

Settlement Of House Ownership Credit Agreements Against Debtors At Banking Institution

Penyelesaian Perkara Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Debitor Pada Lembaga Perbankan

Dominicus Josephus Swanto Tjahjana¹, H. Iriansyah², Yeni Triana³

Program Magister Ilmu Hukum Universitas Lancang Kuning, Indonesia^{1,2,3}

swantotjahjana@gmail.com¹, info@unilak.ac.id², info@unilak.ac.id³.

ABSTRAK

Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya. Ini berarti perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, yaitu Bank sebagai kreditur dan penerima kredit sebagai debitor secara sah berlaku sebagai Undang-undang, mengikat para pihak untuk melaksanakan serta memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mestinya. Masalah yang muncul bahwa debitor tidak sanggup membayar cicilan kredit yang dibuatnya dengan kreditur, sehingga debitor mengalihkan rumah tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan kreditur. Tujuan penulisan untuk menganalisa penyelesaian perkara perjanjian kredit pemilikan rumah terhadap debitor pada Lembaga Perbankan dan akibat hukum penyelesaian perkara perjanjian kredit pemilikan rumah terhadap debitor pada Lembaga Perbankan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang akan mengkaji berdasarkan kaidah, asas dan norma-norma yang tertuang didalam peraturan perundang-undangan, dengan simpulan bahwa Lembaga Perbankan dalam menyelesaikan perjanjian kredit bilamana objek jaminan tidak dapat di eksekusi adalah dengan melalui mekanisme penjadwalan kembali, pengalihan debitor dan oper kredit, ada juga upaya lainnya dengan memberikansomasi, penjualan agunan dibawah tangan dan akibat hukum yang timbul bahwa para pihak harus melaksanakan putusan pengadilan dan mentaati putusan hakim.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Pengalihan Kredit, Penyelesaian, Perbankan

ABSTRACT

Chapter 1338 verses (1) I note that any agreements made legally are valid as a bill formaking them. This means that the loan agreement (KPR) has been approved by both parties, that is, the bank as its creditors and credit recipients as its legal act, binding the parties to implement and fulfill the stipulated terms of the agreement. The problem arose that the debtor could not pay the mortgage on his creditors, so the debtor turned the house over to others without the creditor's knowledge. The objective of the project is to analyse the completion of the house credit agreement on the borrower of the banking corporation and the issuance of the loan agreement on the borrower. Research methods used are normatif legal studies that will look at the rules, principles and norms embodied in the regulatory regulations, concluding that banking institutions do not address credit agreements where collateral can not be executed are by means of the realignment mechanism, the restructurization, and the transfer of credits, and other efforts by calling, The sale of collateral is by hand and the result of the law that the parties must render a judicial decision and obey the judge's verdict.

Keywords : Credit Agreements, Credit Transfers, Settlement, Banking

1. Pendahuluan

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata bahwa setiap persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya atau yang dikenal sebagai asas *Pacta Sunt Servanda* (UU KUHPerdata). (Pasal 1338 ayat 1) Ini berarti bahwa perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah disetujui oleh kedua belah pihak, baik oleh Bank sebagai kreditur, maupun oleh penerima kredit sebagai debitor secara sah berlaku sebagai Undang-undang dan mengikat para pihak untuk melaksanakan serta memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mestinya. Masalah-masalah yang muncul dari debitor adalah, bahwa debitor tidak sanggup membayar hutang atau membayar cicilan kredit yang dibuatnya dengan kreditur (bank), sehingga debitor mengalihkan rumah tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan bank. Masalah lainnya adalah bahwa debitor melanggar perjanjian didalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang dibuatnya dengan bank, seperti menyewakan rumah yang dijaminkan kepada pihak lain, merubah atau merombak bentuk rumah tanpa persetujuan kreditur. Hal tersebut melanggar Pasal 2 Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat oleh debitor dengan kreditur. Seharusnya berdasarkan Akta Pembebanan hak tanggungan debitor harus melaksanakan perjanjian tersebut namun tidak dilaksanakan debitor.

