

**UPAYA KREDITUR (BANK) UNTUK MENDAPATKAN JAMINAN
PEMBAYARAN PERJANJIAN KREDIT AKIBAT OBJEK JAMINAN
BERPINDAH TANGAN KARENA PUTUSAN PENGADILAN**

(Studi Kasus Di Bank Bukopin Cabang Manado Sulawesi Utara)

Rezha Donald Makawimbang

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BRAWIJAYA
Jalan MT. Haryono No.169 Malang 65145, Tlpn/Fax (0341) 553898/566505
Email: rezhamakawimbang@gmail.com

Abstract

The purpose of this research are to analyse, study, and identify the fulfillment of efforts made by the creditor (the bank) to get a payment guarantee credit agreement object guarantee change hands as a result of court rulings and describe what obstacles are faced by the lender (bank) in settlement of loans to the debt of borrowers who object collateral changed hands because the Court's Decision, research method used in this study is empirical legal research with empirical juridical approach. Based on these results creditor holders object collateral mortgages changed hands because of a court decision needs to make efforts to obtain a guarantee of payment by the debtor. Undertakings in the form requesting a replacement guarantee, efforts to negotiate a credit agreement, attempts of forced selling of assets (goods) property of the debtor to get a refund credit of the debtor, stating the credit agreement be ended, and demands to the debtor to pay off existing debts at the same instant, Offering to the debtor to perform the new credit agreement and is followed by the manufacture of new APHT well as Encumbrance different objects (if the debtor has an object other Encumbrance).

Key words: efforts to creditors, the object of encumbrance dependents changing hands for a court decision

Abstrak

Penulisan artikel ini didasarkan pada penelitian yang bertujuan untuk menganalisis, mengkaji, dan mengidentifikasi mengenai upaya yang dilakukan oleh kreditur (bank) untuk mendapatkan jaminan pembayaran perjanjian kredit yang objek jaminannya berpindah tangan akibat putusan pengadilan dan mendeskripsikan kendala apa saja yang dihadapi kreditur (bank) dalam penyelesaian kredit terhadap utang debitur yang obyek jaminannya berpindah tangan karena Putusan Pengadilan,

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis empiris. Berdasarkan hasil penelitian ini kreditur pemegang hak tanggungan yang objek jaminannya berpindah tangan karena putusan pengadilan perlu melakukan upaya-upaya guna mendapatkan jaminan pembayaran oleh debitur. Upayatersebut berupa meminta jaminan pengganti, upaya negosiasi perjanjian kredit, upaya paksa menjual aset (Barang-barang) milik debitur untuk mendapatkan pengembalian kredit debitur, menyatakan perjanjian kredit menjadi berakhir, dan menuntut kepada pihak debitur untuk melunasi hutang yang ada saat itu pula, Menawarkan kepada debitur untuk melakukan perjanjian kredit yang baru dan diikuti dengan pembuatan APHT baru pula dengan objek Hak Tanggungan yang berbeda (apabila debitur memiliki objek Hak Tanggungan yang lain).
Kata Kunci: upaya kreditur, objek hak tanggungan yang berpinda tangan karena putusan pengadilan.

Latar Belakang

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Secara umum dinyatakan bahwa fungsi utama bank adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan melaksanakan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Peyaluran dana kepada masyarakat tersebut yaitu berupa kredit.

Jaminan dapat diartikan sebagai harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika di kemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut. 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 kreditur dan debitur. Jaminan kredit dibagi menjadi 4 (empat) jenis, yaitu jaminan lahir karena undang-undang yaitu Pasal 1131 KUHPerdara, jaminan lahir karena perjanjian, jaminan kebendaan, jaminan penanggung hutang.¹

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman meminjam antara bank dan pihak lain yang

¹ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Jakarta: Alfabeta, 2015), hlm.144.

mewajibkan pihak pinjaman untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan ketentuan tersebut dalam pembukaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atas kesepakatan pinjaman meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit.

Hak Tanggungan merupakan bentuk hak jaminan atas tanah dan berikut benda lain yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Dan Hak Tanggungan ini memberikan hak *Droit de preferent* kepada pemegangannya artinya penerima Hak Tanggungan tersebut mempunyai keutamaan dari kepada kreditor lain, dalam hal mengeksekusi jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi atau tidak dapat melunasi kewajibannya dengan sebagaimana mestinya, sehingga harus menjual obyek jaminan. Hal tersebut tercantum pada pasal 1 angka (1) dan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.²

Selain itu kedudukan istimewa lain dari Hak Tanggungan adalah *Droit de suite* yang artinya bahwa Hak Tanggungan tetap membebani obyek Hak Tanggungan, di tangan siapapun benda tersebut berada. Kreditor pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual dengan cara lelang benda-benda yang dijadikan jaminan tersebut meskipun telah berpindah haknya. Akan tetapi dalam kehidupan masyarakat sekarang ini banyak di dapati dalam proses pemberian kredit, debitur bukanlah pemilik yang sebenarnya atas objek hak tanggungan yang menjadi jaminan di bank sehingga dalam berjalannya masa kredit tersebut apabila terjadi kredit macet yang mengharuskan pihak debitur akan mengeksekusi objek hak tanggungan mendapat gugatan di pengadilan yang menyatakan objek hak tanggungan bukanlah pemilik sah nasaba/debitur tetapi milik orang lain yang diputuskan melalui keputusan pengadilan, sehingga bank yang selaku pemberi kredit akan dirugikan.

