



**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN DENGAN
JAMINAN SERTIFIKAT TANAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996: STUDI PADA BANK PAPUA CABANG BIAK**

Frengky Banefstar

*Prodi Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Biak-Papua
Jl. Petrus Kafiari Biak (Belakang RSUD/PT.BIP) Biak-Papua, Indonesia
E-mail: frengkybanefstar@gmail.com*

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the legal protection for creditors in the event of default on credit agreements with land certificate guarantees in terms of Law Number 4 of 1996 and to find out and analyze the efforts that can be taken by creditors against debtors who default on credit agreements with land certificate guarantees are reviewed in Law Number 4 of 1996. The approach used in this research is normative (doctrinal) juridical research and empirical (non-doctrinal) juridical research. Data collection techniques used were literature study and field studies in the form of interviews and observations. The results showed that: the form of legal protection given to creditors when debtors defaulted according to the Elucidation of Article 10 of Law Number 4 of 1996 contained in the form of the credit agreement itself contained in written form, which is either in the form of a deed under the hand or an authentic deed, which further guarantees the creditor's right to recover his receivables when the debtor defaults on a credit agreement with an authentic deed. This authentic deed has the advantage of being able to request a debt recognition certificate which has an executorial power and becomes the basis for execution if the debtor fails to promise. Efforts that can be taken by creditors towards debtors whose defaults are peaceful settlement, settlement through legal channels or through third party assistance and settlement of bad loans with the help of third parties.

Keyword : *credit, default, land certificate.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal terjadinya wanprestasi pada perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dan untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang dapat ditempuh oleh kreditur terhadap debitur yang wanprestasi pada perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif (doktrinal) dan penelitian yuridis empiris (non doktrinal). Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka dan studi lapangan berupa wawancara dan observasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa : bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik, yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan grosse akta pengakuan hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Upaya yang dapat ditempuh oleh kreditur terhadap debitur yang wanprestasi ialah penyelesaian secara damai,

penyelesaian melalui saluran hukum atau melalui bantuan pihak ketiga dan penyelesaian kredit macet dengan bantuan pihak ketiga.

Kata kunci : kredit, wanprestasi, sertifikat tanah.

Dikirim : 17 Januari 2020

Revisi : 18 Januari 2020

Diterima : 23 Januari 2020

Dipublikasi : 31 Januari 2020

PENDAHULUAN

Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak peminjam kemudian melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Bunga adalah komponen yang paling besar dibandingkan dengan pendapatan jasa-jasa di luar bunga kredit yang biasa disebut *fee based income*¹⁾.

Unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhi segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit dari bank (kreditur) oleh debitur. Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguhsungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan²⁾.

Menurut ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) menyatakan bahwa : “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Bank Papua dalam memberikan kredit harus benar-benar teliti, sebab dalam hal ini Bank Papua memberikan kepercayaan kepada debitur untuk mengembalikan uang yang diterima bank dari orang-orang yang percaya kepada Bank Papua dengan menyimpan uangnya di bank sehingga pihak bank dalam memberikan kredit harus melakukan pemeriksaan terhadap calon debiturnya.

Kredit dari segi ekonomi berarti suatu kegiatan memberikan nilai ekonomi yang sama akan dikembalikan kepada kreditur (Bank Papua) setelah jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan yang telah disetujui, sebagai keuntungan bagi pihak kreditur karena telah memberikan nilai ekonomi tersebut maka kreditur menerima pembayaran dengan bunga oleh debitur.

Bank sesungguhnya tidak wajib meminta jaminan dari calon debitur ketika akan memberikan kredit, akan tetapi hal tersebut menjadi sangat penting apabila debitur wanprestasi, maka jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk melunasi utang-utang debitur. Dengan kata lain, adanya jaminan tersebut merupakan upaya antisipasi dari pihak bank jika debitur wanprestasi dimana bank dapat menjual benda yang dijadikan jaminan tanpa meminta persetujuan melalui pengadilan. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), dalam hukum tanah Indonesia dikenal dua kelompok hak atas tanah atau sering disebut dualisme hukum agraria, antara lain hak-hak atas tanah yang tunduk kepada hukum barat, yang lazim disebut hak barat dan hak-hak atas tanah yang tunduk kepada hukum adat, yang lazim disebut hak Indonesia. Setiap hak atas tanah yang ada sebelum UUPA berlaku, baik hak barat maupun hak Indonesia,

¹ Sutarno. 2004. *Aspek-aspek Hukum Perbankan pada Bank*. Alfabeta, Bandung. hal. 2

² Hermansyah. 2008. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Kencana Prenada Media, Bandung. hal.

oleh ketentuan konversi dalam bagian ke II UUPA, dinyatakan hapus yang kemudian dengan berlandaskan ketentuan-ketentuan konversi, harus dikonversi ke dalam salah satu hak baru menurut UUPA.

Sebagaimana yang dijanjikan dalam Pasal 51 UUPA, bahwa : “akan disediakan lembaga jaminan yang kuat dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu hak tanggungan”, maka setelah menunggu selama 34 tahun sejak UUPA menjanjikan akan adanya Undang-Undang tentang hak tanggungan, pada tanggal 9 April 1996 telah disahkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Selanjutnya disebut UUHT), yang telah lama ditunggu-tunggu lahirnya oleh masyarakat.

Sesungguhnya hak tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti lembaga dan ketentuan *hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190, yang berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA, diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu terbentuknya UUHT, sebagaimana dijanjikan oleh Pasal 51 UUPA.

Kredit yang dianalisis dengan prinsip kehati-hatian akan menempatkan kredit pada kualitas kredit yang *performing loan* sehingga dapat memberikan pendapatan yang besar bagi pihak Bank Papua. Pendapatan tersebut diperoleh dari besarnya selisih antara biaya dana dengan pendapatan bunga yang dibayar para pemohon kredit sehingga untuk mencapai keuntungan tersebut maka sejak awal permohonan kredit harus dilakukan analisis yang akurat dan mendalam oleh pejabat yang bekerja pada unit/bagian kredit.

Namun kegiatan perkreditan adalah *risk asset* bagi Bank Papua yang dikuasai oleh pihak luar bank yaitu para debitur, namun kredit yang diberikan kepada para debitur selalu ada risiko berupa kredit tidak kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah. Bank terjadi kredit yang diberikan menjadi bermasalah yang disebabkan berbagai alasan misalnya usaha yang dibiayai dengan kredit mengalami kebangkrutan atau merosot omzet penjualannya. Krisis ekonomi, kalah bersaing ataupun kesengajaan debitur melakukan penyimpangan dalam penggunaan kredit seperti untuk membiayai usaha yang tidak jelas masa depannya, sehingga mengakibatkan sumber pendapatan usaha tidak mampu mengembangkan usahanya dan akhirnya mematikan usaha debitur.