Putusan Nomor 22/Pdt.G/2016/PN. Unr yaitu tentang mengalihkan rumah objek KPR kepada pihak ketiga selaku penerima pengalihan kredit, namun objek KPR masih dalam status jaminan (hak tanggungan) di bank. Mengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kreditnya lunas adalah suatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan oleh debitor. Tidak hanya pengalihan kredit atau take over atas rumah yang dilarang untuk dilakukan. Hal ini disebabkan karena dalam isi perjanjian kredit mengikat pihak pertama (Bank) dengan pihak kedua/penerima kredit, yaitu debitor pertama. Apabila seseorang yang melakukan kredit rumah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan kepada Bank selaku kreditur untuk menjual atau mengalihkan pada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan “wanprestasi” yang artinya tindakan debitor yang tidak mau atau tidak sanggup memenuhi prestasi yang di sajikan. Selain itu, segala tindakan alih kredit atau *take over* yang dilakukan debitor tanpa melibatkan pihak Bank selaku kreditur tidak mengikat pihak ketiga yaitu debitor baru, meskipun antara pihak debitor pertama dengan debitor yang baru telah melakukan perbuatan hukum berupa peralihan kredit. Klausul yang dilanggar pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan pada Pasal 2 huruf b yang berbunyi “Pihak pertama tidak boleh mengalihkan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pihak kedua”. Upaya yang telah dilakukan oleh bank adalah dengan melakukan pemanggilan dan penyelesaian secara musyawarah, namun debitor tidak memenuhi panggilan tersebut dan kreditur telah sesuai dengan prosedur maka pihak bank mengajukan gugatan ke Pengadilan seperti dalam pokok perkara nomor: 22/Pdt. G/2016/PN. Unr.

Putusan Nomor 59/Pdt/2018/PT.Pdg mengenai penjualan objek hak tanggungan dan tidak melakukan pembayaran kredit sebagaimana perjanjian kredit yang telah disepakati sebelumnya. Masalahnya adalah debitor menjual objek yang dijaminkan dan tidak melakukan pembayaran kredit. Berdasarkan perjanjian kredit Nomor: 23/Kpr/02.17. (Putusan Nomor 59) yang dibuat antara debitor dengan kreditur dalam Pasal 12 disebutkan bahwa “Perjanjian kredit ini hanya berlaku bagi para pihak dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain”.

Hal itu tentu bertentangan dengan perjanjian yang telah dibuat. Debitor telah melakukan tindakan wanprestasi. Bahwa pasal 1246 KUHPerdata menyatakan: “biaya, rugi dan bunga, yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantianannya terdiri pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dinikmatinya”. Maka sudah tepatlah tindakan Penggugat untuk mengajukan ganti rugi atas tindakan Tergugat I yang telah sengaja melakukan wanprestasi. Kreditur telah berupaya melakukan panggilan, namun debitor tidak datang sehingga dan kreditur telah sesuai dengan prosedur maka pihak bank mengajukan

gugatan ke Pengadilan seperti dalam pokokperkara nomor: 59/Pdt/2018/PT.Pdg. (Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3414/Pdt/2000 dimanapenggugat telah membeli rumah secarakredit, telah membayarnya dan tidakmenempati rumah tersebut, namun beberapa tahun kemudian diketahui bahwa rumah telah dialihkan kepada pihak lain. Peralihan hak atas rumah Kredit Pemilikan Rumah pelaksanaannya hanya dengan mengadakan perjanjian dibawah tangan, tanpa mengajukan permohonan secara tertulis kepada kreditur (Bank), karena sifatnya lebih mudah, cepat dan tidak terlalu banyak memakan waktu. Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa debitur lamacidera janji, sehingga bank, berhak untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang debitur serta untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusi atas rumah dan tanah yang digunakan sebagai jaminan. Kreditor telah berupaya melakukan panggilan, namun debitur tidak datang sehingga dan kreditor telah sesuai dengan prosedur maka pihak bank mengajukan gugatan ke Pengadilan seperti dalam pokok perkara nomor: 3414/Pdt/2000.

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam proses pemilikan rumah dengan sistem kredit pemilikan rumah (KPR) memunculkan berbagai persoalan yang perlu mendapatkan solusi penyelesaiannya. Salah satu persoalan yang muncul dalam perjanjian pemilikan rumah adalah eksekusi objek jaminan. Persoalan yang muncul dalam hal eksekusi jaminan tersebut adalah bahwa pada waktu kredit macet, bank akan melaksanakan eksekusi tetapi eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena rumah sudah dialihkan kepada pihak lain dan pihak tersebut tidak bersedia mengosongkan rumahnya. Dari beberapa kasus yang ada terdapat beberapa kredit macet yang disebabkan pengalihan atau oper kredit tanpa sepengetahuan pihak bank, padahal didalam perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur (bank) telah dibunyikan bahwa debitur harus memberitahukan kepada kreditur bilamana ingin mengalihkan hak kepemilikan rumah tersebut karena masih dalam penjaminan di Bank. Namun kenyataannya saat ini pihak Bank tidak mengetahui rumah tersebut telah dialihkan kepada pihak lain. Tindakan debitur yang tidak melakukan pembayaran kredit dan menunggak pembayaran dapat dikatakan sebagai wanprestasi karena melanggar perjanjian kredit yang telah disepakati. Manakala ketika debitur wanprestasi dan berdasarkan perjanjian hak tanggungan maka objek jaminan hak tanggungan dapat dieksekusi

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian hukum normatif. Atas dasar pendekatan ini, maka bahan utamayang akan ditelaah adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier sebagaimana dimaksudkan oleh Ronny Soemitro. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa dalam penelitian hukum normatif dapat dibagi atas: (i) penelitian terhadap asas-asas hukum, (ii) penelitian terhadap sistematika hukum, (iii) penelitian terhadap sinkronisasi hukum, (iv) penelitian terhadap sejarah hukum, dan (v) penelitian terhadap perbandingan hukum. Penelitian ini merupakan penelitian yang akan membahas bagaimanakah penyelesaian perkara perjanjian kredit pemilikan rumah terhadap debitur pada Lembaga Perbankan dan bagaimanakah akibat hukum penyelesaian perkara perjanjian kredit pemilikan rumah terhadap debitur pada Lembaga Perbankan yang dikaitkan dengan sinkronisasi antara asas-asas dan teori hukum yang bertitik tolak kepada suatu peraturan perundang-undangan tertentu dengan terlebih dahulu mengadakan identifikasi terhadap normanya. Sebab dalam penelitian ini peneliti mencoba untuk menemukan aturan hukum (norma), prinsip-prinsip hukum dan doktrin untuk menjawab persoalan yang dihadapi dengan tujuan untuk menghasilkan argumentasi, teori ataupun konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi itu. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan sumber data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, tesis, disertasi, Jurnal hukum, dan bahan

pokok yaitu peraturan perundang-undangan serta putusan hakim. Bahan Hukum Primer, sama halnya dengan penelitian untuk keperluan praktik hukum, bahan penelitian untuk keperluan akademik dengan menggunakan *metode statute approach*, bahan hukum primer yang pertama kali harus dikumpulkan dalam peraturan perundang-undangan tentang isu yang hendak dipecahkan. Intinya bahwa bahan hukum primer merupakan peraturan perundang-undangan yang masih menjadi hukum positif. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang akan memberikan penjelasan bahan hukum primer, yaitu yang dapat berupa rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus, ensiklopedia. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yang digunakan oleh peneliti adalah studi dokumen atau kajian kepustakaan yang meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Penulis mengambil kutipan dari buku bacaan, literatur, atau buku pendukung yang memiliki kaitannya dengan permasalahan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini, analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif (apa yang dinyatakan secara tertulis). Penarikan kesimpulan akan dinyatakan dalam bentuk deskriptif analisis dan menggunakan logika berpikir deduktif (menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus), yaitu penalaran (hukum) yang berlaku umum pada kasus individual dan konkret (persoalan hukum faktual yang konkret) yang dihadapi. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkretisasi (hukum), karena temuan-temuan hukum berupa nilai-nilai, asas-asas, konsep-konsep, dan norma-norma hukum yang dirumuskan secara umum dalam aturan-aturan hukum positif, kemudian dikonkritisasi (dijabarkan) dan diterapkan guna penyelesaian persoalan hukum konkret yang dihadapi, sehingga diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan hukum yang diajukan sebelumnya. Dimana dalam mendapatkan suatu kesimpulan dimulai dengan melihat faktor-faktor yang nyata dan diakhiri dengan penarikan suatu kesimpulan yang juga merupakan fakta dimana kedua fakta tersebut dijumpai oleh teori-teori (Aslim Rasyad, 2005).

3. Hasil Dan Pembahasan

Penyelesaian Perkara Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Debitor Pada Lembaga Perbankan.

Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang (Mariani Dams Badruzaman, 1991) Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kredit bersifat konsensual (*pacta de contrahendo*) obligatoir, yang dikuasai Undang-Undang Perbankan dan Bagian Umum KUHPerdota. Sedangkan penyerahan uangnya sendiri bersifat riil, artinya pada saat penyerahan dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada kedua pihak. Jadi, pengertian kredit meliputi baik perjanjian kreditnya yang bersifat konsensual maupun penyerahan uangnya yang bersifat riil (Ibid). mengemukakan bahwa, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan (Mucdarsyah Sinungan 1990). Sedangkan menurut mengatakan bahwa, jaminan adalah: "Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu hutang-piutang dalam masyarakat (M. Bahsan 2001).