Seperti permasalahan yang diuraikan di atas, pada tanggal 20 oktober 2008 terjadi kasus di kota Bitung Sulawesi Utara yang serupa dengan permasalahan di atas

² H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 97.

yang objek jaminan yang ada dipihak kreditur/Bank Bukopin di Manado mendapat gugatan dari pihak ketiga yang menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah atas objek jaminan yang telah di agunkan di Bank Bukopin Manado dan oleh Pengadilan Negeri Bitung mengabulkan sebagian gugatan tersebut pada tanggal tanggal 9 juni 2009.

Pemilik sertifikat hak milik (SHM) No 340 tanggal 25 tahun 2005 atas Nama Juntje Warow dan Margaret Maling menjaminkan sertifikat hak atas tanah tersebut kepada pihak Bank Bukopin Cabang Manado guna mendapatkan fasilitas kredit pada Tahun 2006 dengan Akte Perjanjian Kredit tanggal 6 Mei 2005 No 3. Ketika memberikan kredit dan sebelum dijadikan agunan atas SHM tersebut, Pihak Bank Bukopin telah memeriksa pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Bitung dimana objek SHM berada melalui Tuan Eddy Boham, SH, MKn, notaris di kota manado dan diteruskan kepada Yance Adolf Victor Mangare, SH, Notaris dikota Bitung bahwa aturan dan prosedur terkait dengan diterbitkannya SHM tersebut sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga menurut hukum hak kepemilikan atas SHM telah sah terdaftar atas Nama debitur tersebut diatas dan tidak dalam status terblokir dan/atau terkait sengketa dengan pihak manapun dan/atau siapapun sehingga dapat dilakukan proses pemasangan hak tanggungan atas Nama debitur diatas.

Pada Tahun 2008 SHM yang telah dipasang hak tanggungan atas Nama debitur digugat di Pengadilan Negeri Kota Bitung oleh Pihak Ketiga yang menyatakan bahwa Tanah tersebut adalah miliknya dengan dasar surat jual-beli dan Surat pernyataan pengalihan hak tertanggal 06 Januari 2003 yang ditulis dalam buku Kelurahan Bitung Timur Lingkungan II Kecamatan Bitung Timur (sekarang kecamatan Maesa). Pengadilan Kota Bitung melalui Putusan No 77/Pdt.G/2008PN.BTG Megadili dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (Pihak Ketiga)
2. Surat Jual-beli telah sesuai dengan Surat pernyataan pengalihan hak tanggal 06 januari 2003 adalah sah dan mengikat.

3. Menyatakan menurut hukum penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang telah dipasang hak tanggungan atas Nama debitur Bank Bukopin Cabang Manado.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa pengikatan kredit debitur dan Bank Bukopin Cabang Manado dalam tanah SHM tersebut diatas tidak sah dan tidak berkekuatan hukum beserta dengan segala akibat hukumnya
5. Menyatakan demi hukum bahwa SHM atas Nama debitur tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menyatakan tidak sah menurut hukum perbuatan dari pihak Bank Bukopin Cabang Manado yang menguasai tanah dan bangunan milik Pihak ketiga;
7. Memerintahkan kepada debitur dan pihak Bank Bukopin untuk keluar dari Pihak Ketiga dan menyerahkan kepadanya untuk dipergunakan secara bebas dan aman.
8. Menghukum debitur dan Bank Bukopin untuk tunduk pada putusan ini.

Pihak bank yang merasa dirugikan dengan adanya keputusan tersebut mengajukan banding di Pengadilan Tinggi Manado pada tanggal 11 maret 2010 oleh Pengadilan Tinggi Manado menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bitung yaitu memenangkan pihak ketiga/penggugat dengan dikeluarkannya putusan Pengadilan Tinggi Manado dengan No: 13/PDT/2010/PT.MDO Megadili dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum jual beli antara penggugat (pihak ketiga) dan Turut tergugat (anak tiri dari debitur) atau sesuai Surat Pernyataan Pengalihan Hak tanggal 06 Januari 2003 adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan sah menurut hukum penggugat (pihak ketiga) adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di kelurahan Bitung Timur Lingkungan II Kecamatan Bitung timur (sekarang Kecamatan Maesa) atau sesuai Surat Pernyataan Pengalihan Hak tertanggal 06 Januari 2003.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa pengikatan kredit tergugat I (Debitur) dan tergugat III (Bank Bukopin Cabang Manado) sepanjang tanah milik

penggugat (pihak ketiga) yang terletak di Kelurahan Bitung Timur Lingkungan II Kecamatan Bitung Timur (sekarang Kecamatan Maesa) atau sesuai Surat Pernyataan peralihan Hak tertanggal 06 Januari 2003 dengan jaminan SHM 340/Bitung Timur atas nama tergugat I tidak sah dan tidak berkekuatan hukum beserta dengan akibatnya;

5. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik No. 340/Bitung Timur yang dikeluarkan Tergugat IV (BPN Kota Bitung) tidak mengikat sepanjang tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa yang terletak di Kelurahan Bitung Timur Lingkungan II Kecamatan Bitung Timur (sekarang Kecamatan Maesa);
6. Menyatakan tidak sah menurut hukum proses transaksi yang telah dan/akan dilakukan oleh tergugat III (Bank) sepanjang objek sengketa dan bangunan milik Penggugat (Pihak ketiga);
7. Menyatakan tidak sah menurut hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sepanjang menerbitkan sertifikat tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan tidak sah menurut hukum perbuatan Tergugat III (Bank Bukopin Cabang Manado) menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat (Pihak ketiga);
9. Menyatakan Tergugat I, II, dan III atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk keluar dari tanah Penggugat untuk dipergunakan secara bebas dan aman;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan perkara ini;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk sebagian;
12. Menghukum pembanding semula Tergugat I, II, dan III membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Pihak Bank melakukan upaya hukum lagi dengan cara mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung pada tanggal 14 Maret 2011 Akan tetapi permohonan kasasi ditolah oleh Mahkamah Agung dan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap putusan nomor 1580K/Pdt/2011 Tanggal 17 Januari 2012.