Kondisi dimana kredit yang telah disalurkan bank kepada masyarakat dalam jumlah besar ternyata tidak dibayar kembali kepada pihak Bank Papua oleh debitur tepat pada waktunya sesuai perjanjian kreditnya yang meliputi : pinjaman pokok dan bunga menyebabkan kredit dapat digolongkan menjadi *non performing loan* (NPL) atau kredit bermasalah. Banyaknya NPL akan berakibat pada terganggunya likuiditas bank yang bersangkutan. Dengan adanya kredit bermasalah maka bank tengah menghadapi risiko usaha bank jenis risiko kredit (*default risk*) yaitu risiko akibat ketidakmampuan nasabah debitur mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain jika debitur cidera janji (*wanprestasi*). Selain berkedudukan didahulukan, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain. Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: “Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan”. Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam

UUPA. Penjelasan Umum dari UUHT menyebutkan bahwa : “terdapat dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan, salah satunya adalah hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, yakni pada Kantor Pertanahan”. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas). Dengan demikian setiap obyek hak tanggungan harus terdaftar dan memiliki sertifikat hak atas tanah.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada Debitur³⁾.

Dalam praktek perbankan, dapat diperhatikan bahwa penjualan (pencairan) objek atau jaminan kredit dilakukan guna melunasi kredit dari debitur. Penjualan jaminan kredit tersebut merupakan suatu tindakan yang perlu dilakukan bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya karena pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit, serta hasil penjualan jaminan tersebut untuk meminimalkan kerugian yang akan diderita pihak bank nantinya. 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 yang mengatur tentang lembaga jaminan⁴⁾.

Dalam praktik perbankan, umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan segera melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta (*asset*) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana ketentuan dalam Pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit

³ Gatot Supramono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta, Djambatan. hal. 75

⁴ M. Bahsan. 2012. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada. hal. 5

dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa : “Sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypothek* dan *creditverband*”. Sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, lembaga Hak Tanggungan ini belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, serta ketentuan dalam peraturan tersebut sudah tidak sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional dan kurang memenuhi kebutuhan ekonomi di bidang perkreditan.

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diudangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan.

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya.

Hal ini mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan pada Bank Papua Cabang Biak.

Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal terjadinya wanprestasi pada perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996?
2. Upaya apakah yang dapat ditempuh oleh kreditur terhadap debitur yang wanprestasi pada perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996?

Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari adanya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal terjadinya wanprestasi pada perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang dapat ditempuh oleh kreditur terhadap debitur yang wanprestasi pada perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.

METODE PENELITIAN

Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan-pendekatan yaitu penelitian yuridis normatif (doktrinal) dan penelitian yuridis empiris (non doktrinal). Dalam penelitian yuridis normatif penulis akan mengkaji atau mempelajari berbagai sumber bahan hukum, baik peraturan perundang-undangan maupun pendapat para ahli hukum di bidang hukum perjanjian yang merupakan sumber data sekunder. Penelitian yuridis empiris mempelajari dan menganalisis berbagai kenyataan di lapangan sesuai dengan tujuan penelitian yang merupakan sumber data primer.

Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Biak Numfor, dengan sasaran pada Bank Papua Cabang Biak, dengan alasan Bank Papua relevan dengan permasalahan yang akan diteliti.

Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu, tempat dan ciri-ciri yang sama⁵. Dengan demikian populasi dalam penelitian ini adalah Pimpinan Bank Papua Cabang Biak dan pihak-pihak yang terkait dalam persoalan perjanjian kredit pada Bank Papua Cabang Biak.

2. Sampel

Sampel merupakan suatu proses dalam memiliki suatu bagian yang representatif dari sebuah populasi. Sampel dalam penelitian ini ditentukan berdasarkan Metode *Purposive Sampling* yaitu sampel ditentukan sendiri oleh peneliti dengan pertimbangan lain bahwa responden mengetahui secara pasti permasalahan seputar pelayanan kesehatan. Adapun yang menjadi sampel adalah penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Kepala Bank Papua Cabang Biak	1 orang
2) Bagian Perkreditan Bank Papua Cabang Biak	2 orang
3) Notaris di Kabupaten Biak Numfor	1 orang
4) Nasabah perjanjian kredit pada Bank Papua Cabang Biak	3 orang
Jumlah	7 orang

Jenis Dan Sumber Data

1. Data primer adalah data yang didapat langsung di lokasi penelitian. Data mana merupakan hasil wawancara penulis dengan para responden yang didasarkan pada pedoman wawancara yang secara *purposive sampling* dipilih sendiri oleh penulis.
2. Data sekunder adalah data yang berasal dari referensi atau bahan-bahan kepustakaan yang relevan dengan obyek penelitian. Data tersebut kemudian dianalisis dan dikembangkan guna menunjang data primer dalam rangka memecahkan persoalan penelitian. Data sekunder terdiri dari bahan-bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer berupa aturan perundang-undangan, dokumen. Sedangkan bahan hukum sekunder berupa bahan kepustakaan, literatur-literatur, makalah-makalah yang relevan dengan fokus penelitian.

Teknik Pengumpulan Data

1. Studi Pustaka

Mempelajari berbagai sumber data sekunder berupa bahan-bahan hukum, terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer, meliputi :

⁵ Soejono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta. hal. 21.

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
 - b) Kutipan Undang-Undang yang menyangkut tentang perjanjian kredit perbankan.
- 2) Bahan Hukum sekunder, meliputi :
- a) Literatur hukum perjanjian yang relevan.
 - b) Artikel hukum yang dimuat dalam majalah terbitan pusat dan surat kabar lokal yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan berbagai masalah disepertinya.

2. Studi Lapangan

Mengali dan mengamati berbagai keadaan nyata di lapangan, dengan dua cara yaitu sebagai berikut :

- 1) Wawancara, yaitu dengan menggunakan teknik wawancara berstruktur agar tanya jawab yang berlangsung lebih terarah dan lebih sistematis pada objek masalah yang ingin diketahui. Wawancara akan dilakukan terhadap para responden terpilih yaitu Pimpinan Bank Papua Cabang Biak dan Bagian Perkreditan pada Bank Papua Cabang Biak, Notaris yang ada di Kabupaten Biak Numfor dan pihak nasabah Bank Papua Cabang Biak yang melakukan perjanjian kredit.
- 2) Observasi, yaitu cara memperoleh data dengan melakukan pengamatan secara langsung yang tampak pada objek pengamatan yang dalam pelaksanaannya langsung pada tempat dimana suatu peristiwa atau situasi sedang terjadi.

Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisa data kualitatif, yaitu dengan mendeskripsikan dari hasil wawancara yang dilakukan terhadap beberapa orang subyek. Kemudian data yang telah terkumpul akan dianalisa dengan tahapan *editing, coding, reduksi, deskripsi*. Data yang telah diperoleh akan dilakukan upaya mengedit hasil penelitian dengan tahapan *editing* kemudian mengklasifikasikan data tersebut sesuai dengan permasalahan penelitian dengan tahapan *coding*, selanjutnya apabila terdapat adanya data yang biasa maka akan disingkirkan dengan tahapan *reduksi* dan selanjutnya adalah tahapan *deskripsi* yaitu menjabarkan data sesuai kebutuhan analisa data masalah.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Apabila Debitur Wanprestasi

Proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu :

1. Tahap Pertama : perjanjian kredit dengan klausul pemberian hak tanggungan

Dalam praktik perbankan, biasanya sebelum perjanjian kredit dilaksanakan, maka pihak Bank Papua telah menyediakan blanko perjanjian kredit terlebih dahulu untuk diberikan kepada setiap pemohon kredit, guna meminta persetujuan debitur mengenai isi perjanjian tersebut, apakah debitur menerima atau menolak isi perjanjian tersebut. Hal-hal yang dipersyaratkan oleh pihak bank yang tertuang dalam blanko perjanjian kredit tersebut antara lain⁶⁾ :

Apabila pihak Bank Papua menganggap permohonan kredit tersebut layak untuk diberikan kepada debitur sesuai dengan kelengkapan hal-hal yang dipersyaratkan oleh pihak Bank Papua, maka Bank Papua akan memberikan Surat Penegasan Kredit atau Ampliasi yang berisi :

- a. Jumlah atau besar kredit yang disetujui;
- b. Jangka waktu pengembalian kredit;
- c. Biaya-biaya seperti besarnya bunga dan biaya lain yang diperlukan;

⁶⁾ Wawancara dengan Wastu Anggoro Wijonarko, Pimpinan Bank Papua Cabang Biak tanggal 26 Juli 2016

- d. Syarat-syarat penarikan kredit;
- e. Cara pengembalian kredit;
- f. Bentuk jaminan kredit dan nilainya; dan
- g. Syarat lain yang merupakan ketentuan bank secara umum.

Kemudian Surat Penegasan Kredit tersebut diberikan kepada debitur, untuk menyetujui atau tidak isi perjanjian kredit itu, dan apabila debitur menyetujui, maka akan dibukukan dalam bentuk suatu Perjanjian Kredit.

2. Tahap Kedua : Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian hak tanggungan
- b. Isi dan format Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - a) Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan :
 - (1) Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - (2) Domisili pihak-pihak;
 - (3) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin ;
 - (4) Nilai tanggungan;
 - (5) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
 - b) Janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
 - (1) Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk :
 - (a) Menyewakan objek Hak Tanggungan;
 - (b) Mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan;
 - (c) Tidak melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
 - (2) Janji yang memberi kewenangan kepada penerima hak tanggungan untuk :
 - (a) Mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri;
 - (b) Menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkan hak atas objek Hak Tanggungan);
 - (c) Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*);
 - (d) Janji pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;
 - (e) Pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi apabila pemberi hak tanggungan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
 - (f) Pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi jika objek hak tanggungan diasuransikan.
- c. Tahap pendaftaran dan penerbitan hak tanggungan
 - 1) Proses pendaftaran hak tanggungan
 - a) Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (1), bahwa :
 - (1) Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan ini merupakan syarat impertaif guna memenuhi asas publisitas hak tanggungan;
 - (2) Pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya dan mengikatnya Hak Tanggungan kepada pihak ketiga.
 - b) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib

mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

- c) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- d) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- e) Hak tanggungan lahir pada tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

2) Proses Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan

Proses penerbitan sertifikat hak tanggungan diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :

- a) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- c) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- d) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan.
- e) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Penjelasan Pasal 14 bahwa :

- a) Kantor Pertanahan berkewajiban menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERKETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- b) Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai bukti Hak Tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial

Kesepakatan dalam perjanjian kredit perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Menurut Wastu Anggoro Wijonarko⁷⁾, bahwa :

Pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah :

1. Pemberian kredit atau pembiayaan dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur;

⁷⁾ Pimpinan Bank Papua Cabang Biak, wawancara tanggal 26 Juli 2016

3. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan;
4. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan;
5. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi;
6. Penyelesaian sengketa.

Lebih lanjut Wastu Anggoro Wijonarko⁸⁾ menyebutkan bahwa perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi yaitu :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian hak tanggungan apabila benda yang dijaminakan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya.

Setelah dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditur, maka agar Perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditur perlu dilakukan proses pembebanan Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Hak yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu melalui proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah yang berkekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji di kemudian hari.

Dalam praktik di Bank Papua, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu :

- a. Perjanjian Kredit atau Akta di bawah tangan

Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Bahkan lazimnya, dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang membubuhkan tanda tangannya. Akta di bawah tangan ini biasanya telah berbentuk draft yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh Bank Papua, kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitur untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan memuat segala macam persyaratan dan ketentuan, yang berbentuk formulir dan isinya tidak pernah dibicarakan atau dirundingkan dengan nasabah calon debitur terlebih dahulu.

Apabila calon nasabah debitur tidak berkenan terhadap klausul yang terdapat di dalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untuk melakukan protes atas klausul yang tidak diperkenankan oleh calon nasabah tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibakukan oleh Bank Papua, bukan oleh petugas Bank Papua Cabang Biak yang berhadapan langsung dengan calon debitur. Sehingga, calon debitur yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan oleh bank sebagai pihak kreditur.

⁸ *Ibid*

Dalam praktik di Bank Papua Cabang Biak, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah :

- 1) Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan diambil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkali atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi bank saat berperkara di pengadilan dan mentahnyakan kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut.
 - 2) Karena perjanjian atau akta di bawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka mungkin saja terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit.
 - 3) Arsip atau file surat asli.
Mengenai hal ini pada dasarnya juga merupakan kelemahan perjanjian kredit di bawah tangan apabila arsip atau file asli tersebut hilang, sehingga mengakibatkan hilangnya alat bukti apabila berperkara di pengadilan.
 - 4) Isian blangko perjanjian
Kemungkinan seorang debitur mengingkari isi perjanjian kredit di bawah tangan adalah sangat besar, hal ini disebabkan dalam pembuatan akta perjanjian *kredit form* atau blangkonya telah disiapkan terlebih dahulu, sehingga debitur juga dapat mengelak untuk mengakui bahwa ia telah menandatangani isi perjanjian tersebut.
- b. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh Bank Papua Cabang Biak kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal :

- 1) Pertama : yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris, terkecuali wewenang diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya seorang panitera dalam sidang pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dalam membuat akte kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dalam membuat peraturan.
- 2) Kedua : akta autentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “di hadapan” pejabat umum. Dalam hal “membuat proses verbal akta”, maka seorang notaris menulis apa yang dilihat dan dialami sendiri tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*), membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi di luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap. Maka, dalam membuat akta *partij*, seorang notaris membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaris tersebut.
- 3) Ketiga : isi dari akta autentik tersebut adalah semua perbuatan yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan. Suatu akta autentik dapat berisikan suatu “perbuatan hukum” yang diwajibkan oleh undang-undang atau perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.
- 4) Keempat : akta autentik memberikan kepastian mengenai penanggalan.
Bahwa seorang notaris memberikan kepastian tentang penanggalan pada aktanya, yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebutkan dalam akta bersangkutan tahun, bulan, dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat. Pelanggaran akan kewajiban tersebut berakibat

akta tersebut kehilangan sifat autentiknya, dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan.

Mengenai akta autentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui oleh pihak perbankan, yaitu :

1) Kekuatan pembuktian

Pada suatu akta autentik, terdapat tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu :

- a) Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian formal);
- b) Membuktikan antara para pihak, bahwa peristiwa yang disebutkan dalam akta benar-benar terjadi (kekuatan pembuktian mengikat);
- c) Membuktikan tidak hanya kepada para pihak yang bersangkutan, tetapi juga kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut di dalam akta, kedua belah pihak telah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

2) Ketergantungan terhadap notaris

Bahwa yang perlu diingat oleh pihak perbankan adalah, notaris sebagai pejabat umum juga sebagai manusia biasa. Sehingga, di dalam mengadakan perjanjian kredit di hadapan notaris, pihak perkreditan bank tetap dituntut peran aktifnya guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan, karena kemungkinan terjadi kesalahan atau kekeliruan atas suatu perjanjian kredit yang dibuat secara notariil tetap ada. Sehingga, pihak perbankan tidak secara mutlak bergantung pada notaris, tetapi notaris harus dianggap sebagai mitra dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit. Di samping itu, pihak Bank Papua Cabang Biak tetap mengharapkan *legal opinion* dari notaris tentang setiap akan diadakan pelepasan kredit, sehingga notaris dapat berperan sebagai salah satu filterisasi dari *legal aspect* suatu pelepasan kredit⁹⁾.

3) Grosse Akta Pengakuan Hutang

Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (autentik) adalah dapat dimintakan *grosse* akta pengakuan hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar¹⁰⁾.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik. Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *grosse* akta pengakuan hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki fungsi yang sama.

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi

⁹ Wawancara dengan Samas Biarprugra, Kepala Departemen Kredit Bank Papua Cabang Biak, tanggal 26 Juli 2016

¹⁰ *Ibid*

kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan hak tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Biak dan sebagai bukti adanya hak tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

Dalam Pasal 1 angka 1 UUHT dinyatakan bahwa :

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak tanggungan merupakan jaminan yang berupa tanah yang dijadikan jaminan tambahan di bank. Hal ini dilakukan untuk melindungi bank apabila debitur tidak memenuhi prestasinya. Pada jaminan ini memberikan kedudukan yang diutamakan dari kreditur-kreditur lainnya apabila terjadi wanprestasi dan memiliki lebih dari satu utang. Proses pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap kegiatan, yaitu : Tahap pertama, pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tahap kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Biak Numfor. Dalam pemberian hak tanggungan diawali dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pembuktian hak menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk pelunasan utang tertentu. Janji tersebut dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut dapat dipahami, bahwa pemberian hak tanggungan harus diperjanjikan, artinya adanya perjanjian tambahan selain perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) tersebut. Perjanjian tambahan merupakan suatu perjanjian yang isinya mengenai jaminan yang digunakan untuk pelunasan suatu utang. Janji yang disyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Artinya bahwa setiap janji untuk memberikan hak tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutangnya. Dengan kata lain, sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat pada perjanjian utang piutang untuk dicantumkan janji pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Hal ini terkait dengan sifat hak tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*. Berdasarkan penjelasan atas Pasal 10 ayat (1) UUHT, pemberian hak tanggungan haruslah suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin hubungan hukum utang piutang untuk dijamin pelunasannya. Perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit dalam dunia perbankan ini dapat dibuat dengan akta otentik maupun akta di bawah tangan.

Ada beberapa hal yang harus diperhatikan berkaitan dengan buku tanah hak tanggungan, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 Tahun 1996 tentang penyampaian Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996, yaitu :

1. Penentuan tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan secara lengkap. Penentuan tanggal ini ditentukan tergantung dengan pemberi hak tanggungan yaitu :
 - a. Dalam hal objek hak tanggungan yang sudah bersertifikat atas nama pemberi hak tanggungan, maka tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan secara lengkap dari PPAT oleh Kantor pertanahan yaitu :

- 1) Tanggal penerimaan berkas yang diserahkan atau dikirim oleh PPAT untuk pertama kali oleh PPAT;
 - 2) Tanggal penerimaan kelengkapan berkas yang kurang lengkap.
- b. Dalam hal objek hak tanggungan belum bersertifikat atas nama pemberi hak tanggungan dan permohonan pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan bersamaan waktunya dengan permohonan pendaftaran objek hak tanggungan, maka tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan secara lengkap tersebut adalah tanggal pembukuan hak atas tanah objek hak tanggungan atas nama pemberi hak tanggungan.
2. Cara menghitung hari ketujuh. Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (3) dan ayat (4) UUHT, hari ketujuh tersebut dihitung setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan, sedangkan pada penjelasannya dijelaskan bahwa hari ketujuh itu dihitung dari lengkapnya persyaratan.

Dalam kedudukan ini sangat identik dengan hak yang diperoleh di dalam kedudukannya. Agar berada dalam kedudukan pada kebendaan tersebut seseorang harus seolah-olah bertindak sebagai pemilik benda yang berada di dalam kekuasaannya tersebut. Artinya ada hubungan subjek dan objek hukum yang melahirkan suatu hak kebendaan yang mana hak tersebut digunakan untuk memanfaatkan, menikmati dan mendayagunakannya untuk kepentingan dari pemegang kedudukan itu sendiri. Penyebab terjadinya wanprestasi di Bank Papua Cabang Biak sebagai berikut¹¹⁾ :

“Wanprestasi dapat saja terjadi dari debitur maupun dari kreditur, penyebab yang disebabkan dari debitur yaitu berupa debitur menyalahgunakan kredit, debitur kurang mampu di dalam mengelola usahanya dan adanya itikad tidak baik dari debitur, sedangkan yang disebabkan oleh kreditur ialah karena adanya persaingan antar bank yang menyebabkan pihak kreditur berlomba-lomba di dalam mencari debitur, hubungan intern bank dimana penyaluran kredit yang tidak merata dimana pemberian kredit diberikan hanya pada lingkungan bank tersebut.”

Dalam kaitannya dengan kedudukan kreditur ialah apabila objek hak tanggungan telah lahir maka pemegang hak tanggungan dalam hal ini kreditur berhak untuk menikmati, memanfaatkan dan mendayagunakan hak tersebut. Dalam hal terjadi wanprestasi, namun objek hak tanggungan tersebut belum lahir maka kedudukan kreditur akan bersaing dengan kreditur lainnya apabila terjadi wanprestasi di dalam pengambil pelunasan utang oleh kreditur. Hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung dengan suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitur dan kreditur. pada perjanjian tersebut diatur mengenai hubungan hukum antara kreditur dan debitur, baik menyangkut besarnya jumlah kredit, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan hak tanggungan. Oleh karena itu, hak tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya maka hak tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti) perjanjian pokoknya.

Kredit yang diberikan oleh kreditur mengandung resiko, maka dalam setiap pemberian kredit, bank tidak boleh memberikan kredit tanpa ada suatu perjanjian yang bersifat tertulis. Hal ini diperlukan untuk jaminan pemberian kredit dengan disertai keyakinan akan kemampuan debitur melunasi utangnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 8 UU Perbankan yang menyatakan dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan. Dalam mengadakan suatu perjanjian khususnya perjanjian kredit, para pihak akan dibebani hak dan kewajiban. Perikatan yang lahir karena perjanjian memiliki dua hal

¹¹ Wawancara dengan Samas Biarprugra (Kepala Departemen Kredit) Bank Papua Cabang Biak, tanggal 27 Juli 2016

yaitu berupa kewajiban yang harus dipenuhi oleh salah satu pihak dan di lain pihak memperoleh hak atau manfaat. Jadi hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Maksud dari kreditur diutamakan dari kreditur lainnya yaitu apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitur. Kedudukan diutamakan tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan utang debitur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak tanggungan mengatur perjanjian dan hubungan utang-piutang tertentu antara kreditur dan debitur, berupa hak kreditur untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan (obyek hak tanggungan) dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji. Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain (*droit de preference*) untuk mengambil pelunasan dari penjualan tersebut. *Droit de preference* merupakan kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak yang diutamakan untuk dipenuhi piutangnya. Jika debitur cidera janji dan objek hak tanggungan dijual, maka hasil penjualan dibayarkan pada kreditur yang bersangkutan sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 6 UUHT.

Kemudian hak tanggungan juga tetap membebani obyek hak tanggungan di tangan siapapun benda itu berada, ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*). *Droit de suite* ialah sifat hak kebendaan yaitu hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, sebagaimana telah dijelaskan dalam ketentuan Pasal 7 UUHT. Dalam hal terjadinya pengalihan barang jaminan kepada pihak lain tanpa seizin pihak kreditur maka kreditur dapat mengajukan *action pauliana* yaitu hak dari kreditur untuk membatalkan seluruh tindakan kreditur yang dianggap merugikan. Dengan demikian, dalam perjanjian hak tanggungan, pihak kreditur tetap diberikan hak-hak yang dapat menghindarkannya dari kelalaian debitur. Dalam Pasal 1 angka 1 UUHT menyatakan bahwa :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Dalam pasal ini, hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah kreditur yang memperoleh pemegang hak tanggungan tersebut. Kreditur yang diutamakan ialah apabila debitur cidera janji, maka kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak yang didahulukan di dalam pelunasan utang debitur. Apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum, dengan lahirnya hak tanggungan maka memberikan jaminan kepastian hukum bagi kreditur di dalam pengambilan pelunasan utang karena kreditur berkedudukan sebagai kreditur yang diutamakan. Menurut Wastu Anggoro Wijonarko (Pimpinan Bank Papua Cabang Biak) bahwa¹²⁾ :

“Dengan adanya jaminan tersebut apabila terjadi wanprestasi maka apabila terjadinya wanprestasi maka jaminan hak tanggungan tersebut dapat digunakan sebagai pelunasan utangnya karena ia berkedudukan sebagai kreditur yang diutamakan. Jadi, manfaat

¹² Wawancara tanggal 26 Juli 2016.

adanya sertifikat hak atas tanah yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum untuk pemegang hak atas tanah pada bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah; sebagai sarana informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar untuk terselenggaranya tertib administrasi.”

Jadi dengan adanya sertifikat maka akan memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. Melihat manfaat adanya sertifikat hak atas tanah tersebut, maka dengan adanya sertifikat hak atas tanah tersebut akan memberikan rasa aman akan kepemilikannya menuju kepastian hukum. Kepastian hukum tersebut berupa adanya mengenai kepastian subjek yaitu siapa pemilik tanah tersebut, letak yaitu dimana berada tanah tersebut, batas yaitu tanah tersebut berbatasan dengan siapa saja dan luas yaitu berapa luas tanah tersebut serta jenis hak atas tanah yang menjadi landasan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum karena apabila telah adanya kepastian mengenai subjek, letak, batas dan luas serta jenis hak atas tanahnya maka dapat dengan mudah mengetahui asal usul tanah tersebut sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur selaku pemegang hak jaminan kebendaan debitur berupa hak atas tanah. Dengan adanya sertifikat terhadap bidang tanah tersebut akan dapat dengan mudah untuk dijadikan jaminan kredit asalkan tanah tersebut tidak merupakan tanah yang sedang bersengketa.

B. Upaya Kreditur terhadap Debitur yang Wanprestasi

Kredit bermasalah adalah semua kredit yang memiliki resiko tinggi karena debitur telah gagal atau menghadapi masalah dalam memenuhi kewajiban yang telah ditentukan. Kredit bermasalah dapat diartikan suatu keadaan kredit dimana debitur sudah tidak sanggup membayar sebagian atau keseluruhan kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan, atau telah ada suatu indikasi potensial bahwa sebagian maupun keseluruhan kewajibannya tidak akan mampu dilunasi debitur.

Berdasarkan tingkat risiko, Kredit Dalam Pengawasan Khusus (KDPK) dibedakan menjadi¹³⁾ :

- (1) Kredit dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus (*special mention*), dan
- (2) Kredit bermasalah dengan kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet (*non-performing loan*).

Kredit yang perlu mendapat perhatian khusus adalah *performing loan* yang mempunyai kelemahan yang apabila tidak diperbaiki dapat mengakibatkan menurunnya kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya tepat pada waktunya, kredit-kredit jenis ini harus dimasukan dalam kolektibilitas Dalam Perhatian Khusus (DPK) sesuai ketentuan yang berlaku, dan memerlukan perhatian khusus pihak manajemen untuk segera menetapkan tindakan perbaikan agar tidak menjadi *Non Performing Loan (NPL)*.

Untuk penyelamatan dan/atau penyelesaian kredit bermasalah tersebut di atas yang berwenang melaksanakan adalah¹⁴⁾ :

- (1) *Account Officer* Kretap untuk kredit bermasalah bidang kretap,
- (2) Pejabat Kredit Lini Bidang *RM (Relationship Management)* untuk kredit komersial dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus, dan
- (3) Satuan kerja yang terpisah dari satuan kerja pemberi kredit atau oleh pejabat kredit yang berbeda dengan pejabat kredit terakhir sebelum kredit

¹³ Hasil wawancara dengan Samas Biarpruga (Kepala Departemen Kredit Bank Papua Cabang Biak), tanggal 26 Juli 2016

¹⁴ *Ibid*

diselesaikan/direstrukturisasi untuk kredit yang masuk kedalam kolektibilitas kurang lancar (KL), diragukan (D), dan macet (M).

Deteksi atas kredit bermasalah dapat dilakukan secara sistematis dengan mengembangkan sistem “pengenalan dini” yaitu berupa daftar kejadian atau gejala yang diperkirakan dapat menyebabkan suatu pinjaman berkembang menjadi kredit bermasalah. Karena setelah pelaksanaan realisasi kredit dan berjalannya waktu, kualitas suatu kredit dapat berubah dari kolektibilitas lancar menjadi kredit yang perlu perhatian khusus, kredit kurang lancar, kredit diragukan, atau bahkan kredit macet.

Pendekatan praktis yang dilakukan oleh pihak Bank Papua Cabang Biak dalam melakukan pengelolaan kredit bermasalah adalah dengan secara dini mendeteksi potensi timbulnya kredit bermasalah sehingga makin banyak peluang alternatif koreksi bagi Bank Papua Cabang Biak dalam mencegah timbulnya kerugian sebagai akibat pemberian kredit yang akan mempengaruhi kualitas dari aktiva produktif.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, meskipun pihak Bank Papua Cabang Biak telah melaksanakan prosedur dan syarat-syarat perkreditan yang sehat dan telah melakukan tindakan-tindakan antisipatif dalam pelaksanaan pemberian kredit, namun masih terjadi beberapa kasus kredit bermasalah, baik kredit dari golongan debitur berpenghasilan tidak tetap maupun dari golongan debitur berpenghasilan tetap (kretap).

Dapat penulis identifikasi mengenai sebab-sebab terjadinya kredit bermasalah pada perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat tanah pada Bank Papua Cabang Biak adalah sebagai berikut¹⁵⁾ :

1. Macetnya piutang dagang.
2. Mismanajemen dalam pengelolaan perusahaan.
3. *Force Majeure*.

Upaya-upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak Bank Papua Cabang Biak dalam hal kredit macet baik yang disebabkan karena piutang dagang macet, *force majeure*, maupun *mismanajemen* diselesaikan sesuai dengan ketentuan Pedoman Pelaksanaan Kredit Bisnis Ritel PT. Bank Papua Cabang Biak, yaitu pertama-tama dengan melakukan penyelamatan kredit melalui restrukturisasi, baru kemudian jika dengan restrukturisasi dianggap tidak berhasil akan dilakukan penyelesaian kredit secara damai dengan menjual agunan secara di bawah tangan, dan yang terakhir adalah melakukan penyelesaian kredit dengan melalui saluran hukum yang dilaksanakan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) .

Dalam menyelesaikan kredit bermasalah tersebut seluruh pejabat kredit Bank Papua Cabang Biak harus mempunyai persepsi yang sama yaitu dilakukan dengan melalui pendekatan sebagai berikut¹⁶⁾ :

1. Tidak membiarkan atau bahkan menutup-nutupi adanya kredit bermasalah.
2. Mendeteksi secara dini adanya kredit bermasalah atau diduga akan menjadi kredit bermasalah.
3. Menangani kredit bermasalah atau diduga akan menjadi kredit bermasalah harus dilakukan sesegera mungkin.
4. Tidak melakukan pengecualian dalam penyelesaian kredit bermasalah, evaluasi penyelesaian kredit bermasalah, ataupun pencantuman dalam daftar kredit bermasalah khusus untuk kredit bermasalah kepada pihak-pihak yang terkait dengan Bank Papua dan debitur-debitur besar tertentu.

Penanganan kredit bermasalah di Bank Papua Cabang Biak bersifat antisipasif, proaktif, dan berdisiplin yang menuntut dilakukannya pengenalan dini (*early warning sign*) atas tanda

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Wastu Anggoro Wijonarko (Pimpinan Bank Papua Cabang Biak), wawancara tanggal 27 Juli 2016.

akan adanya kredit bermasalah dan segera mengambil tindakan tepat sebelum kredit menjadi semakin bermasalah.

Pejabat kredit dituntut harus mempunyai kemampuan untuk mendeteksi masalah apa yang menyebabkan kredit tidak akan terbayar kembali sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah diperjanjikan. Hal ini dimaksudkan agar bank dapat mempersiapkan langkah-langkah pengamanan dan menyusun strategi yang tepat, sehingga kerugian yang lebih besar dapat dihindari. Kemudian pejabat kredit yang bersangkutan harus melakukan identifikasi terhadap gejala-gejala yang timbul tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian kredit bermasalah yang terjadi di Bank Papua Cabang Biak dapat diselesaikan dengan cara penyelamatan melalui restrukturisasi dan cara penyelesaian tergantung dari hasil laporan kunjungan nasabah (KLN) dan laporan kolektibilitas yang dilakukan oleh pejabat kredit.

Jika diindikasikan terjadi kredit bermasalah, maka terhadap kredit yang dimaksud harus segera dilakukan¹⁷⁾ :

1. *Legal Review* terhadap dokumen kredit, dokumen pengaman, agunan dan asuransi,
2. Penilaian kembali terhadap agunan,
3. Mengundang spesialis untuk melakukan *review* keuangan, *technical*, SDM, pemasaran, dan
4. Membuat rencana tindak lanjut.

Berdasarkan informasi dan investigasi tersebut dapat diketahui posisi Bank Papua Cabang Biak terhadap debitur, khususnya ditinjau dari usaha dan kondisi agunan, sehingga kemudian Bank Papua Cabang Biak dapat menentukan kategori debitur sebagai berikut :

1. Jika itikad baik dari debitur baik dan prospek usahanya juga baik, maka dapat dilakukan negosiasi guna mencari cara restrukturisasi kredit yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Jika itikad baik dari debitur baik tetapi prospek usaha tidak ada, maka dapat dilakukan negosiasi untuk upaya penyelesaian kredit yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak.
3. Jika itikad baik dari debitur tidak ada sedangkan prospek usahanya baik, maka dapat dilakukan langkah-langkah melalui saluran hukum agar debitur menjadi kooperatif. Apabila tetap tidak kooperatif maka proses hukum dapat dilakukan.
4. Jika itikad baik dari debitur tidak ada dan prospek usaha juga tidak ada, maka dilakukan langkah-langkah melalui saluran hukum.

Kondisi agunan akan sangat mempengaruhi efektifitas langkah tindak lanjut berdasarkan penetapan posisi tersebut di atas. Berpijak pada posisi Bank Papua Cabang Biak terhadap debitur tersebut ditetapkan alternatif strategi restrukturisasi (penyelamatan) atau penyelesaian kredit bermasalah. Pemilihan atau penetapan strategi akhir didasarkan hasil negosiasi dengan melaksanakan penekanan yang tepat guna dan berkesinambungan terhadap debitur. Penetapan strategi tersebut juga harus mempertimbangkan unsur yang sangat penting yaitu kecepatan atau waktu penyelesaian kredit bermasalah dimaksud.

Secara umum rencana tindak lanjut penanganan kredit bermasalah dapat berupa pengawasan, penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit.

1. Pengawasan
Dilakukan jika kondisi usaha debitur masih baik serta diyakini bahwa segala sesuatu yang dibuat dalam perjanjian kredit masih dipenuhi oleh debitur, oleh karena itu dilakukan upaya pengawasan dan *review* terhadap dokumen perkreditan.
2. Penyelamatan kredit

¹⁷⁾ Samas Biarpruga (Kepala Departemen Kredit) Bank Papua Cabang Biak, wawancara tanggal 28 Juli 2016

Penyelamatan kredit dilakukan melalui restrukturisasi yaitu upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Restrukturisasi dapat dilakukan antara lain melalui¹⁸ :

- a. Perubahan tingkat suku bunga kredit
- b. Pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda/*penalty*.
- c. Pengurangan tunggakan pokok kredit.
- d. Perpanjangan jangka waktu kredit/penjadwalan kembali.
- e. Penambahan fasilitas kredit/suplesi kredit.
- f. Pengambilalihan asset debitur.
- g. Konversi kredit menjadi penyertaan sementara.
- h. Pembayaran sejumlah kewajiban bunga yang dilakukan kemudian (*deferred interest payment/interest balloon payment*).
- i. Penjualan agunan
- j. Kombinasi jenis restrukturisasi butir a s/d i di atas.

Restrukturisasi kredit hanya dapat dilakukan terhadap debitur sebagai berikut¹⁹⁾ :

- a. Masih memiliki prospek usaha yang baik.
 - b. Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga.
 - c. Tidak dapat dilakukan/dilarang melakukan restrukturisasi kredit dengan tujuan hanya untuk menghindari penurunan penggolongan kualitas kredit, peningkatan pembentukan PPA, atau penghentian pengakuan pendapatan bunga secara accrual.
3. Penyelesaian kredit

Penyelesaian kredit adalah upaya penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan oleh bank terhadap debitur yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau tidak mempunyai usaha lagi, atau mempunyai itikad tidak baik sehingga kreditnya tidak dapat direstrukturisasi.

Ada 3 model penyelesaian kredit yang dilakukan oleh pihak Bank Papua Cabang Biak yaitu sebagai berikut²⁰⁾ :

- 1) Penyelesaian secara damai
Dilakukan terhadap debitur yang masih mempunyai itikad baik (kooperatif) untuk menyelesaikan kewajibannya, meliputi antara lain :
 - a) Perubahan/penurunan tingkat suku bunga kredit;
 - b) Keringanan tunggakan bunga atau denda;
 - c) Penjadwalan angsuran;
 - d) Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara di bawah tangan oleh debitur atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur;
 - e) Penundaan pembayaran kewajiban bunga/*penalty (deferred interest payment)*;
 - f) Pengurangan tunggakan pokok kredit.
- 2) Penyelesaian melalui saluran hukum atau melalui bantuan pihak ketiga antara lain meliputi :
 - a) Penyelesaian kredit melalui Pengadilan Negeri
Dapat dilakukan dengan menempuh alternatif sebagai berikut :
 - Somasi/peringatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Biak melalui Panitera Pengadilan Negeri Biak.
 - Parate eksekusi dilakukan dengan cara mengajukan flat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Biak atas barang agunan yang telah diikat sempurna dan nyata (Hipotik/CV/Hak Tanggungan).

¹⁸ Hasil wawancara dengan Wastu Anggoro Wijonarko (Pimpinan Bank Papua Cabang Biak) tanggal 27 Juli 2016

¹⁹ *Ibid*

²⁰ *Ibid*

- Gugatan diajukan sebagai perkara perdata biasa bila barang jaminan belum mempunyai hak kepemilikan sempurna atau bukti-bukti kepemilikan telah sempurna tetapi belum dibebani hak tanggungan.
- b) Pengurusan piutang macet melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
Dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebelum kredit macet diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), terlebih dahulu harus dilakukan upaya restrukturisasi atau penyelesaian secara damai oleh pihak Bank Papua Cabang Biak secara maksimal.
- c) Tuntutan kepailitan melalui Pengadilan Negeri
Dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku. Penyelesaian kredit melalui saluran hukum ditempuh apabila upaya penyelamatan melalui restrukturisasi atau penyelesaian secara damai sudah diupayakan secara maksimal tetapi belum memberikan hasil yang positif atau debitur tidak menunjukkan itikad baik.
- 3) Penyelesaian kredit macet dengan bantuan pihak ketiga
 - a) Penyelesaian kredit macet dengan bantuan Kejaksaan
Dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku. Untuk memonitor debitur yang penagihannya dimintakan bantuan Kejaksaan Negeri Biak agar agar Kantor Cabang membuat Register Penyelesaian Piutang Macet ke Kejaksaan.
 - b) Penyelesaian kredit macet dengan pengajuan klaim asuransi
Penyelesaian kredit dengan pengajuan klaim yang risikonya dibebankan kepada perusahaan asuransi pada prinsipnya dapat dilakukan terhadap kredit yang diasuransikan (asuransi kredit) ataupun terhadap debiturnya (asuransi jiwa).
Secara riil kasus kredit yang masuk dalam kolektibilitas macet di Bank Papua Cabang Biak yang telah ditangani dengan cara penyelesaian sebagai berikut :
 1. Dengan penyelamatan kredit melalui 1 kali restrukturisasi berhasil
Kredit macet yang telah dapat diselesaikan melalui restrukturisasi kredit adalah hanya 2 kasus.
 2. Dengan penyelamatan kredit melalui restrukturisasi masih berjalan
Ada 5 kasus yang penyelesaiannya dilakukan melalui restrukturisasi yang sampai saat ini masih berjalan.
Dari kelima kasus tersebut, 1 kasus yang merupakan pelaksanaan restrukturisasi kali kedua, karena restrukturisasi yang pertama tidak dapat berhasil disebabkan karena *cash flow* perusahaan debitur yang bersangkutan terus menurun, tetapi karena debitur dianggap pihak Bank Papua Cabang Biak cukup kooperatif dan memperlihatkan itikad baik berkeinginan menyelesaikan hutangnya, maka pihak Bank Papua Cabang Biak memberikan kesempatan yang kedua untuk merestrukturisasi hutang debitur tersebut.
 3. Dengan penyelamatan kredit melalui restrukturisasi tidak berhasil dilanjutkan dengan penyelesaian kredit melalui *parate eksekusi* oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
Penyelesaian kredit macet terhadap hutang debitur ini telah diupayakan melalui restrukturisasi sebanyak 2 kali, tetapi tidak berhasil disebabkan karena tidak ada itikad baik dari debitur yang bersangkutan untuk melaksanakan kesepakatan hasil restrukturisasi (debitur tidak kooperatif).
Untuk kasus debitur ini pihak Bank Papua Cabang Biak pada akhirnya menyelesaikannya melalui penyelesaian kredit melalui pelaksanaan Parate Eksekusi (PE) yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sehingga pada akhirnya kredit macet tersebut dapat dilunasi dengan discover oleh hasil penjualan agunan secara lelang.

4. Dengan penyelamatan kredit melalui restrukturisasi tidak berhasil dilanjutkan dengan penyelesaian kredit melalui parate eksekusi oleh KPKNL tetapi sebelum pelaksanaan debitur melunasi hutangnya.

Ada 3 kasus kredit macet yang akan diselesaikan melalui parate eksekusi (PE) tetapi sebelum lelang dilaksanakan pihak debitur terlebih dahulu melunasi semua hutangnya dengan memperoleh keringanan pembayaran bunga dari pihak Bank Papua Cabang Biak.

5. Dengan penyelesaian kredit melalui parate eksekusi oleh KPKNL tetapi sebelum parate eksekusi dilaksanakan pihak debitur menggugat pihak Bank Papua melalui Pengadilan Negeri Biak.

Untuk kasus ini, sedianya akan diselesaikan pihak Bank Papua melalui parate eksekusi (PE) tetapi sebelum lelang dilaksanakan pihak debitur membayar sebagian utangnya melalui penjualan agunan di bawah tangan, namun karena hasil penjualan tersebut belum mencukupi untuk melunasi semua hutang, maka untuk sisa hutang yang ada telah dicover oleh agunan lain. Pihak Bank Papua Cabang Biak tidak dapat memberikan kebijaksanaan pemberian restrukturisasi ulang kepada debitur ini karena meskipun prospek usahanya baik tetapi telah diketahui bahwa karakter dari debitur tersebut tidak baik, sehingga pihak Bank Papua Cabang Biak tetap akan melakukan penyelesaian secara parate eksekusi (PE) terhadap agunan hutang debitur tersebut yang sampai saat ini masih dalam proses.

Menurut Wastu Anggoro Wijonarko²¹ bahwa :

Penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan melalui :

1. Organisasi intern bank
2. Proses pengadilan (Litigasi)
3. Proses di luar pengadilan (Non Litigasi)
 - a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)
 - b. Peninjauan kembali isi perjanjian kredit (*reconditioning*)
 - c. Penataan kembali (*reorganization and recapitalization*)
4. Penagihan
5. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
6. Jasa pengacara

Namun pada kasus kredit bermasalah yang terjadi pada Bank Papua Cabang Biak seperti yang telah diuraikan di atas, penanganan atas kredit bermasalah tersebut dilakukan terlebih dahulu dengan melaksanakan penyelamatan kredit melalui restrukturisasi baru kemudian jika melalui restrukturisasi tidak menghasilkan penyelesaian yang optimal dilakukan dengan melaksanakan penyelesaian kredit melalui penyelesaian secara damai atau penyelesaian melalui saluran hukum yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Pihak Bank Papua Cabang Biak selalu mengupayakan suatu kredit macet dapat diselesaikan dengan terlebih dahulu melakukan penyelamatan kredit melalui restrukturisasi karena hal ini dinilai lebih menguntungkan pihak bank daripada bentuk penyelesaian yang lainnya. Dengan dilakukannya restrukturisasi dan berhasil, maka akan mampu membuat kolektibilitas suatu kredit menjadi membaik dan itu berarti akan mengurangi persentase NPL di Bank Papua Cabang Biak yang secara otomatis akan menurunkan PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif). Pada saat *NPL (Non-performing Loan)* terbentuk bank harus mengagihkan biaya cadangan khusus yang dibentuk berupa PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif) untuk mengantisipasi potensi kerugian bank dan pada saat *NPL (Non-performing Loan)* berubah menjadi kredit dengan kolektibilitas yang lebih baik, biaya PPAP menjadi berkurang dan keuntungan bank menjadi bertambah.

²¹ Pimpinan Bank Papua Cabang Biak, wawancara tanggal 27 Juli 2016

Dari hasil pembahasan di atas dapat kita lihat penyelesaian terhadap kredit bermasalah yang dilakukan oleh pihak Bank Papua Cabang Biak adalah bersifat non litigasi yaitu penyelesaian melalui organisasi intern bank (restrukturisasi) dan penyelesaian melalui saluran hukum (dilakukan oleh KPKNL).

Penyelesaian melalui jalur litigasi jarang bahkan tidak pernah dipergunakan karena dinilai tidak menguntungkan baik pihak bank maupun pihak debitur oleh sebab biaya untuk proses litigasi cukup tinggi, membutuhkan waktu cukup lama, dan preventif untuk kelengkapan berkas²²⁾.

KESIMPULAN

Berdasarkan pada pembahasan, dapat disimpulkan :

1. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik, yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *grosse* akta pengakuan hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji.
2. Upaya yang dapat ditempuh oleh kreditur terhadap debitur yang wanprestasi ialah penyelesaian secara damai, penyelesaian melalui saluran hukum atau melalui bantuan pihak ketiga dan penyelesaian kredit macet dengan bantuan pihak ketiga.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku :

- Abdulkadir Muhammad. 1993. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta.
- _____. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Press, Jakarta.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2012. *Hukum Perikatan: Penjelasan Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Andi, Yogyakarta.
- Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman. 2012. *Hukum Perbankan*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Djuhaendah Hasan. 2011. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*. Nuansa Madani, Jakarta.
- Frans Hendra Winata. 2011. *Hukum Penyelesaian Sengketa: Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. 2000. *Jaminan Fidusia*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Herawati Poesoko. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT) Catatan I*. Laks Bang PRESS indo, Yogyakarta.

²² Wawancara dengan Wastu Anggoro Wijonarko (Pimpinan Bank Papua Cabang Biak) tanggal 27 Juli 2016

- Herlien Budiono. 2010. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Herman Hermit. 2009. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah: Tanah Hak Milik, Tanah Negara, Tanah Pemda dan Balik Nama*. Mandar Maju, Bandung.
- Hermansyah. 2008. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Kencana Prenada Media, Jakarta.
- I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. 2010. *Implementasi Ketentuan Hukum Perjanjian Ke Dalam Perancangan Kontrak*. Udayana University Press, Denpasar.
- J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Jimmy Joses Sembiring. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Visimedia, Jakarta.
- Johanes Ibrahim dan Lindawaty Sewu. 2004. *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. PT. Refika Aditama, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2010. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad Djumhana. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady. 2001. *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____. 2008. *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- _____. 2009. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*. Sinar Grafika, Jakarta.
- _____. 2010. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Soejono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta.
- Tutik Triwulan Tutik,. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Kencana, Jakarta.
- Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta.
- