*), yaitu :<sup>15</sup>

1. Daerah yang akan terkena pelebaran jalan
2. Jalur hijau
3. Tanah rawa
4. Tanah dalam perkara
5. Property untuk tujuan spekulatif
6. Dibawah tegangan tinggi
7. Dekat pemakaman atau tempat perabukan
8. Rumah tusuk sate
9. Tanah kosong dan villa

Untuk calon nasabah yang telah disetujui pengajuan kreditnya, maka calon debitur harus mempersiapkan dokumen diantaranya Nasabah (calon debitor) mengajukan permohonan kredit kepada bank yang dilampiri dengan syarat-syarat:

Form aplikasi :<sup>16</sup>

1. Identitas Pribadi yaitu :
  - a. Copy KTP
  - b. Copy Kartu Keluarga
  - c. Copy Buku Nikah atau akta Cerai
  - d. Copy NPWP

---

<sup>15</sup>Thomas Subekti, Wawancara, Sales officer PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk. Cabang Putri Hijau Medan tanggal 02 April 2017

<sup>16</sup>Wawancara Bapak Dika, *Sentra Kredit Konsumer* PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Putri Hijau Medan, tanggal 26 April 2017, Pukul 10.00 WIB

- e. Tabungan 3 (bulan Terakhir)
- 2. Data Perkerjaan yaitu :
  - a. Slip Gaji
  - b. Surat Keterangan Bekerja
  - c. Copy Pengangkatan Karyawan tetap
- 3. Jaminannya yaitu :
  - a. Copy Sertipikat tanah
  - b. Copy IMB
  - c. Copy SPPT PBB tahun terakhir

Jika persyaratan sudah lengkap, maka akan dilakukan proses pendaftaran kredit oleh petugas bagian dalam hal ini adalah *Consumer Credit Operation (CCO)* dengan melibatkan *Sales Officer (SO)* di kantor wilayah. Selanjutnya permohonan kredit tersebut diserahkan kepada petugas *Credit Suport Administration (CSA)* yang bertanggung jawab penuh terhadap seluruh dokumen dalam penyelesaian.

Kemudian *Sales Officer (SO)* menganalisis obyek yang dijadikan jaminan kredit termasuk menaksir nilai jaminan. Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan dalam menilai suatu jaminan adalah:<sup>17</sup>

1. Jika obyek yang dijadikan jaminan berupa Sertifikat Hak milik atas tanah maka nilai obyek jaminan diperoleh dengan membandingkan nilai tanah berdasarkan harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai yang berlaku di pasaran (harga pasar) setempat.
2. Jika obyek jaminan berupa bangunan, maka sebagai pembanding untuk menentukan nilai jaminan adalah harga yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum (DPU) yang dipakai pada perhitungan penetapan IMB sesuai dengan Perda setempat.

Setelah melakukan semua analisis, *Recovery Officer (RO)* menghitung berapa besar kredit yang dibutuhkan nasabah (calon debitor) yang disesuaikan dengan kemampuan calon debitor untuk kemudian *Consumer Credit Officer (CCO)* mengadakan negosiasi dengan calon debitor mengenai jumlah kredit, jangka waktu kredit, dan suku bunga.<sup>18</sup>

Apabila telah dicapai kesepakatan, maka langkah selanjutnya debitor mengasuransikan diri dengan asuransi jiwa kredit dan asuransi kebakaran, setelah diperoleh polis asuransi, langkah selanjutnya adalah penandatanganan Surat Penawaran Pmeberian Kredit (*Offering Letter*) oleh nasabah.

---

<sup>17</sup> Wawancara Bapak Dika, *Sentra Kredit Konsumer* PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Putri Hijau Medan, tanggal 26 April 2017, Pukul 10.00 WIB

<sup>18</sup> Wawancara Bapak Dika, *Sentra Kredit Konsumer* PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Putri Hijau Medan, tanggal 26 April 2017, Pukul 10.00 WIB

*Recovery Officer* (RO) merekomendasikan Surat Penawaran tersebut kepada petugas bagian *Credit Support Administration* (CSA) yang kemudian diteruskan kepada Pimpinan Cabang (Pinca) untuk ditandatangani oleh Pimpinan Cabang.<sup>19</sup>

Pada dasarnya dalam suatu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), debitur tidak mempunyai rumah. Adapun perjanjian kredit tersebut dilakukan untuk memperoleh rumah, yang nantinya rumah tersebut menjadi jaminan kredit yang diajukan debitur. Dengan demikian pada saat debitur mengajukan kredit dan menanda-tangani perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), debitur belum mempunyai jaminan apapun.