Dengan adanya pemasalahan hukum di atas tidak membuat hapusnya perjanjian hutang piutang antara kreditur dan debitur meskipun objek jaminan berpindah kepada pihak lain dan kreditur berubah status hukumnya dari kreditur *preference* menjadi kreditur konkuren. Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: “Apa upaya yang dilakukan kreditur untuk mendapatkan jaminan pembayaran perjanjian kredit akibat objek jaminan berpindah tangan karena Putusan Pengadilan?, dan Apa kendala yang dihadapi kreditur dalam penyelesaian kredit terhadap utang debitur yang obyek jaminannya berpindah tangan karena Putusan Pengadilan?”.

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Setelah semua data yang berkaitan dengan penelitian ini dikumpulkan, kemudian dilakukan abstraksi dan rekonstruksi terhadap data tersebut, selanjutnya disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai cara penyelesaian permasalahan yang dibahas. Dari hasil penelitian tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus, yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

Pembahasan

A. Gambaran Umum Bank Bukopin Cabang Manado

Sejarah Singkat Berdirinya Bank Bukopin

Bank Bukopin yang sejak berdirinya tanggal 10 Juli 1970 menfokuskan diri pada segmen UMKMK, saat ini telah tumbuh dan berkembang menjadi bank yang masuk ke kelompok bank menengah di Indonesia dari sisi aset. Seiring dengan terbukanya kesempatan dan peningkatan kemampuan melayani kebutuhan

masyarakat yang lebih luas, Bank Bukopin telah mengembangkan usahanya ke segmen komersial dan konsumen.

Ketiga segmen ini merupakan pilar bisnis Bank Bukopin, dengan pelayanan secara konvensional maupun syariah, yang didukung oleh sistem pengelolaan dana yang optimal, kehandalan teknologi informasi, kompetensi sumber daya manusia dan praktek tata kelola perusahaan yang baik. Landasan ini memungkinkan Bank Bukopin melangkah maju dan menempatkannya sebagai suatu bank yang kredibel. Operasional Bank Bukopin kini didukung oleh lebih dari 280 Kantor yang tersebar di 22 provinsi di seluruh Indonesia yang terhubung secara *real time on-line*. Bank Bukopin juga telah membangun jaringan micro-banking yang diberi Nama “Swamitra”, yang kini berjumlah 543 *outlet*, sebagai wujud program kemitraan dengan koperasi dan lembaga keuangan mikro.

Dengan struktur permodalan yang semakin kokoh sebagai hasil pelaksanaan *Initial Public Offering* (IPO) pada bulan Juli 2006, Bank Bukopin terus mengembangkan program operasionalnya dengan menerapkan skala prioritas sesuai strategi jangka pendek yang telah disusun dengan matang. Penerapan strategi tersebut ditujukan untuk menjamin dipenuhinya layanan perbankan yang komprehensif kepada nasabah melalui jaringan yang terhubung secara nasional maupun internasional, produk yang beragam serta mutu pelayanan dengan standar yang tinggi.

Keseluruhan kegiatan dan program yang dilaksanakan pada akhirnya berujung pada sasaran terciptanya citra Bank Bukopin sebagai lembaga perbankan yang terpercaya dengan struktur keuangan yang kokoh, sehat dan efisien. Keberhasilan membangun kepercayaan tersebut akan mampu membuat Bank Bukopin tetap tumbuh memberi hasil terbaik secara berkelanjutan.

Visi dan Misi Bank Bukopin

Visi Bank Bukopin Menjadi lembaga keuangan terkemuka dalam pelayanan jasa keuangan yang terintegrasi.

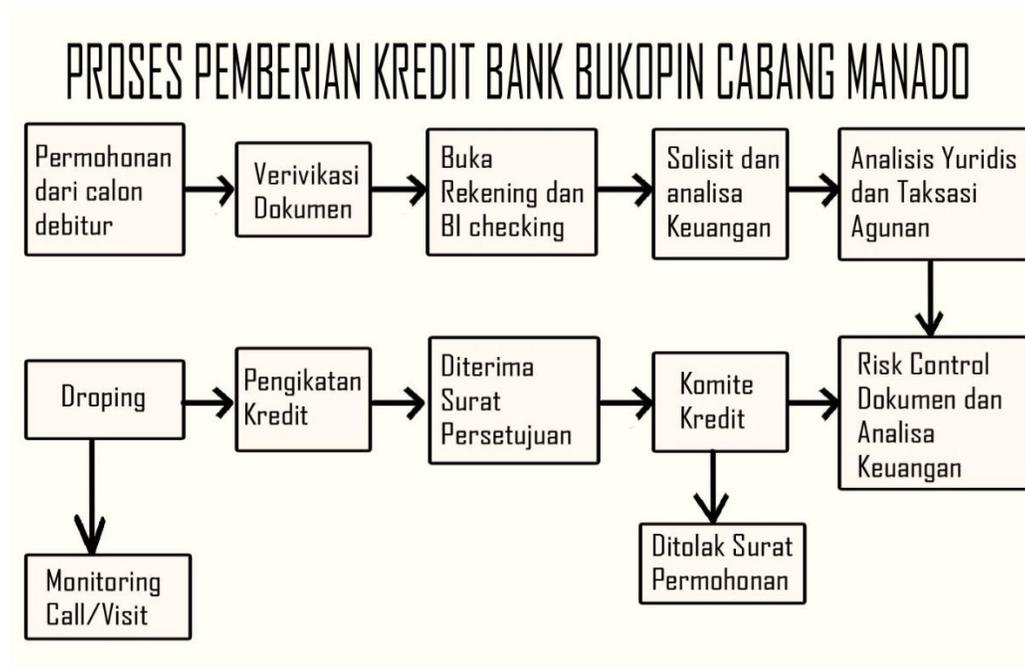
Misi Bank Bukopin Memberikan solusi jasa keuangan yang unggul dan komprehensif yang memenuhi kebutuhan nasabah dalam dunia usaha, individu, dan

Gambar 2. Proses Pemberian Kredit UKMK Bank Bukopin Cabang Manado



Sumber: Data primer, Bank Bukopin Cabang Manado Tahun 2016

Gambar 3. Proses Permohonan Kredit Bank Bukopin Cabang Manado



Sumber: Data primer, Bank Bukopin Cabang Manado Tahun 2016

B. Upaya Yang Dilakukan Kreditur Untuk Mendapatkan Jaminan Pembayaran Perjanjian Kredit Akibat Objek Jaminan Berpindah Tangan Karena Putusan Pengadilan

Kasus diatas seperti yang terjadi pada tanggal 20 oktober 2008 terjadi kasus di kota Bitung Sulawesi Utara yang serupa dengan permasalahan di atas yang objek jaminan yang ada dipihak kreditur/Bank Bukopin di Manado mendapat gugatan dari pihak ketiga yang menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah atas objek jaminan yang telah di agunkan di Bank Bukopin Manado dan oleh Pengadilan Negeri Bitung mengabulkan sebagian gugatan tersebut pada tanggal tanggal 9 juni 2009 dengan Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor 77/Pdt.G/2008/PN.Bitung. Pihak bank yang merasa dirugikan dengan adanya keputusan tersebut mengajukan banding di Pengadilan Tinggi Manado pada tanggal 11 maret 2010 oleh Pengadilan Tinggi Mando menguatkan Pengadilan Negeri Bitung (Memenangkan pihak ketiga/penggugat) dengan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 13/Pdt/2010/PT.Manado. Pihak bank mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung pada tanggal 14 Maret 2011 akan tetapi permohonan kasasi ditolah oleh Mahkamah Agung dan perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap putusan nomor 1580K/Pdt/2011 Tanggal 17 Januari 2012.

Pihak bank disini tentu akan mengalami kerugian karena kedudukannya tidak lagi sebagai kreditor *preference*, melainkan sebagai kreditor *konkuren*, yang objek jaminannya tidak lagi berada dalam pengasaan Bank melainkan dengan adanya Putusan Pengadilan objek jaminan tersebut telah berpinda tangan kepada pihak ketiga. Hal ini tentunya tidak dikehendaki oleh bank yang tetap menghendaki sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai *droit de preference* dan *droit de suite*.³

Adapun upaya prefentif yang dilakukan oleh pihak bank dalam mendapatkan jaminan pembayaran pelunasan kredit berupa:

³ Wawancara dengan Rocky Marselino Ambar, S.H, LL.M, Legal Senior Bank Bukopin Cabang Manado, 6 Juni 2016.

1. Meminta Jaminan Pengganti

Meminta jaminan pengganti kepada Debitor tersebut dirasa perlu oleh bank (Kreditor) dikarenakan pihak bank merasa bahwa dengan jaminan yang diberikan oleh pihak Debitor tidak mencukupi ataupun karena dengan alasan lain sehingga diperlukan jaminan pengganti.

Menurut pendapat peneliti Kreditor meminta jaminan pengganti kepada Debitor terhadap jaminan kredit yang berpinda tangan kepada pihak ketiga. Pentingnya adanya jaminan pengganti ini karena tetap menjaga status hukum dari pada Kreditor yaitu kreditor *preferens*. Selain itu dapat juga guna menjamin kepastian pengembalian kreditnya apabila Debitor wanprestasi.

Pada umumnya jaminan tambahan ini berupa barang bergerak seperti mobil, maupun asset berupa mesin ataupun stock barang, yang pengikatannya dilakukan secara fidusia maupun berupa deposito yang ada pada bank tersebut, yang pengikatannya dilakukan secara gadai bawah tangan dilengkapi dengan kuasa dari debitor kepada bank untuk memblokir, memperpanjang, maupun mencairkan deposito tersebut.

2. Meminta Jaminan Perorangan

Kreditor dapat meminta jaminan perorangan atau jamiinan dari pihak ketiga yang setuju untuk menjadi penjamin hutang bagi debitor. Pada prinsipnya pihak ketiga sebagai penjamin bisa dipakai dalam objek jaminan yang semula berada dalam penguasaan bank berpindah ke pihak lain karena putusan pengadilan. Jaminan perorangan disini dapat berupa kerabat dekat seperti keluarga maupun anak-anak dari debitor.

