

**ANALISIS YURIDIS PERTANGGUNGJAWABAN KREDITUR DALAM
MASA PENGAWASAN SEBELUM DILELANG MENGALAMI
KEHILANGAN SEBAGIAN PROPERTI BARANG
JAMINAN (STUDI PADA PT. BANK SUMUT
CABANG PEMBANTU MELATI)**

HABIBAH NASUTION

ABSTRACT

Credit settlement sometimes encounters problems, namely failure in credit payment. In the practice, a creditor requests some collateral for his security in the credit payment. In the practice of the object analyzed in this research, the status of the debtor's credit is a bad credit. The creditor secured the collateral by means of supervision by planting a signboard on the collateral. However, some of the properties often miss before being auctioned; the collateral was an empty house under the supervision. The debtor filed an objection to the creditor for any compensation, but the creditor refused with an excuse that the missing of some of the properties was not his/her responsibility.

Keywords : Creditor, Debtor, supervision, Collateral

I. Pendahuluan

Secara umum dan sederhana kredit berarti hutang (*loan*) dan hutang adalah sesuatu yang kelak harus dibayar kembali kepada yang telah meminjamkannya. Istilah kredit berasal dari bahasa latin "*credere*" ("*credo*" dan "*creditum*") yang kesemuanya berarti kepercayaan (dalam bahasa inggris "*faith*" dan "*trust*"). Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur yang (yang memberi kredit, lazimnya Bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.¹ Dengan demikian kredit itu dapat pula berarti bahwa pihak kesatu memberikan prestasi baik berupa barang, uang atau jasa kepada pihak lain, sedangkan kontraprestasinya akan diterima kemudian (dalam jangka waktu tertentu).²

¹ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet. II. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hal. 236

² S. Mantayborbir, *et al*, *Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia*, (Medan: Pustaka Bangsa, 2002), hal. 5.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adapun pengertian kredit adalah sebagai berikut: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.³

Berkenaan dengan pelaksanaan penyelesaian kredit, tidak selamanya mengalami kelancaran, terkadang mengalami permasalahan, yaitu terjadinya kegagalan dalam pengembalian kredit. Problematis pelaksanaan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank tentu saja tidak selalu berjalan mulus sesuai harapan yakni keadaan dimana debitur lalai untuk melakukan kewajibannya atau yang biasanya disebut wanprestasi. Fakta yang sering kali terjadi dilapangan adalah debitur terlambat dalam melakukan pembayaran baik cicilan maupun bunga. Oleh karena itu setiap pemberian kredit yang disalurkan oleh bank, dalam prakteknya bank selalu meminta kepada nasabah debitur untuk menyerahkan jaminan, guna keamanan dalam pengembalian kredit tersebut. Bank harus dapat bersikap bijak dalam memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat sehingga dalam hal ini pihak bank harus memperhatikan prinsip-prinsip penyaluran atau pemberian kredit. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan, tenggang waktu, *degree of risk*, resiko, prestasi/objek kredit.⁴

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seseorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.⁵ Suatu kredit digolongkan sebagai kredit bermasalah ialah kredit-kredit yang tergolong sebagai kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet. Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan di dunia Internasional. Istilah dalam bahasa Inggris yang biasa dipakai juga bagi istilah kredit bermasalah adalah *nonperforming loan*.⁶

³ Indonesia, *Undang – undang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, Psl. 1.

⁴ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 394.

⁵ Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia (Segi Hukum Perbankan)*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hal. 23

⁶ Thomas Suyatno *et al.*, *Dasar-dasar Perkreditan*, edisi empat, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995), hal. 46.