Menurut Wirjono Prodjodikoro Hukum Acara Perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan yang memuat cara bagaimana orang harus bertindak terhadap dan di muka pengadilan dan cara bagaimana pengadilan itu harus bertindak, satu sama lain untuk melaksanakan berjalannya peraturan-peraturan hukum perdata. Dalam hukum acara perdata,

inisiatif yaitu ada atau tidaknya sesuatu perkara harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa bahwa haknya atau hak mereka dilanggar. Ini berbeda dengan sifat hukum acara pidana yang pada umumnya tidak menggantungkan adanya perkara dari inisiatif orang yang dirugikan. Misalnya apabila terjadi suatu tubrukan tanpa adanya suatu pengaduan, pihak yang berwajib terus bertindak, polisi datang, pemeriksaan dilakukan, terdakwa dihadapkan di muka sidang. Oleh karena dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada penggugat, maka penggugat mempunyai pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, setelah perkara diajukan, ia dalam batas-batas tertentu dapat merubah atau mencabut kembali gugatannya. Adapun fungsi hukum acara perdata adalah rangkaian cara-cara memelihara dan mempertahankan hukum perdata materiil. Lembaga Hak Tanggungan yang diberlakukan sekarang adalah Lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang merupakan perubahan mendasar dalam hukum jaminan, khususnya hukum jaminan kebendaan, mengenai tanah. Hukum jaminan dapat diartikan sebagai suatu peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur. Terdapat beberapa putusan mengenai Penyelesaian Perkara Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Debitur Pada Lembaga Perbankan (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2008).

Mengalihkan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur sebelum kreditnya lunas adalah suatu perbuatan yang tidak boleh dilakukan oleh debitur. Tidak hanya pengalihan kredit atau *take over* atas rumah yang dilarang untuk dilakukan. Hal ini disebabkan karena dalam isi perjanjian kredit mengikat pihak pertama (Bank) dengan pihak kedua/penerima kredit, yaitu debitur pertama. Apabila seseorang yang melakukan kredit rumah dengan sengaja dan tanpa memberitahukan kepada Bank selaku kreditur untuk menjual atau mengalihkan kepada pihak lain maka tindakan tersebut tergolong sebagai tindakan "wanprestasi" yang artinya tindakan debitur yang tidak mau atau tidak sanggup memenuhi prestasi yang di sajikan. Selain itu, segala tindakan alih kredit atau *take over* yang dilakukan debitur tanpa melibatkan pihak Bank selaku kreditur tidak mengikat pihak ketiga yaitu debitur baru, meskipun antara pihak debitur pertama dengan debitur yang baru telah melakukan perbuatan hukum berupa peralihan kredit. Akibat hukum pengalihan kredit rumah tanpa sepengetahuan bank selaku kreditur adalah lahirnya suatu hubungan hukum baru antara debitur pertama dengan debitur baru yaitu sebagai pihak ketiga yang membeli rumah dengan oper kredit tersebut, yang mana si debitur baru ini tidak diakui oleh pihak bank sebagai penerima pembiayaan atas pembelian kredit rumah tersebut dan sulit untuk mengambil sertifikat bagi debitur baru dan di dalam oper kredit tersebut perjanjian yang dilakukan di bawah tangan oleh pihak debitur pertama dan kedua tidaklah sah perjanjian tersebut dan tidak diakui oleh pihak bank karena bank tidak mengakui adanya perjanjian tersebut.

Bank tidak mungkin terhindar dari kredit macet. Kemacetan kredit merupakan suatu hal yang menyebabkan kesulitan terhadap bank itu sendiri, yaitu berupa kesulitan terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank, oleh karena itu bank wajib mencegah dan mengantisipasi terjadinya kredit macet, atau paling tidak bank berusaha untuk meminimalkan jumlah kredit macet agar tidak mengganggu tingkat kesehatan bank yang bersangkutan. Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 12 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dinyatakan bahwa penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10, yaitu mengenai prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar dengan mempertimbangkan komponen-komponen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 (Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005). (Pasal 12 Peraturan Bank Indonesia).

Dalam menyelesaikan kredit bermasalah ada 2 (dua) strategi yang dapat ditempuh yaitu penyelamatan kredit (diluar proses pengadilan) dan penyelesaian kredit bermasalah melalui prosedur hukum yang berlaku (melalui proses pengadilan). Penyelamatan kredit (diluar proses

pengadilan) Penyelamatan adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan antara kreditur dan debitor. Jadi tahap penyelamatan kredit ini belum memanfaatkan lembaga hukum karena debitor masih kooperatif. Tindakan penyelamatan ini selalu dilakukan terlebih dahulu sebelum dilakukan penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum. Langkah penyelamatan kredit ini dilakukan apabila terdapat kemauan dan itikad baik dan kooperatif dari debitor serta bersedia mengikuti syarat-syarat yang ditentukan bank karena dalam hal ini lebih banyak negosiasi dan solusi yang ditawarkan bank untuk menentukan syarat dan ketentuannya.