Dalam proses jamin perorang ini walaupun debitor memiliki jaminan perorangan atau pihak ketiga mau atau bersedia menjadi jaminan hutang debitor, bank akan tetap melakukan analisis kredit terhadap jamiinan perorangan tersebut agar dapat meyakinkan bank hutang debitor akan terbayar dengan tidak terjadi masalah dikemudian hari.

3. Upaya Negosiasi Perjanjian Kredit

Kantor bukopin cabang manado tersebut sesuai dengan Pasal 1 ayat (25) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang lazim ditempuh dalam dunia perbankan sebagai upaya tindakan penyelamatan kredit atau lebih dikenal dengan istilah 3 (R) dan Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam surat edaran tersebut yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*.

Hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan *Account Officer* Bank Bukopin Cabang Manado⁴, pelaksanaan penyelamatan kredit dilakukan dengan cara melakukan negoisasi terlebih dahulu dengan pihak debitur untuk menentukan penyelamatan kredit sesuai kemampuan debitur dengan mengubah beberapa syarat perjanjian kredit. Tindakan penyelamatan kredit dilakukan sebanyak 2 (dua) kali, apabila tindakan penyelamatan kredit yang pertama tidak berhasil maka akan dilakukan penyelamatan kredit yang kedua dengan cara melakukan negoisasi lagi dengan pihak debitur untuk menentukan penyelamatan kredit dengan perubahan syarat penyelamatan kredit yang pertama sesuai kemampuan debitur untuk memperbaiki kualitas kredit. Tindakan penyelamatan kredit hanya dapat dilakukan jika menurut bank debitur telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

1. Kelanggengan (kemampuan bertahan hidup) dari produk debitur;
2. Kondisi pasar produk debitur dapat diterima;
3. Debitur mempunyai kemampuan manajemen;

⁴ Wawancara dengan Irving Kurniawan Diki, S.H, *Account Officer* Senior Bank Bukopin pada Bank Cabang Manado, 6 Juni 2016.

4. Debitur mempunyai sumber pembayaran finansial dalam membayar kembali pinjamannya;
5. Bank akan dapat memperbaiki posisinya melalui:
 - a. Perbaikan atas kelengkapan dan keabsahan dokumen.
 - b. Menambah dan memperkuat posisi jaminan.
6. Debitur beritikad baik dan bersedia bekerja-sama serta bersikap transparan.

Tetapi dalam hal penyelamatan kredit, bank dilarang melakukan penyelamatan kredit yang diatur dalam Pasal 52 PBI/7/2005 yang menyatakan bahwa bank dilarang melakukan restrukturisasi kredit dengan tujuan hanya untuk menghindari:

1. Penurunan penggolongan kualitas kredit;
2. Peningkatan pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) yaitu cadangan yang harus dibentuk sebesar presentase tertentu berdasarkan kualitas aktiva;
3. Penghentian pengakuan pendapatan bunga secara aktual.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis di Bank Bukopin. Kantor Cabang Manado, dalam objek jaminan Hak Tanggungan yang berpinda tangan kepada pihak ketiga dan agar tidak terjadi kredit bermasalah, bank bukopin melakukan Pendekatan *persuasif* agar dapat diperoleh penyelesaian kredit bermasalah dengan objek jaminan yang berpindah kepihak ketiga. Untuk itu upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank atas kredit bermasalah dengan melakukan: Penjadwalan kembali (*Reschedulling*), Persyaratan Kembali (*Reconditioning*), dan Penataan Kembali (*Restructuring*) sesuai kemampuan debitur.

Dalam pelaksanaan penyelamatan kredit bermasalah tujuan utama yang hendak dicapai adalah meningkatkan kemampuan membayar debitur dan memperbaiki kualitas kredit. Sehingga debitur mempunyai kesempatan lagi untuk membayar premi beserta bunganya dengan keringanan yang dipilih dengan

melakukan negoisasi dengan pihak bank dalam upaya penyelamatan kredit macet tersebut.

4. Upaya Paksa Menjual Aset (Barang-barang) Milik Debitur Untuk mendapatkan pengembalian kredit debitur.

Upaya ini dapat dilakukan oleh kreditur apabila debitur tidak melakukan prestasinya atau kewajibannya (wanprestasi). Status Kreditur adalah Kreditur konkuren, kreditur konkuren adalah kreditur tanpa jaminan yang mengakibatkan kreditur tidak dapat melakukan sita jaminan dan melakukan lelang objek jaminan. Ini berbeda dengan status kreditur preferent yang memberikan bentuk perlindungan apabila debitur melakukan wanprestasi maka kreditur yang berstatus preferent dapat melakukan sita jamaminan dan melakukan eksekusi atas objek jaminan yang ada dalam penguasaan kreditur.

Hasil wawancara dengan *Account Officer* Senior Bank Bukopin pada Bank Bukopin Cabang Manado⁵, Kreditur dapat melakukan upaya paksa dengan cara menjual barang-barang atau asset-aset milik debitur guna untuk mendapatkan pelunasan hutangnya. Upaya ini dilakukan dengan cara membuat laporan kepada aparat hukum setempat yaitu pihak kepolisian guna memberikan izin melakukan pengambilan barang-barang milik debitur dikarenakan debitur tidak melakukan prestasinya dan menjual barang-barang milik debitur guna untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur.