Pelaksanaan eksekusi barang jaminan, apabila debitur cidera janji, lelang eksekusi dapat dilaksanakan berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, merupakan perujudan dari kemudahan yang diatur oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan melakukan eksekusi melalui pelelangan umum.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Apabila debitur cidera janji, tanpa perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat. Cukuplah apabila pemegang hak tanggungan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tempat dimana barang jaminan untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek hak tanggungan tersebut.⁷

Dalam praktek yang terjadi pada objek yang diteliti dalam tesis ini adalah PT. Bank SUMUT Cabang Pembantu Melati, sebelum dilakukannya eksekusi hak tanggungan, sebagaimana yang telah disebutkan diatas, kreditor/Bank telah mengeluarkan surat peringatan sampai pada Surat Peringatan ketiga (SP-3) kepada debitur/nasabah. Ini berarti bank menurunkan status kredit debitur dari kredit yang diragukan menjadi kredit macet, Kreditor/bank kemudian melakukan tindakan pengamanan terhadap aset yang menjadi jaminan kredit, yang berupa pengawasan pihak Bank yaitu dengan melakukan pemasangan plang pemberitahuan yang ditanamkan/dilekatkan atas objek jaminan.

Dalam masa pengawasan bank, maka dalam hal ini bank memiliki tanggung jawab untuk menjaga asset yang menjadi jaminan, karena asset tersebut telah berada pada pengawasan bank. Dalam masa pengawasan asset yang menjadi jaminan tersebut mengalami kehilangan beberapa properti, yang mana asset yang menjadi jaminan adalah sebuah rumah yang telah dalam keadaan kosong. Adapun yang telah hilang dari beberapa properti tersebut adalah berupa kusen, pintu, jendela dan pagar. Maka hal ini mengakibatkan akan berpengaruh terhadap harga jual objek jaminan karna kondisi yang rusak atau tidak utuh lagi.

⁷ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas - asas, Ketentuan - ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999), hal. 165.

Dalam kondisi tersebut debitur mengajukan keberatan kepada kreditur untuk mengganti rugi atas hilangnya sebagian properti asset yang menjadi jaminan, karena objek jaminan tersebut dalam pengawasan kreditur sebelum dilakukan prosedur penyelesaian kredit macet selanjutnya sampai pada tahap lelang merupakan masih menjadi tanggung jawab kreditur. Akan tetapi kreditur/bank menolak untuk melakukan ganti rugi dengan alasan hilangnya sebagian asset yang menjadi jaminan tersebut bukan menjadi tanggung jawab kreditur.

Perumusan Masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana bentuk dan penyebab terjadinya kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur ?
2. Bagaimana tanggung jawab kreditur atas kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur ?
3. Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur atas kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur ?

Sesuai Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui bentuk dan penyebab terjadinya kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur
2. Untuk mengetahui tanggung jawab kreditur atas kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur
3. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur atas kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, dengan Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer.⁸

Yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini diantaranya Undang-Undang

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hal. 53

Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Bahan hukum sekunder.⁹

Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, wawancara serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan tanggung jawab kreditur atas kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur.

c. Bahan hukum tertier.¹⁰

Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan: metode penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu pengumpulan data dengan melakukan penelaahan kepada bahan pustaka atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

Untuk lebih mengembangkan data kasus-kasus yang ada mengenai pertanggungjawaban kreditur dalam masa pengawasan sebelum dilelang mengalami kehilangan sebagian properti barang jaminan, peneliti melakukan wawancara dengan informan yaitu: Pimpinan PT. Bank SUMUT Cabang Pembantu Melati, Kepala Bagian Penyelesaian Kredit Macet PT. Bank SUMUT, Kepala Bagian Lelang PT. Bank SUMUT dan Nasabah.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik seluruhnya maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

jumlah yang relatif besar akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank. Oleh karena itu, sekecil apapun nilai uang dari kredit yang telah diberikan kepada debitur harus tetap diamankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Secara umum pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku. Khusus mengenai jaminan kredit, untuk pengamanannya dapat ditemukan baik pada tahap analisis kredit maupun melalui penerapan ketentuan hukum.¹¹

Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara sehingga merupakan upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu debitur ingkar janji kepada bank. Bila dikemudian hari debitur ingkar janji, yaitu tidak melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, akan dilakukan pencairan (penjualan) atas objek jaminan kredit yang bersangkutan. Hasil pencairan jaminan kredit tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.¹²