Berdasarkan hasil penelitian, praktek pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Putri Hijau Medan, pihak bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah semua syarat yang diminta Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses jual beli telah dipenuhi, seperti membawa asli identitas diri seperti KTP Asli (suami istri apabila telah berkeluarga), Kartu Keluarga asli. Atas dasar itu, selanjutnya pihak bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan calon debitur

Setelah penandatanganan Perjanjian Kredit selesai maka Notaris akan memberikan *Covernote* yang berisi Notaris/PPAT akan menyelesaikan akta-akta yang dibuat berkaitan dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut dan selanjutnya Pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Putri Hjaiu melakukan pencairan dananya.<sup>20</sup>

Setelah dokumen-dokumen kredit lengkap dan Perjannjian Kredit telah ditandatangani maka segera petugas *Loan Transaction Service* (LTS) bertanggung jawab mengadministrasikan, menjalankan dan memelihara dana pinjaman nasabah dan memantau semua pembayaran kepada pihak ketiga, termasuk *notary fee*.<sup>21</sup>

Bank Rakyat Indonesia juga mewajibkan nasabah penerima fasilitas Kredit Pemilikan Rumah tersebut dengan bukti pembayaran uang muka pembelian tanah dan rumah yang akan dijaminan berupa kwitansi pembayaran uang muka minimal sebesar 30 % dari harga jual beli yang telah disepakati. Kredit yang dicairkan tersebut untuk selanjutnya di transfer kepada pihak ketiga, dalam hal ini pihak penjual oleh bank berdasarkan surat kuasa untuk mentransfer dari debitur kepada bank.<sup>22</sup>

Apabila dilihat dari bukti tertulis (sertipikat) yang menyatakan bahwa tanah obyek Jual Beli dan selanjutnya menjadi jaminan kredit telah beralih kepada pihak

---

<sup>19</sup> Wawancara Bapak Dika, *Sentra Kredit Konsumer* PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Putri Hijau Medan, tanggal 26 April 2017, Pukul 10.00 WIB

<sup>20</sup> Wawancara Bapak Dika, *Sentra Kredit Konsumer* PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Putri Hijau Medan, tanggal 26 April 2017, Pukul 10.00 WIB

<sup>21</sup> Wawancara Bapak Dika, *Sentra Kredit Konsumer* PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Putri Hijau Medan, tanggal 26 April 2017, Pukul 10.00 WIB

<sup>22</sup> Wawancara Bapak Dika, *Sentra Kredit Konsumer* PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Putri Hijau Medan, tanggal 26 April 2017, Pukul 10.00 WIB

debitor, maka sebetulnya obyek tanah tersebut belum beralih ke atas nama debitor. Hal ini dikarenakan pada saat penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sertifikat hak atas tanah yang akan menjadi jaminan tersebut masih dalam proses balik nama ke atas nama pembeli selaku debitor pada kantor pertanahan setempat.

Namun demikian, apabila mengacu pada falsafah dasar dari proses Jual Beli yang menganut sistem hukum adat, maka pada setelah ditanda-tanganinya akta Jual Beli oleh penjual dan pembeli dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun secara tertulis (sertipikat) belum tercatat.

Hal ini dikarenakan sesuai dengan ketentuan hukum Adat bahwa jual beli dilaksanakan secara langsung dan tunai. Oleh karena menurut ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa :

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Selanjutnya setelah perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditanda-tangani, maka dilanjutkan dengan pembebanan Hak Tanggungan oleh debitor kepada pihak bank selaku kreditor. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah : “Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan di beberapa bank, pada PT Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Putri Hijau Medan, ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet di bank tersebut yaitu :<sup>23</sup>

- a. Kegagalan usaha debitor (apabila debitor mempunyai usaha),
- b. Adanya bencana alam atau musibah yang menimpa debitor,
- c. Adanya masalah dalam pekerjaan, misalnya penurunan karir, pemutusan hubungan kerja.
- d. Penyalagunaan fasilitas kredit oleh nasabah,
- e. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga,

---

<sup>23</sup>Wawancara Bapak Dika, *Sentra Kredit Konsumer* PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Putri Hijau Medan, tanggal 26 April 2017, Pukul 10.00 WIB

- f. Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitur yang tidak bertanggung jawab,
- g. Debitur tidak mampu mengelola kredit yang diterimanya, atau kemampuan manajemen debitur lemah,
- h. Adanya itikad yang kurang baik dari debitur itu sendiri,

Terjadinya kredit macet yang disebabkan adanya niat debitur yang tidak baik, yang dengan sengaja tidak mau melunasi hutangnya. Jadi penilaian terhadap watak debitur ini memang harus dilakukan secara seksama. Secara umum debitur yang menyebabkan kredit bermasalah atau kredit macet dapat dikelompokkan menjadi 4 golongan menurut PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Putri Hijau Medan, yaitu:<sup>24</sup>

- a. Debitur yang berwatak jujur, tetapi tertimpa musibah sehingga tidak mampu memenuhi kewajibannya kepada pihak bank.
- b. Debitur yang jujur tetapi tidak bisa mengatur manajemen perusahaannya, usahanya terjebak pada usaha yang menggiurkan sehingga mengalami masalah keuangan dan kesulitan.
- c. Debitur yang berwatak ceroboh atau suka-suka dalam mengelola usahanya sehingga mengalami kesulitan keuangan,
- d. Debitur yang berwatak buruk, dari awal mengajukan kredit mempunyai etiket tidak baik, yang tidak berminat melunasi kredit.

Dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet, bukanlah merupakan hal yang mudah walaupun latar belakang permasalahannya dan faktor-faktor penyebab terjadinya kredit telah diketahui. Maka untuk maksud tersebut diperlukan konsep yang menyeluruh dan langkah-langkah yang baik, mungkin melibatkan pihak-pihak terkait, baik unsur nasabah, perbankan maupun lembaga pemerintah.

Sebagaimana kondisi perbankan nasional pada umumnya, persoalan kredit bermasalah merupakan problem yang selalu mendapat perhatian serius bagi pemilik dan atau pengurus bank, karena kredit merupakan sumber pendapatan bagi bank untuk menunjang kelangsungan usahanya. Selain sebagai sumber pendapatan kredit juga merupakan salah satu indikator bagi kesehatan sebuah bank, semakin sehat kualitas kredit dari suatu bank, maka semakin sehat jugalah kondisi bank tersebut secara keseluruhan.

Mengingat begitu pentingnya peranan kredit bagi kelangsungan usaha dari suatu bank, maka Bank Indonesia telah mewajibkan bank-bank untuk mempunyai kebijakan pedoman pemberian perkreditan dengan tujuan agar bank-bank di Indonesia didalam menyalurkan kredit dapat terarah sesuai dengan prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Hasil wawancara di PT. PT. BankRakyat Indonesia Cabang Putri Hijau Medan tanggal 20 maret 2017

<sup>25</sup>Gatot Supramono, *Op Cit*, hal 26

Hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari pemberian kredit yang tidak sesuai dengan prinsip kehati-hatian, serta sebagai salah satu upaya menekan pertumbuhan kualitas kredit bermasalah.<sup>26</sup>

Bank Indonesia dalam kedudukannya sebagai bank sentral mempunyai tujuan untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah, untuk mencapai tujuannya tersebut Bank Indonesia melaksanakan kebijakan moneter secara berkelanjutan, konsisten, transparan dan harus mempertimbangkan kebijakan umum pemerintah dibidang perekonomian, untuk dapat mencapai tujuan tersebut

Bank Indonesia mempunyai tugas sebanyak tiga macam yaitu :<sup>27</sup>

- a. Menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter.
- b. Mengatur dan menjaga kelancaran system pembayaran
- c. Mengatur dan mengawasi bank.

PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Putri Hijau Medan diketahui bahwa dalam suatu perjanjian kredit, debitur dianggap telah melakukan cidera janji (wansprestasi) apabila ia tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Kelalaian debitur dalam memenuhi kewajibannya tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditornya. Keadaan debitur tidak dapat melunasi kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan dapat disebut kredit macet.

Dalam praktek perbankan, selain wansprestasi atas didasarkan atas kemampuan debitur dalam membayar angsuran atau melunasi pinjamannya seperti yang telah disebutkan di atas, wansprestasi juga didasarkan atas pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan bank yang berkaitan dengan adanya pemberian kredit.

Penyebab terjadinya kredit macet adalah karena debitur telah gagal untuk membayar utangnya atau menghadapi masalah dalam memenuhi kewajiban yang telah ditentukan atau sudah tidak sanggup membayar sebagian atau keseluruhan kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan.

Dengan kata lain debitur telah melakukan *Wanprestasi*, yaitu tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>28</sup> Oleh sebab itu, dalam memberikan kreditnya bank selaku kreditor senantiasa memantau perkembangan kredit yang diberikannya.

Dari hasil penelitian penyelesaian kredit macet oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Putri Hijau Medan merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank terhadap debitur yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitur mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak dapat direstrukturisasi.

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong dalam kredit “tidak lancar”, “diragukan” atau bahkan telah tergolong dalam “kredit macet” untuk kembali

---

<sup>26</sup> *Ibid*

<sup>27</sup> *Ibid*, hal 19

<sup>28</sup> Munir Fuady, *Op. Cit*, hal. 87-88

menjadi “kredit lancar” sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga. Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut :

1. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.
2. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada 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 perusahaan.
3. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*.

Penyelesaian kredit macet khususnya yang menyangkut Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Putri Hijau Medan adalah sebagai berikut:<sup>29</sup>

1. Penyelesaian Kredit Macet Secara Damai

Penyelesaian kredit macet secara damai dilakukan terhadap debitor yang masih mempunyai itikad baik (*kooperatif*) untuk menyelesaikan kewajibannya. Penyelesaian kredit secara damai antara lain meliputi:

- a. Keringanan tunggakan bunga dan/atau denda maksimum sebatas bunga dan/atau denda yang belum terbayar oleh debitor.
- b. Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara Di Bawah Tangan oleh debitor atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor.
- c. Pengambil alihan aset debitor oleh BDI untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor.
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit, hal tersebut baru dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.

2. Penyelesaian Melalui Jalur Hukum

Berdasarkan Perjanjian Kredit yang dibuat antara Kreditur dan debitor di dalam Pasal 17 disebutkan bahwa tentang perjanjian dan segala akibatnya serta

---

<sup>29</sup> Wawancara Bapak Dika, *Sentra Kredit Konsumer* PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Putri Hijau Medan, tanggal 26 April 2017, Pukul 10.00 WIB

pelaksanaannya para penghadap, memilih tempat kediaman yang umumnya tidak berubah di Kantor Pengadilan Negeri Kleas IA di Medan atau Kantor Pelayanan Piutang dan lelang Negara (KP2LN) Medan. Penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum atau bantuan dari pihak ketiga dilakukan apabila debitur tidak kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya. Penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum antara lain:

a. Penyelesaian Kredit melalui Pengadilan Negeri

Alternatif penyelesaian kredit macet sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat dimanfaatkan oleh semua kreditor pemegang Hak Tanggungan. Apalagi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) jaminannya berupa rumah yang sertifikatnya dibebani dengan Hak Tanggungan. Hal ini karena hanya inilah pilihan eksekusi lelang yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan mengingat para kreditor tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, alternatif eksekusi ini dapat dipilih apabila debitur menolak/melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian penyelesaian kredit macet Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk Cabang Putri Hijau Medan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

b. Penjualan di Bawah Tangan Obyek Hak Tanggungan

Berkenaan dengan eksekusi obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sebenarnya Undang-undang Hak Tanggungan masih menyediakan satu sarana hukum lagi, yaitu melalui penjualan di bawah tangan (tidak melalui pelelangan). Sarana hukum ini diatur dalam Pasal 20 Ayat (20) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa : “atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Untuk dapat memanfaatkan sarana ini, maka harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Harus ada kesepakatan antara kreditor pemegang Hak Tanggungan dan debitur pemberi Hak Tanggungan
- 2) Penjualan tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

- 3) Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- 4) Penjualan tersebut diumumkan lebih dahulu sekurang-kurangnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat.
- 5) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Mengingat ketentuan Pasal 20 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk melaksanakan penjualan di bawah tangan, sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.

#### **IV. KESIMPULAN DAN SARAN**

##### **Kesimpulan**

1. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah di Bank BRI Cabang Putri Hijau Medan berawal dengan menganalisa kualitatif dan analisa kuantitatif, selanjutnya pihak Bank menganalisa objek jaminan kredit, dan menganalisa besarnya kredit yang akan diberikan Pihak Bank Rakyat Indonesia kepada calon Debitur, Pihak bank dan calon debitur Bank melakukan negosiasi tentang Jumlah Kredit, Bunga serta jangka waktu kredit. Pihak Bank dan nasabah setelah mendapatkan kesepakatan selanjut memberikan surat Penawaran Kredit kepada Nasabah dan apabila nasabah setuju memandatangani Surat Penawaran Kredit (*offering Letter*), Pihak Bank Memberikan jadwal akad kredit kepada nasabah dan setelah itu ditandatangani Perjanjian Kredit serta, Akta jual beli dan Akta Pemberian Hak tanggungan beserta surat-surat kelengkapan dalam akad kredit.
2. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet Kepemilikan Rumah di Bank BRI Cabang Putri Hijau Medan yaitu adanya Kegagalan usaha debitur, Adanya bencana alam atau musibah yang menimpa debitur, Penyalagunaan fasilitas kredit oleh nasabah, Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga, Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitur yang tidak bertanggung jawab, Debitur tidak mampu mengelola kredit yang diterimanya, atau kemampuan manajemen debitur lemah, Adanya itikad yang kurang baik dari debitur itu sendiri
3. Pelaksanaan penyelesaian Kredit Macet Kepemilikan Rumah di Bank BRI Cabang Putri Hijau Medan yaitu dengan Penyelesaian Kredit Macet Secara Damai dilakukan terhadap debitor yang masih mempunyai itikad baik (*kooperatif*) untuk menyelesaikan kewajibannya dan Penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum atau bantuan dari pihak ketiga dilakukan apabila debitor tidak kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya yaitu dengan Penyelesaian Kredit melalui Pengadilan Negeri dan Penjualan di Bawah Tangan Obyek Hak Tanggungan.

##### **Saran**

1. Hendaknya dalam pemberian kredit Pemilikan Rumah (KPR) pihak Bank dan Debitur melaksanakan Perjanjian Kredit yang telah mereka tandatangani agar tidak merugikan kedua belah pihak.

2. Hendaknya Pihak Bank selaku Kreditur dapat melihat lebih dini Debitur yang akan mengalami kredit macet agar dapat mengantisipasi kredit macet tersebut agar kredit debiturnya kembali lancar.
3. Hendaknya pihak bank dan Debitur mengambil jalan-jalan yang dapat menguntungkan kedua belah pihak apabila terjadi kredit Macet terhadap kredit Pemilikan Rumah (KPR) agar tidak merugikan salah satu pihak dan menjadi solusi yang terbaik.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku-Buku**

- Devita, Irma Purnamasari, " *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, ( Bandung : Kaifa, 2011 )
- Fajar, Mukti & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010)
- Gozali, Djoni S. dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, ( Sinar Grafika, Jakarta, , 2010)
- Hanitjo, Ronny Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1988)
- Subekti, R., "*Hukum Perjanjian*" ( Jakarta : PT. Intermedia, 1979 )
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1997)
- Waluyo, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, (Semarang : PT. Ghalia Indonesia, 1996)
- \_\_\_\_\_, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996)

### **Undang-Undang**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUPerdata)
- Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998
- Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor tahun 1996
- Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Nomor 1 Tahun 2011