Adapun bentuk perlindungan lain pada saat tanah obyek Hak Tanggungan dinyatakan berpindah tangan kepada pihak ketiga melalui putusan pengadilan, namun belum ada langkah antisipasi dalam perjanjian pokok, maka dalam rangka penyelesaian piutangnya pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan beberapa upaya, yakni:

⁵ Wawancara dengan Irving Kurniawan Diki, S.H, *Account Officer* Senior Bank Bukopin Cabang Manado, 6 Juni 2016.

1. Menyatakan perjanjian kredit menjadi berakhir, dan menuntut kepada pihak debitur untuk melunasi hutang yang ada saat itu pula.
2. Bahwa apabila debitur tidak memiliki kemampuan untuk melunasi saat itu juga, maka kreditur dapat melakukan negosiasi ulang dengan debitur, yakni dengan menawarkan kepada debitur untuk melakukan perjanjian kredit yang baru dan diikuti dengan pembuatan APHT baru pula dengan objek Hak Tanggungan yang berbeda (apabila debitur memiliki obyek Hak Tanggungan yang lain).

Dalam menyusun perjanjian hutang piutang yang ada, pihak kreditur dapat memperjanjikan atau menambahkan klausula tertentu yang pada intinya memberikan kewajiban kepada Debitur untuk tidak melakukan perbuatan-perbuatan yang akan menyebabkan tanah atau objek hak tanggungan berpindah tangan. Apabila pihak debitur melanggar maka sejak itu pula hubungan hutang piutang menjadi berakhir dan debitur harus melunasi saat itu juga atas semua hutangnya.

Perjanjian kredit yang dilakukan antara kreditur dan debitur haruslah berjala dengan ada rasa itikad baik. Itikad baik relatif yaitu seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang obyektif. Apabila debitur tidak beritikad baik, maksudnya disini apabila debitur tersebut memiliki harta kekayaan untuk melunasi hutangnya kepada kreditur akan tetapi debitur tersebut tidak mau melunasi hutangnya tersebut maka upaya yang dilakukan oleh kreditur disini adalah dengan cara:

1. Membuat gugatan di Pengadilan dengan gugatan bahwa debitur memiliki hutang kepada kreditur akan tetapi debitur tidak berniat melunasinya dan membuat permohonan kepada ketua pengadilan untuk meminta ganti rugi atas hutang tersebut.

2. Mengajukan permintaan pailit yang mengakibatkan debitur demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang dimasukkan dalam kepailitan, terhitung sejak pernyataan putusan kepailitan. Setiap kreditur (perorangan atau perusahaan) berhak mempailitkan debiturnya (perorangan atau perusahaan) jika telah memenuhi syarat yang diatur dalam Peraturan perundang-undangan.

Apabila dalam hal ini debitur sudah tidak memiliki harta kekayaan apapun untuk mengembalikan pinjamannya bank dan bank telah melakukan semua upaya hukum maupun upaya negosiasi dan semua itu tidak berhasil maka ini semua merupakan resiko dari bank. Bank harus menerima resiko karna objek jaminan telah berpindah tangan dan bank tidak bisa mengeksekusi untuk mendapatkan pengembalian hutang dari debitur dan semua upaya yang dilakukan diatas tidak bisa mendapat pelunasan hutang debitur karna debitur sudah tidak memiliki apapun untuk dibayarkan kepada bank.

Alternatif lain yang dapat dilakukan untuk memberikan perlindungan bagi pemegang Hak Tanggungan adalah dengan menambah ketentuan dalam UUHT tentang klausula yang khusus mengatur kewajiban kepada pemberi Hak Tanggungan apabila tanah objek Hak Tanggungan dinyatakan berpindah tangan oleh pengadilan. Yaitu dalam hal sejak semula pemberi Hak Tanggungan telah berniat memindah tangankan obyek jaminan yang dijadikan objek Hak Tanggungan, maka dalam perlu ada saksi pidana yang tegas berupa pemidanaan. Ketentuan ini dapat di cantumkan dalam UUHT.

Sebagaimana dijelaskan oleh Maria SW. Sumardjono, dalam suatu peraturan perundang-undangan harus mencakup 3 (tiga) asas, yaitu:⁶

1. Pemenuhan asas keadilan dalam suatu peraturan perundang-undangan belum cukup karena masih memerlukan dipenuhinya syarat kepastian hukum.

⁶ Maria Sriwulani Sumardjono, *Kewewangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara*, (Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta 14 Maret 1998, hlm. 12-13).

Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang beragam dan dapat menjadi pedoman untuk pelaksanaan yang sama, dan bahwa peraturan yang ada akan dilaksanakan secara konsekwen dan konsisten.

2. Materi suatu peraturan perundang-undangan banyak tergantung pada proses pembuatannya. Transparansi di dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dapat menambah bobot kepastian hukum. Hal ini disebabkan karena masyarakat luas dapat mengetahui tentang materi yang akan diatur dan diberi kesempatan untuk memberikan masukan yang dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan untuk kelengkapan atau penyempurnaan peraturan itu.
3. Asas ketiga yang perlu diperhatikan dalam suatu peraturan perundang-undangan adalah kemanfaatan. Peraturan akan ditaati karena masyarakat merasa yakin akan manfaatnya, yakni memberikan kemungkinan tercapainya kebutuhan dan kepentingannya untuk berkembang secara wajar.

C. Kendala Yang Dihadapi Kreditur Dalam Penyelesaian Kredit Terhadap Utang Debitur Yang Obyek Jaminannya Berpindah Tangan Karena Putusan Pengadilan

Dalam dunia perbankan di Indonesia ada begitu banyak permasalahan yang dihadapi baik itu permasalahan hukum dan maupun permasalahan interen dalam perbankan itu sendiri. Seperti kasus yang telah dijelaskan diatas bank mengalami kerugian karena objek jaminan berpindah tangan akibat putusan pengadilan, ketika objek jaminan telah berpinda tangan pihak kreditur/bank telah melakukan upaya-upaya hukum yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Tinggi dan kasasi di Mahkamah Agung, guna untuk mempertahankan haknya sebagai kreditur *preference* untuk tetap menguasai objek jaminan tersebut. Ada juga upaya non Litigasi yang telah dilakukan oleh kreditur yang telah diuraikan diatas guna memperoleh jaminan pembayaran kredit oleh debitur.

Asas keadilan dan kepastian hukum harus mendapatkan perlindungan karena perjanjian tersebut sifatnya mengikat kepada para pihak yang mengadakan perikatan. Hal tersebut sebagaimana ajaran Hugo De Groot, yang dikutip dari Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan bahwa asas hukum alam menentukan janji itu mengikat (*Pacta Sunt Servanda*).⁷

Kaidah kesamaan perlindungan dalam kredit perbankan dibuat guna melaksanakan dua tugas yang sangat berlainan. “Misinya yang paling sempit adalah mendesakkan suatu kebutuhan akan generalitas hukum atas nama persetujuan terbatas perlindungan individual. Kebutuhan paling sederhana yang diberlakukan dapat terpenuhi dengan setiap generalitas terpercaya dalam kategori yang digunakan hukum”.⁸

Suatu hubungan hukum dalam lalu lintas hukum khususnya hukum perjanjian setidak-tidaknya melibatkan 2 (dua) pihak yang terikat oleh hubungan tersebut, yaitu kreditor dan debitor. “Masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang lahir dari hubungan hukum itu berupa prestasi dan kontra prestasi yang dapat berbentuk memberi, berbuat, dan tidak berbuat sesuatu”.⁹ Sumber munculnya hak dan kewajiban antara kreditor dan debitornya tersebut adalah adanya perikatan sebagaimana pasal 1233 KUH Perdata, yang berbunyi: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang”.

Dari pasal tersebut suatu perjanjian yang mengikat para pihak (kreditor dan debitor) yang mempunyai kebiasaan untuk mengadakan segala jenis perikatan asal tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu: Tidak dilarang oleh undang-undang; Tidak berlawanan dengan kesusilaan; dan Tidak mengganggu ketertiban umum.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 10.

⁸ Unger, Roberto Mangabeira, *Gerakan Studi Hukum Kritis*, (Jakarta: Lembaga Studi Advokasi Masyarakat 1999), hlm. 54.

⁹ Ainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 23.

Seperti yang telah dijabarkan sebelumnya bahwa bank sebagai kreditur telah melakukan beberapa cara atau upaya untuk mendapatkan pelunasan piutangnya. Ada beberapa kendala yang didapati oleh pihak bank dalam melakukan upaya dalam memperoleh pelunasan piutang debitur yang objek jaminannya berpinda tangan ke pihak ketiga akibat Putusan Pengadilan, antara lain:

1. Selama kurun waktu dari tahun 2008 sampai tahun 2016 Objek jaminan yang telah dipasangkan Akta pembebanan hak tanggungan (APHT) oleh bank tidak bisa dieksekusi guna memperoleh pelunasan hutang dari debitur kepada bank.
2. Bank meminta pelunasan secara langsung pada debitur saat itu juga akan tetapi menurut keterangan debitur, debitur tidak memiliki uang tunai untuk langsung melunasi hutangnya tersebut.
3. Bank telah meminta jaminan pengganti yang setara dengan objek jaminan sebelumnya sebagai bentuk mengamankan hutang dari pada debitur, akan tetapi menurut keterangan debitur bahwa debitur sudah tidak memiliki jaminan pengganti lain yang akan diganti. Sehingga ini merupakan suatu kendala bagi kreditur yang statusnya kreditur preferens pada mulanya akan menjadi konkuren.
4. Bank telah melakukan upaya paksa dengan cara menjual barang milik debitur berupa perabotan rumah tangga yang dimiliki oleh debitur akan tetapi menurut AO bank bukopin yang diwawancarai oleh penulis, asset milik debitur belum mampu melunasi hutang milik debitur tersebut.
5. Upaya lain yang dilakukan oleh kreditur adalah membuat perjanjian kredit baru yang hanya menyatakan hutang pokok saja tidak menyertakan suku bunga dan tambahan-tambahan lain seperti pada nasabah pada umumnya, pada bulan-bulan pertama pembayaran yang dilakukan oleh debitur berjalan dengan baik akan tetapi dalam masa 5(lima) tahun telah banyak tunggakan yang dilakukan oleh debitur. Sampai dengan masuknya anak dari bebitur selaku pihak ketiga sebagai jaminan hutang barulah kredit berjalan dengan lancar sampai saat ini.

Dari pernyataan yang dikemukakan oleh *Account Officer* bank bukopin disini sangat jelas menyatakan bahwa jaminan yang ada dalam penguasaan bank selaku kreditur preferens adalah hal yang penting dan menjadi suatu hal penting apabila debitur tidak melaksanakan prestasinya dan telah diperingatkan oleh kreditur maka jaminan tersebut dapat menjadi barang untuk mendapatkan kepastian pelunasan hutang milik debitur. Ini dikuatkan dengan SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991, yaitu: "suatu keyakinan kreditur/bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan", jaminan disini merupakan keyakinan bank terhadap debitur atas hutangnya.

Dengan tujuan penegakan prinsip kehati-hatian ini, regulasi tentang perbankan pun diperketat. Sehingga akhirnya dunia perbankan merupakan salah satu bidang yang sangat *heavily regulated*. Demikian pula dengan keharusan adanya jaminan hutang dalam setiap pemberian kredit sebenarnya juga mempunyai tujuan agar kredit diluncurkan secara hati-hati, sehingga ada jaminan bahwa kredit yang bersangkutan akan dibayar kembali oleh pihak debitur.

Simpulan

Objek jaminan yang awalnya ada pada penguasaan kreditur/bank telah berpinda kepada pihak ketiga karena Putusan Pengadilan hal ini membuat kreditur/bank mengalami kerugian karena kedudukannya tidak lagi sebagai kreditor *preference*, melainkan sebagai kreditor *konkuren*, yang objek jaminannya tidak lagi berada dalam penguasaan Bank melainkan dengan adanya Putusan Pengadilan objek jaminan tersebut telah berpinda tangan kepada pihak ketiga. Hal ini tentunya tidak dikehendaki oleh bank yang tetap menghendaki sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai *droit de preference* dan *droit de suite*.

1. Ada beberapa upaya yang dilakukan oleh kreditur untuk mendapatkan jaminan pembayaran pelunasan kredit yang objek jaminan berpindah tangan kepada pihak ketiga karena Putusan Pengadilan yakni:
 - a. Meminta Jaminan Pengganti ;
 - b. Meminta Jaminan Perorangan;

- c. Upaya Negosiasi Perjanjian Kredit;
- d. Upaya Paksa Menjual Aset (Barang-barang) Milik Debitur Untuk mendapatkan pengembalian kredit debitur;
- e. Menyatakan perjanjian kredit menjadi berakhir, dan menuntut kepada pihak debitur untuk melunasi hutang yang ada saat itu pula;
- f. Menawarkan kepada debitur untuk melakukan perjanjian kredit yang baru dan diikuti dengan pembuatan APHT baru pula dengan objek Hak Tanggungan yang berbeda (apabila debitur memiliki objek Hak Tanggungan yang lain).
- g. Membuat gugatan di Pengadilan dengan gugatan bahwa debitur memiliki hutang kepada kreditur akan tetapi debitur tidak berniat melunasi hutang tersebut dan membuat permohonan kepada ketua pengadilan untuk meminta ganti rugi atas hutang tersebut.
- h. Mengajukan permintaan pailit yang mengakibatkan debitur demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang dimasukkan dalam kepailitan, terhitung sejak pernyataan putusan kepailitan. Setiap kreditur (perorangan atau perusahaan) berhak mempailitkan debiturnya (perorangan atau perusahaan) jika telah memenuhi syarat yang diatur dalam Peraturan perundang-undangan.

Alternatif lain yang dapat dilakukan untuk memberikan perlindungan bagi pemegang Hak Tanggungan adalah dengan menambah ketentuan dalam UUHT tentang klausula yang khusus mengatur kewajiban kepada pemberi Hak Tanggungan apabila tanah objek Hak Tanggungan dinyatakan berpindah tangan oleh pengadilan. Yaitu dalam hal sejak semula pemberi Hak Tanggungan telah berniat memindah tangankan objek jaminan yang dijadikan objek Hak Tanggungan, maka dalam perlu ada saksi pidana yang tegas berupa pembedanaan. Ketentuan ini dapat di cantumkan dalam UUHT.

2. Ada beberapa kendala yang dihadapi oleh kreditur/bank yakni; Objek jaminan yang telah dipasangkan Akta pembebanan hak tanggungan (APHT) oleh bank

tidak bisa dieksekusi guna memperoleh pelunasan hutang dari debitur kepada bank, Bank meminta pelunasan secara langsung pada debitur saat itu juga akan tetapi menurut keterangan debitur, debitur tidak memiliki uang tunai untuk langsung melunasi hutangnya tersebut, Bank telah meminta jaminan pengganti yang setara dengan objek jaminan sebelumnya sebagai bentuk mengamankan hutang dari pada debitur, akan tetapi menurut keterangan debitur bahwa debitur sudah tidak memiliki jaminan pengganti lain yang akan diganti. Sehingga ini merupakan suatu kendala bagi kreditur yang statusnya kreditur preferens pada mulanya akan menjadi konkuren, Bank telah melakukan upaya paksa dengan cara menjual barang milik debitur berupa perabotan rumah tangga yang dimiliki oleh debitur akan tetapi menurut *Account Officer* bank bukopin yang diwawancarai oleh penulis, asset milik debitur belum mampu melunasi hutang milik debitur tersebut, dan Upaya lain yang dilakukan oleh kreditur adalah membuat perjanjian kredit baru yang hanya menyatakan hutang pokok saja tidak menyertakan suku bunga dan tambahan-tambahan lain seperti pada nasabah pada umumnya, akan tetapi dalam masa lima tahun telah banyak tunggakan yang dilakukan oleh debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Asikin, Ainal. *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.
- H, Salim, HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Sumardjono, Sriwulani, Maria. *Kewewangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada. Yogyakarta 14 Maret 1998.
- Darus, Badruzaman, Mariam. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Jakarta: Alfabeta, 2015.
- Unger, Mangabeira Roberto. *Gerakan Studi Hukum Kritis*. Jakarta: Lembaga Studi Advokasi Masyarakat 1999.