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur, tidak akan terjadi pencairan jaminan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitur yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit. Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit sangat berkaitan dengan kepentingan bank yang menyalurkan dananya kepada debitur yang sering dikatakan mengandung resiko. Dengan adanya jaminan kredit yang dikuasai dan diikat bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pelaksanaan fungsi tersebut akan terlaksana pada saat debitur ingkar janji.¹³

Ada beberapa indikator yang dapat digunakan untuk mengukur apakah debitur mempunyai itikad baik, antara lain sebagai berikut :

1. Sebelum kredit macet:
 - a. Apabila sebelum kredit menjadi macet nasabah selalu kooperatif terhadap Bank dan mau menjalankan segala kewajibannya, baik yang

¹¹ M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rejeki Agung, 2002), hal. 103.

¹² M. Bahsan, *Op.cit.*, hal. 103.

¹³ *Ibid.* hal. 104.

berupa kewajiban untuk mencicil pokok atau kewajiban membayar bunga.

- b. Kredit telah digunakan sesuai dengan maksud dan tujuan yang tertulis di dalam perjanjian kredit. Dengan kata lain tidak terjadi *side streaming*, yaitu menggunakan untuk tujuan lain selain membiayai proyek atau usaha yang diperjanjikan.
 - c. Perhitungan kebutuhan jumlah kredit tidak di *back up*, yaitu diajukan kepada Bank dengan perhitungnan lebih besar dari kebutuhan yang sesungguhnya.
 - d. Nilai tanah, peralatan dan asset perusahaan lain baik yang dibiayai dengan kredit maupun yang dijadikan agunan tidak di *mark up*, yaitu dinilai lebih tinggi dari nilai yang sesungguhnya.
2. Setelah kredit macet:
- 1) Setelah kredit menjadi macet, debitur tidak sulit dihubungi atau menghindar bila dihubungi oleh Bank/BPPN.
 - 2) Setelah kredit menjadi macet, nasabah mengajukan permohonan untuk merestrukturisasi hutangnya kepada Bank/BPPN. Hal ini merupakan pertanda bahwa debitur bersikap positif terhadap penyelesaian kreditnya.¹⁴

Bentuk terjadinya kehilangan barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur yang terjadi pada masalah yang diteleti pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Melati yakni sebagai berikut:

Berdasarkan hasil wawancara dari Nasabah X, jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur adalah berupa sebuah rumah, namun debitur belum sampai pada berakhirnya kredit mengalami kemacetan dalam pembayaran, sampai debitur dinyatakan sebagai kredit macet dan pada akhirnya kreditur mengamankan aset yang telah dijaminan oleh debitur dengan cara melakukan pengawasan dengan pemasangan plang bahwa objek jaminan berada dalam pengawasan Bank Sumut. Setelah dilakukannya pengawasan tersebut debitur mengosongkan objek jaminan dalam artian rumah tersebut tidak dihuni oleh debitur sehingga debitur tidak lagi melakukan pemeliharaan terhadap barang jaminan. Dalam pelaksanaan

¹⁴ Budi Untung, *Kredit PerBankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi, 2000), hal. 125.

yang telah terjadi kreditur tidak melakukan pengawasan terhadap objek jaminan, yang mengakibatkan hilangnya sebagian properti dari objek jaminan tersebut. Adapun bentuk terjadinya kehilangan tersebut adalah berupa: kusen, pintu, jendela dan pagar dari rumah. Dengan telah terjadinya kehilangan sebagian properti tersebut mengakibatkan bentuk jaminan tersebut tidak lagi sempurna, sehingga hal ini dapat mempengaruhi dari segi penjualan dengan jalan lelang apabila debitur tidak sanggup lagi untuk membayar hutangnya kepada kreditur.¹⁵

Berdasarkan hasil dari wawancara dengan Nasabah X PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Melati penyebab terjadinya kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur adalah setelah bank melakukan pengawasan terhadap objek yang dijaminan oleh debitur, pengawasan diartikan oleh debitur adalah sepenuhnya berada dalam tanggung jawab kreditur, sehingga debitur tidak lagi mendiami rumah tersebut dalam artian mengkosongkan objek yang telah dijaminan tersebut. dalam kasus yang telah terjadi pengawasan terhadap objek jaminan tidak dilakukan kreditur, mengakibatkan kehilangan sebagian properti yang telah disebutkan diatas. Dengan kondisi tersebut debitur sebagai pemilik barang jaminan merasa dirugikan, yang dilakukan debitur selanjutnya adalah mengajukan keberatan kepada pihak kreditur untuk bertanggung jawab terhadap kondisi jaminan yang telah mengalami kehilangan sebagian properti yaitu dengan mengganti kerugian atas hilangnya sebagian properti tersebut, dikarenakan berada dalam pengawasan Bank. Dalam kasus yang terjadi kreditur tidak menyetujui tuntutan tanggung jawab untuk mengganti kerugian tersebut dengan sebab meskipun objek yang telah dijaminan telah berada dalam pengawasan bank, bukanlah sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari kreditur, sebagaimana yang terdapat pada perjanjian kredit dalam Pasal VII ayat (1) dalam Perjanjian kredit yaitu: “Debitur/pemberi agunan (pihak ketiga) diwajibkan untuk memelihara barang-barang agunan sebagaimana mestinya”.¹⁶

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pimpinan Divisi Penyelesaian Kredit PT. Bank Sumut oleh Bapak Zulfan Kurniawan, ada 2 (dua) hal penyebab timbulkan kehilangan sebagian properti pada saat dalam pengawasan bank yaitu:

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Nasabah X, pada tanggal 10 Mei 2016.

¹⁶ Hasil Wawancara dengan Nasabah X, pada tanggal 10 Mei 2016.

1. Objek jaminan merupakan daerah rawan dari pencurian.
2. Objek jaminan tidak ada yang mengawasi baik dari pihak debitur maupun kreditur karena kondisi objek jaminan dalam keadaan kosong.¹⁷

Dalam kondisi hilangnya sebagian properti tersebut di atas, berdasarkan Pasal VII ayat (1) maka debitur seharusnya tidak membiarkan atau tidak ikut dalam pengawasan objek agunan, karena debitur memiliki kewajiban untuk memelihara barang agunan, meskipun objek tersebut berada dalam pengawasan bank, apabila debitur memang tidak mampu untuk mengawasi objek jaminan sebagaimana mestinya, sesuai dengan Pasal VII ayat (2) menyebutkan: “Apabila Bank menganggap bahwa pemeliharaan yang dilakukan oleh Deditur/pemberi agunan (pihak ketiga) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini tidak diselenggarakan oleh Deditur/pemberi agunan (pihak ketiga) sebagaimana mestinya, maka Bank berhak mengambil alih kewajiban untuk memelihara barang agunan tersebut, atau menyerahkan pemeliharaan barang tersebut kepada pihak III dan biaya-biaya yang timbul oleh karenanya menjadi tanggungan Debitur”. Akan tetapi dalam kasus yang telah terjadi debitur tidak melakukan pemberitahuan kepada Kreditur untuk melakukan pemeliharaan barang jaminan tersebut secara Debitur sendiri atau memang tidak sanggup untuk melakukan pemeliharaan. Yang berakibat hilangnya sebagian properti agunan karena tidak ada yang mengawasi.¹⁸

Hak dan kewajiban debitur adalah bertimbang balik dengan hak dan kewajiban kreditur. Selama proses ini tidak menghadapi masalah dalam arti kedua pihak melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, maka persoalan tidak akan muncul. Biasanya persoalan baru muncul jika debitur lalai mengembalikan uang pinjaman pada saat yang telah diperjanjikan.¹⁹

Jaminan Kredit yang disetujui dan diterima bank selanjutnya akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit bila pihak peminjam cedera janji. Bila kredit yang diterima pihak

¹⁷ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Divisi Penyelesaian Kredit PT. Bank Sumut oleh Bapak Zulfan Kurniawan, pada tanggal 18 Mei 2016.

¹⁸ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Divisi Penyelesaian Kredit PT. Bank Sumut oleh Bapak Zulfan Kurniawan, pada tanggal 18 Mei 2016.

¹⁹ Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hal. 3.

peminjam tidak dilunasinya sehingga disimpulkan sebagai kredit macet, jaminan kredit yang diterima bank akan dicairkan untuk pelunasan kredit macet tersebut. Dengan demikian, jaminan kredit mempunyai peranan penting bagi pengamanan pengembalian dana bank yang disalurkan kepada pihak peminjam melalui pemberian kredit. Dari praktik perbankan dapat diperhatikan tentang terjadinya penjualan (pencairan) objek jaminan kredit yang dilakukan untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamnya karena pihak peminjam tidak memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit.²⁰

Hasil penjualan jaminan kredit akan digunakan untuk melunasi utang utang pihak peminjam kepada bank sehingga diharapkan akan dapat meminimalkan kerugian bank dan juga untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perbankan. Agar penjualan jaminan kredit dapat mencapai tujuan yang diinginkan bank, perlu dilakukan upaya-upaya pengamanan antara lain dengan mengikat objek jaminan kredit secara sempurna melalui ketentuan-ketentuan hukum jaminan yang mengatur tentang lembaga jaminan. Beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lembaga jaminan menetapkan ketentuan-ketentuan pengikatan jaminan secara sempurna dan merupakan bagian dari hukum jaminan. Di samping itu, dalam menerima jaminan kredit harus pula dipatuhi ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang termasuk dalam lingkup hukum jaminan yang mengatur, antara lain tentang prinsip-prinsip hukum jaminan, sifat dan bentuk jaminan utang.²¹

Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak peminjam untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan berhati-hati. Kedua hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak peminjam untuk melunasi utangnya sehingga akan dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkannya karena mempunyai nilai (harga) yang lebih tinggi bila

²⁰ M. Bahsan, *Op.cit.*, hal. 5.

²¹ *Ibid.*

dibandingkan dengan utang pihak peminjam kepada bank. Dalam praktik perbankan umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui bank. Pihak peminjam diharapkan akan segera melunasi utangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta (aset) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kreditnya ditetapkan sebagai kredit macet.²²

Di dalam melakukan Perjanjian kredit bank pada umumnya meminta jaminan kepada debitur hal ini bertujuan untuk mengantisipasi resiko yang akan timbul dari perjanjian kredit tersebut, dalam praktek yang terjadi tidak semua perjanjian kredit berjalan dengan lancar atau sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit, dengan adanya jaminan maka apabila debitur lalai atau wanprestasi dalam perjanjian kredit tersebut, maka bank dapat menggunakan jaminan sebagai pelunasan kredit tersebut.

Di dalam praktek yang terjadi pada masalah yang telah diteliti dalam tesis ini, debitur ditetapkan sebagai kredit macet, aset sebagai jaminan debitur telah berada dalam pengawasan bank, dalam masa pengawasan ini, telah terjadi kehilangan sebagian properti barang jaminan seperti yang telah di jelaskan dalam pembahasan sebelumnya mengenai bentuk dari kehilangan barang jaminan. Berkenaan dengan masalah yang terjadi tersebut, bila Debitur dalam hal ini telah dinyatakan sebagai kredit macet, otomatis apabila debitur tidak mampu lagi membayar utangnya kepada kreditur maka dilakukanlah penjualan atau pencairan aset sebagai penyelesaian hutang debitur kepada kreditur dengan jalan melalui lelang, akan tetapi karena kondisi barang jaminan yang tidak utuh atau sempuna sebagaimana mestinya, maka belum dilakukan tindakan penjualan atau pencairan aset dikarenakan otomatis akan menurunkan harga dari penjualan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Pimpinan PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Melati oleh Bapak Tengku Asnal tentang tanggung jawab kreditur atas kerusakan barang jaminan debitur sebelum dilelang dalam masa pengawasan mengalami kehilangan sebagian properti. Berdasarkan peraturan yang ada baik dalam Surat Edaran Direksi atau Perstujuan Membuka Kredit (PMK) PT. Bank Sumut belum terdapat aturan yang menjelaskan tentang

²² *Ibid.*

tanggung jawab atas hilangnya agunan yang berada dalam pengawasan bank. Akan tetapi di dalam Persetujuan Membuka Kredit (PMK) ada ketentuan yang mengatur tentang pemeliharaan barang jaminan yang terdapat dalam Pasal VII ayat 2 yang menyebutkan:

“Apabila Bank menganggap bahwa pemeliharaan yang dilakukan oleh Debitur/pemberi agunan (pihak ketiga) sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) Pasal ini tidak diselenggarakan oleh Debitur/pemberi agunan (pihak ketiga) sebagaimana mestinya, maka Bank berhak mengambil alih kewajiban untuk memelihara barang agunan tersebut, atau menyerahkan pemeliharaan barang tersebut kepada pihak III dan biaya-biaya yang timbul oleh karenanya menjadi tanggungan Debitur”.

Berdasarkan Pasal tersebut dapat diartikan bahwasanya jika debitur tidak melakukan pemeliharaan sebagaimana mestinya dalam arti bahwa debitur tidak menjaga dan merawat objek jaminan, maka kreditur mengambil alih kewajiban untuk memelihara barang agunan yang telah dijaminkan, hal ini telah terjadi peralihan kewajiban dari debitur kepada kreditur atas pemeliharaan barang jaminan. Dalam kasus yang terjadi debitur tidak melakukan pemeliharaan sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal VII ayat 1 PMK yang menentukan : “Debitur/pemberi agunan (pihak ketiga) diwajibkan untuk memelihara barang-barang agunan sebagaimana mestinya”, dikarenakan debitur tidak menempati barang jaminan dalam hal ini sebuah rumah dalam keadaan kosong. Maka kreditur memiliki tanggung jawab untuk memeliharanya agar barang jaminan dapat terjaga dari kehilangan. Sebagaimana yang telah diatur pada pasal VII ayat 2 di atas. Tindakan yang dilakukan oleh kreditur apabila mengetahui debitur tidak melakukan pemeliharaan sebagaimana mestinya dikarenakan dalam keadaan kosong maka kreditur melakukan pengawasan dengan memberikan security/petugas keamanan untuk mengawasi barang jaminan tersebut. Jika terjadi kehilangan terhadap barang jaminan maka kreditur bertanggung jawab sebab berada dalam pengawasan kreditur. Dalam hal bila terjadi kehilangan sebagian properti akibat tidak dilakukan pengawasan oleh kreditur sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal VII ayat 2 maka kreditur bertanggung jawab untuk mengganti kembali barang yang telah hilang, karena dengan hilangnya sebagian

properti membuat harga dari objek jaminan akan menurun apabila akan dilanjutkan kepada proses penjualan melalui lelang. Karena dalam proses lelang yang ditampilkan adalah bentuk objek jaminan yang sebenarnya.²³

Berdasarkan hal tersebut di atas dalam hal kondisi agunan kosong dan apabila debitur tidak melakukan pemeliharaan sebagaimana yang diatur dalam Pasal VII ayat 1 PMK maka kreditur wajib mengambil alih pemeliharaan yang disebutkan dalam Pasal VII ayat 2 PMK. Pasal ini lah yang menjadi dasar hukum atau yang menyebabkan kreditur untuk bertanggung jawab atas kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilakukan proses lelang dikarenakan barang jaminan berada dalam pengawasan kreditur. Dalam hal terjadi kehilangan barang agunan maka yang harus bertanggungjawab untuk menggantinya adalah kreditur/bank, karena jika tidak dilakukan penggantian dapat menyebabkan harga dari penjualan akan menurun.

Persengketaan yang timbul diantara para pihak tidaklah selalu bersifat negatif, sehingga penyelesaiannya haruslah dikelola dengan baik untuk menuju hasil penyelesaian yang terbaik bagi kepentingan kedua belah pihak. Oleh karena itu penyelesaian sengketa merupakan salah satu aspek hukum yang penting dalam suatu Negara yang berdasarkan atas hukum, untuk terciptanya ketertiban dan kedamaian. Agar ketertiban dan kedamaian terpelihara dengan baik, hukum haruslah sesuai dengan cita hukum masyarakat Negara tersebut.²⁴

Masyarakat atau pencari keadilan sangat berkepentingan akan penyelesaian sengketa yang sederhana dan efisien, baik dari segi waktu maupun biaya. Pemantapan dan pengetahuan akan pentingnya proses hukum menganjurkan para pencari keadilan untuk dapat bertindak demi memperoleh kebenaran sejati tanpa mengalami kerugian baik materiil maupun non materiil.²⁵

Berkenaan dengan Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur atas kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur yaitu debitur telah melakukan upaya hukum kepada kreditur

²³ Hasil Wawancara dengan Kepala Pimpinan PT. Bank SUMUT Cabang Pembantu Melati, oleh Bapak Tengku Asnal tanggal 16 Mei 2016.

²⁴ Made Sukadana, *Mediasi Peradilan, Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata Indonesia dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2012), hal. 2.

²⁵ Bagir Manan, *Mediasi Sebagai Alternatif Menyelesaikan Sengketa*, (Jakarta: Majalah Hukum Varia Peradilan Tahun ke XXI No. 248 Juli 2006), hal. 6.

dengan cara mengajukan keberatan kepada kreditur untuk bertanggung jawab terhadap kondisi jaminan yang telah mengalami kehilangan tersebut, namun tidak mendapatkan hasil yang diharapkan oleh debitur, karena kreditur tidak berkenan untuk bertanggung jawab mengganti kerugian atas hilangnya sebagian properti barang jaminan yang berada dalam pengawasan bank. Upaya hukum lainnya adalah dengan menempuh jalur hukum yaitu dengan mengajukan gugatan, akan tetapi debitur tidak menempuh tahap gugatan tersebut karena kondisi debitur yang tidak mampu untuk melakukannya.

Berdasarkan pemaparan diatas, bahwa upaya hukum yang dapat dilakukan debitur terkait permasalahan yang terjadi, sejauh ini belum mendapatkan cara yang dapat memberikan hasil yang semestinya, karena dari pihak bank tetap mempertahankan dengan tidak bertanggungjawab atas permasalahan yang terjadi. Yang mana seharusnya merupakan tanggung jawab kreditur untuk mengganti kerugian tersebut, karena barang jaminan berupa rumah yang telah dalam keadaan kosong selama dalam masa pengawasan kreditur, apabila kreditur tidak melakukan tindakan terhadap barang jaminan yang mengalami kehilangan sebagian properti akan mempengaruhi nilai dari penjualan melalui lelang yang disebabkan kondisi barang jaminan yang tidak utuh atau sempurna lagi, sehingga mengakibatkan hasil dari penjualan tersebut tidak dapat menutupi pembayaran hutang debitur kepada debitur.

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Bentuk kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur adalah berupa: pintu, jendela, kusen dan pagar dari rumah yang tidak ditempati atau kosong selama dalam pengawasan kreditur. Penyebab terjadinya kehilangan yaitu: dikarenakan daerah yang menjadi objek jaminan merupakan rawan dari pencurian dan tidak ada yang mengawasi baik dari pihak debitur maupun kreditur karena kondisi objek jaminan dalam keadaan kosong. Untuk terlindunginya objek jaminan diperlukan security/keamanan untuk mengawasi aset yang dijaminan debitur tersebut sehingga terhindar dari hilangnya properti jaminan.

2. Tanggung jawab Kreditur/Bank atas kehilangan sebagian properti Barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur yaitu sesuai dengan Pasal VII ayat (2) menyebutkan: “Apabila Bank menganggap bahwa pemeliharaan yang dilakukan oleh Deditur/pemberi agunan (pihak ketiga) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini tidak diselenggarakan oleh Deditur/pemberi agunan (pihak ketiga) sebagaimana mestinya, maka Bank berhak mengambil alih kewajiban untuk memelihara barang agunan tersebut, atau menyerahkan pemeliharaan barang tersebut kepada pihak III dan biaya-biaya yang timbul oleh karenanya menjadi tanggungan Debitur”. Berdasarkan pasal tersebut kreditur memiliki tanggungjawab atas barang jaminan yang telah hilang, karena keadaan rumah tersebut kosong tidak dihuni, Kreditur/Bank memiliki kewajiban untuk melakukan pengawasan terhadap agunan tersebut. karena dengan hilangnya sebagian properti tersebut membuat harga dari objek jaminan akan menurun apabila akan dilanjutkan kepada proses penjualan melalui lelang.
3. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur atas kehilangan sebagian properti barang jaminan sebelum dilelang dalam masa pengawasan kreditur yaitu debitur telah melakukan upaya hukum kepada kreditur dengan cara mengajukan keberatan kepada kreditur untuk bertanggung jawab terhadap kondisi jaminan yang telah mengalami kehilangan tersebut, namun tidak mendapatkan hasil yang diharapkan oleh debitur, karena kreditur tidak berkenan untuk bertanggung jawab mengganti kerugian atas hilangnya sebagian properti barang jaminan yang berada dalam pengawasan bank. Upaya hukum lainnya adalah dengan menempuh jalur hukum yaitu dengan mengajukan gugatan, akan tetapi debitur tidak menempuh tahap gugatan tersebut karena kondisi debitur yang tidak mampu untuk melakukannya.

B. Saran

1. Disarankan kepada pihak bank apabila debitur telah mengalami dalam kategori macet, dan debitur tidak lagi mendiami rumah yang telah dijaminkan, maka dalam melanjutkan tahap pengawasan, diperlukan segera pengawasan yang diharapkan mampu mencegah terjadinya kehilangan aset-aset dari agunan yang telah dijadikan jaminan oleh debitur, mengingat

bahwasanya debitur yang telah mengalami kemacetan tidak mampu untuk membayar kewajibannya kepada bank, cenderung tidak bisa sepenuhnya ikut mengawasi agunan yang telah dijaminan tersebut.

2. Disarankan kepada lembaga keuangan pada umumnya dan pihak bank khususnya yang berkaitan dengan masalah yang terjadi untuk membuat pengaturan tambahan dalam Surat Keputusan Direksi mengenai tanggung jawab terhadap properti jaminan yang hilang dalam masa pengawasan bank, karena di dalam peraturan mengenai penyelesaian kredit bermasalah belum ada membahas mengenai yang bertanggung jawab dalam hal hilangnya properti jaminan.
3. Disarankan kepada lembaga keuangan pada umumnya dan bank khususnya yang terkait dengan masalah yang terjadi untuk membuat pengaturan tambahan dalam Surat Keputusan Direksi terkait dengan hilangnya sebagian properti jaminan kredit yang berada dalam pengawasan bank karena di dalam peraturan mengenai penyelesaian kredit bermasalah belum ada membahas mengenai agunan yang berada dalam pengawasan bank dan penyelesaiannya bila terjadi kehilangan aset.

V. Daftar Pustaka

- Bahsan, M., 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rejeki Agung.
- Djumhana, Muhammad, 1997, *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mantayborbir, S., 2002, *et al, Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia*, Medan: Pustaka Bangsa.
- Sjahdeini, Sutan Remi, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia (Segi Hukum Perbankan)*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Sjahdeini, Sutan Remi, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung: Alumni.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sukadana, Made, 2012, *Mediasi Peradilan, Mediasi Dalam Sistem Peradilan Perdata Indonesia dalam Rangka Mewujudkan Proses Peradilan yang Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan*, Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.

Suyatno, Thomas, *et al.*, 1995, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Untung, Budi, 2000, *Kredit PerBankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi.

Usman, Rachmadi, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet. II. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Widjaya, Gunawan dan Yani, Ahmad, 2001, *Jaminan Fidusia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.