Pada prakteknya upaya penyelamatan Kredit Pemilikan Rumah yang bermasalah yang dilakukan adalah melalui mekanisme penjadwalan kembali (*rescheduling*). Mekanisme tersebut dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau dengan memperpanjang jangka waktu angsuran. Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk penyelamatan kredit yang dilakukan pihak bank selaku kreditur yang bertujuan untuk memperingan debitor untuk mengembalikan hutangnya, misalnya hutang seluruhnya yang seharusnya dikembalikan selambat-lambatnya pada bulan Januari 2020 diperpanjang menjadi Januari 2021. Atau dengan memperpanjang jangka waktu angsuran misalnya jangka waktu pembayaran angsuran yang semula 36 (tiga puluh enam) kali diperpanjang menjadi 48 (empat puluh delapan) kali sehingga jumlah angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran. Sasaran dari penjadwalan ulang ini adalah debitor yang menunggak di atas 6 (enam) bulan atau yang berpotensi bermasalah yang menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan tunggakan yang ada.

Proses operasi kredit tersebut dilakukan dengan cara dibuat dan ditandatangani surat kuasa menjual dari debitor selaku pemberi kuasa kepada pihak ketiga selaku penerima kuasa yang dibuat dibawah tangan dan tanpa persetujuan dari kreditur. Surat kuasa menjual tersebut berisikan setelah semua angsuran telah dilunasi oleh penerima kuasa/ pihak yang menerima pengalihan, maka sekarang untuk nanti pada waktunya debitor/pemberi kuasa dengan ini memberi kuasa kepada penerima kuasa untuk menjual/ mengalihkan, mengoperkan/ memindahkan/melepaskan hak atas objek tanah dan bangunan tersebut kepada siapapun. Untuk keperluan tersebut dikuasakan menghadap dimana perlu terutama di hadapan instansi/pejabat yang berwenang, termasuk di hadapan notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberikan keterangan-keterangan, membuat/minta dibuatkan/suruh membuat dan menandatangani segala surat dan akta kepada pihak yang menerimanya, pada umumnya melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna agar terlaksananya maksud pemberian kuasa tersebut.

Pada kenyataannya dalam penyelesaian kredit bermasalah pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan melalui proses operasi kredit sudah sering terjadi. Penyelesaian kredit bermasalah apabila upaya penyelamatan tidak membuahkan hasil maka pihak bank akan melakukan upaya penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum. Berdasarkan hasil penelitian terdapat beberapa alternatif dan langkah hukum yang ditempuh oleh pihak bank, yaitu :

1. Somasi Langkah hukum pertama yang dilakukan oleh pihak bank dalam penyelesaian kredit bermasalah adalah dengan memberikan somasi atau peringatan kepada debitor untuk segera memenuhi ketentuan perjanjian kredit khususnya pembayaran hutangnya baik hutang pokok atau bunga karena waktu pembayaran sudah jatuh tempo. Jatuh tempo disini bisa terjadi karena waktu-waktu yang ditentukan pembayaran bunga. setiap bulan atau triwulan sudah waktunya dibayar namun debitor belum melakukan pembayaran atau jangka waktu kredit sudah berakhir tetapi debitor belum membayar seluruh hutangnya baik pokok, bunga dan denda. Peringatan atau somasi ini dilakukan kreditur atau bank langsung kepada kreditur sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut. Peringatan pertama dilakukan setelah tunggakan mencapai 31 (tiga puluh satu) hari (angsuran kedua) dengan tembusan ke developer/pengembang, jika masih dalam status *buy back guarantee*. Jika belum ada

- pembayaran maka dibuatkanlah surat peringatan ke-2 dan ke-3 setiap 2 minggu.
2. Penjualan Agunan Apabila tunggakan yang dilakukan debitordah mencapai 2 (dua) kali berturut-turut, sudah tidak ada kemampuan bayar dari debitor dan masih dalam kondisi *buy backguarantee* maka oleh bank segera dibuat surat permohonan *buy back* kepada developer, tetapi bilasudah tidak ada *buy back guarantee* maka yang dilakukan oleh bank adalah dengan penjualan agunan. Dalam hal ini bank selaku kreditur dapat meminta debitor melakukan penjualan jaminan kredit. Karena dengan cara ini dapat menghemat waktu, biaya dan hasilnya akan lebih baik dari pada lelang. Karena dalam prakteknya terkadang penjualan jaminan melalui lelang bertujuan untuk memperoleh harga yang tinggi tetapi dalam pelaksanaannya justru sebaliknya, biaya mahal, memerlukan waktu yang lama dan hasil penjualan lelang rendah. Dalam penjualan agunan ini, bank sebagai kreditur dapat juga membantu debitor dalam melakukan penjualan jaminan tersebut, dengan cara mencarikan calon pembeli dan jika perlu ikut berunding dengan calon pembeli untuk memperlancar penjualan tersebut. Meskipun debitor sebagai pemilik yang berhak menentukan nilai penjualan tersebut, tetapi bank (kreditur sebagai pemegang jaminan) juga berhak untuk mengatur nilai penjualan agar tidak teralurendah sehingga tidak sesuai dengan penilaian bank atau terlalu tinggi sehingga tidak laku. Bank juga harus mengatur agar hasil penjualan barang jaminan tidak jatuh ke debitor tetapi langsung disetor ke bank untuk pembayaran atas hutang debitor. Jika perlu dibuat kesepakatan tertulis antara bank, debitor dan calon pembeli mengenai transfer pembayaran jual beli melalui bank untuk membayar hutang debitor. Penjualan agunan dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah cukup efektif. Penjualan agunan secara sukarela menurut penulis dapat dipraktekan karena Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa penjualan jaminan diluar lelang/dibawah tangan dapat dilakukan.
 3. Eksekusi melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Apabila debitor dalam penyelesaian tunggakan hutang-hutangnya tidak kooperatif atau tidak dapat diajak bekerja sama maka sebagai upaya hukum, langkah terakhir yang dilakukan oleh pihak bank dalam prakteknya adalah menyerahkan penagihannya kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Penyerahan penyelesaian kredit bermasalah ini kepada KP2LN dilakukan bank apabila benar-benar dalam keadaan yang sangat memaksa dan penyelesaian kredit yang rumit, yakni apabila bank telah melakukan penagihan, rescheduling, somasi, dan upaya penjualan agunan tetapi tidak berhasil atau dengan kata lain debitor tidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank. Upaya penagihan melalui KP2LN dapat diartikan sebagai langkah terakhir bank karena setelah pihak bank berupaya sendiri melakukan penagihan dan penyelesaian kredit bermasalah namun tidak berhasil. Pada prakteknya eksekusi melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) hanya beberapa Bank yang melakukannya seperti PT Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk dan PT Bank Central Asia Tbk oleh karena dengan cara ini biasanya harga objek yang dilelang menjadi sangat rendah dan cara lelang tersebut memerlukan waktu yang lama.

Akibat Hukum Penyelesaian Perkara Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Debitor Pada Lembaga Perbankan

Pada dasarnya, sebuah perusahaan yang bergerak dalam jasa perbankan akan menghindari tidak kredit macet, karena akibatnya dapat menyebabkan kesulitan terhadap bank itu sendiri, yaitu berupa kesulitan financial terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank,

oleh karena itu bank wajib mencegah dan mengantisipasi terjadinya kredit macet, atau paling tidak bank berusaha untuk meminimalkan jumlah kredit macet agar tidak mengganggu tingkat kesehatan bank yang bersangkutan. Hal tersebut termaktub didalam ketentuan Pasal 12 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dinyatakan bahwa penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian sebagaimana ditentukan didalam Pasal 10, yaitu mengenai prospek usaha, kinerja debitor dan kemampuan membayar dengan mempertimbangkan komponen-komponen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11. (Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005).

Sejatinya, Pihak bank selalu melakukan upaya penyelamatan Kredit Pemilikan Rumah yang bermasalah melalui mekanisme penjadwalan kembali (*rescheduling*). Mekanisme tersebut dilakukan dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau dengan memperpanjang jangka waktu angsuran. Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk penyelamatan kredit yang dilakukan pihak bank selaku kreditur yang bertujuan untuk memperingan debitor untuk mengembalikan hutangnya, misalnya hutang seluruhnya yang seharusnya dikembalikan selambat-lambatnya pada bulan Januari 2020 diperpanjang menjadi Januari 2021. Atau dengan memperpanjang jangka waktu angsuran misalnya jangka waktu pembayaran angsuran yang semula 36 (tiga puluh enam) kali diperpanjang menjadi 48 (empat puluh delapan) kali sehingga jumlah angsuranpun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran. Sasaran dari penjadwalan ulang ini adalah debitor yang menunggak di atas 6 (enam) bulan atau yang berpotensi bermasalah yang menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan tunggakan yang ada.

Namun, bila upaya-upaya pembinaan kepada debitor telah dilakukan oleh pihak bank tidak menunjukkan hasil kemajuan yang berarti, maka kreditur melakukan alih debitor yang disetujui oleh para pihak yang terkait. Surat Perjanjian Alih Debitor dimaksudkan untuk mengalihkan hak dan kewajiban kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh debitor maupun kreditur, penunjukkan tersebut harus mendapat persetujuan dari kreditur. Dalam pembuatan Surat Alih Debitor tersebut, terdapat tiga pihak yang saling berhubungan satu sama lain, antara debitor lama dengan pihak ketiga/calon debitor serta kreditur, mereka membuat kesepakatan dan saling setuju untuk menyerahkan hak dan kewajibannya masing-masing.

Pada kenyataannya dalam penyelesaian kredit bermasalah pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan melalui proses oper kredit sudah sering terjadi. Penyelesaian Kredit Bermasalah Apabila upaya penyelamatan tidak membuahkan hasil maka pihak bank akan melakukan upaya penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum. Berdasarkan hasil penelitian terdapat beberapa alternatif dan langkah hukum yang ditempuh oleh pihak bank, yaitu:

1. Somasi Langkah hukum pertama yang dilakukan oleh pihak bank dalam penyelesaian kredit bermasalah adalah dengan memberikan somasi atau peringatan kepada debitor untuk segera memenuhi ketentuan perjanjian kredit khususnya pembayaran hutangnya baik hutang pokok atau bunga karena waktu pembayaran sudah jatuh tempo. Jatuh tempo disini bisa terjadi karena waktu-waktu yang ditentukan pembayaran bunga setiap bulan atau triwulan sudah waktunya dibayar namun debitor belum melakukan pembayaran atau jangka waktu kredit sudah berakhir tetapi debitor belum membayar seluruh hutangnya baik pokok, bunga dan denda. Peringatan atau somasi ini dilakukan kreditur atau bank langsung kepada kreditur sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut. Peringatan pertama dilakukan setelah tunggakan mencapai 31 (tiga puluh satu) hari (angsuran kedua) dengan tembusan ke developer/pengembang, jika masih dalam status *buy back guarantee*. Jika belum ada pembayaran maka dibuatkan surat peringatan ke-2 dan ke-3 setiap 2 minggu. Isi pokoknya dari somasi yang diberikan oleh pihak bank tersebut adalah:
 - a. Pemberitahuan mengenai jatuh tempo, pembayaran bunga dan/atau pokok kredit.
 - b. Perintah untuk membayar hutangnya dengan jumlah tertentu sesuai permintaan/pemberitahuan kreditur.

- c. Batas waktu bagi debitor untuk melaksanakan pembayaran. Tingkat keberhasilan somasi berkisar 50% (limapuluh persen) dari somasi yang diberikan kepada debitor. Hal ini menunjukkan bahwa hanya sebagian debitor saja yang mematuhi somasi yang diberikan oleh pihak bank. Somasi secara yuridis tidak mempunyai akibat hukum memaksa kepada debitor untuk membayar artinya jika debitor yang disomasi tidak memenuhi somasi tersebut maka kreditur tidak dapat memaksa. Namun dengan adanya somasi diharapkan adanya tekanan psikologis dan membuat malu debitor sehingga debitor diharapkan menyelesaikan hutangnya atau paling tidak menunjukkan itikad baik menyelesaikan hutangnya.
2. Penjualan Agunan Apabilatunggakan yang dilakukan debitor sudah mencapai 2 (dua) kali berturut-turut, sudah tidak ada kemampuan bayar dari debitor dan masih dalam kondisi *buy back guarantee* maka oleh bank segera dibuat surat permohonan *buy back* kepada developer, tetapi bila sudah tidak ada *buy back guarantee* maka yang dilakukan oleh bank adalah dengan penjualan agunan. Dalam hal ini bank selaku kreditur dapat meminta debitor melakukan penjualan jaminan kredit. Karena dengan cara ini dapat menghemat waktu, biaya dan hasilnya akan lebih baik daripada lelang. Karena dalam prakteknya terkadang penjualan jaminan melalui lelang bertujuan untuk memperoleh harga yang tinggi tetapi dalam pelaksanaannya justru sebaliknya, biaya mahal, memerlukan waktu yang lama dan hasil penjualan lelang rendah. Dalam penjualan agunan ini, bank sebagai kreditur dapat juga membantu debitor dalam melakukan penjualan jaminan tersebut, dengan cara mencari calon pembeli dan jika perlu ikut berunding dengan calon pembeli untuk memperlancar penjualan tersebut. Meskipun debitor sebagai pemilik yang berhak menentukan nilai penjualan tersebut, tetapi bank (kreditur sebagai pemegang jaminan) juga berhak untuk mengatur nilai penjualan agar tidak terlalu rendah sehingga tidak sesuai dengan penilaian bank atau terlalu tinggi sehingga tidak laku. Bank juga harus mengatur agar hasil penjualan barang jaminan tidak jatuh ke debitor tetapi langsung disetor ke bank untuk pembayaran atas hutang debitor. Jika perlu dibuat kesepakatan tertulis antara bank, debitor dan calon pembeli mengenai transfer pembayaran jual beli melalui bank untuk membayar hutang debitor. Penjualan agunan dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah cukup efektif. Penjualan agunan secara sukarela menurut penulis dapat dipraktikkan karena Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa penjualan jaminan diluar lelang/dibawah tangan dapat dilakukan dengan syarat :
 - a. Ada kesepakatan antara kreditur dan debitor.
 - b. Dilakukan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah kreditur atau debitor memberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Perhitungan 1 (satu) bulan dihitung sejak tanggal pengiriman pos tercatat atau tanggal penerimaan faksimile.
 - c. Diumumkan melalui sedikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di suatu tempat atau surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. Pengumuman juga dapat dilakukan melalui radio dan televisi.
 - d. Tidak ada keberatan dari pihak lain. Diperlukannya syarat-syarat tersebut di atas bertujuan untuk melindungi pihak-pihak yang memiliki kepentingan, pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari debitor/pemberi hak tanggungan.
3. Eksekusi melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Apabila debitor dalam penyelesaian tunggakan hutang-hutangnya tidak kooperatif atau tidak dapat diajak bekerja sama maka sebagai upaya hukum, langkah terakhir yang dilakukan oleh pihak bank dalam prakteknya adalah menyerahkan penagihannya kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Penyerahan penyelesaian kredit bermasalah ini kepada KP2LN dilakukan bank apabila benar-benar dalam keadaan yang sangat memaksa dan penyelesaian kredit yang rumit, yakni apabila bank telah melakukan penagihan, *rescheduling*, somasi, dan upaya

penjualan agunan tetapi tidak berhasil atau dengan kata lain debitortidak beritikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank. Upaya penagihan melalui KP2LN dapat diartikan sebagai langkah terakhir bank karena setelah pihak bank berupaya sendiri melakukan penagihan dan penyelesaian kredit bermasalah namun tidak berhasil. Pada prakteknya eksekusi melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) hanya beberapa Bank yang melakukannya seperti PT Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk dan PT Bank Central Asia Tbk oleh karena dengan cara ini biasanya harga objek yang dilelang menjadi sangat rendah dan cara lelang tersebut memerlukan waktu yang lama.

4. Kesimpulan

Penyelesaian Perkara Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Debitor Pada Lembaga Perbankan adalah dengan menyelesaikan secara litigasi (melalui persidangan) dan Non litigasi (mediasi). Kreditur atau lembaga perbankan dalam menyelesaikan perjanjian kredit bilamana objek jaminan tidak dapat di eksekusi adalah dengan melalui mekanisme penjadwalan kembali (*rescheduling*), pengalihan debitor dan oper kredit, ada juga upaya lainnya dengan memberikan somasi, penjualan agunan dibawah tangan atau melakukan lelang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Apabila debitor dalam penyelesaian tunggakan hutang- hutangnya tidak kooperatif atau tidak dapat diajak bekerja sama.

Akibat hukum penyelesaian Perkara Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Terhadap Debitor Pada Lembaga Perbankan adalah para pihak harus melaksanakan putusan pengadilan dan mentaati putusan hakim. Apabila diselesaikan secara mediasi maka hasil mediasi tersebut juga harus ditaati oleh kedua belah pihak.

saran

Hendaknya debitor memahami isi perjanjian dan membaca perjanjian terlebih dahulu agar dapat mengetahui dengan pasti hak dan kewajibannya serta akibat hukum apabila tidak melaksanakan perjanjian kredit pemilikan rumah.

Hendaknya kreditur menyelesaikannya secara kekeluargaan atau musyawarah mufakat terlebih dahulu baru melanjutkan proses hukum apabila debitor tidak mau menyelesaikan tanggung jawabnya dalam menjalankan perjanjian kredit pemilikan rumah.

Daftar Pustaka

- Aslim, R. (2005). *Metode Ilmiah: Persiapan Bagi Peneliti*. Penerbit : UNRI Press.
- Bambang, S. (2011). *Metode Penelitian Hukum*. Penerbit : Sinar Grafika.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- M. Bahsan (2001). *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Penerbit : Rezeki Agung
- Mariam, D. B. (1991). *Perjanjian Kredit Bank Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Rank Dengan Jamman Hypotheek Serta Hambalan-Hambatannya Dalam Praktek di Medan*. Penerbit : PT Citra Aditya Bakti.
- Mucdarsyah, S. (1990). *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*. Penerbit : Tograf.
- Nico, N. (2012). *Metodologi Penelitian dan Penulisan Hukum*. Penerbit : Pustaka Yustisia
- Peraturan BI. (2005). Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005
- Peter M, M. (2011). *Penelitian Hukum*. Penerbit : Prenada Media Group.
- Undang-Undang. (1996). Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

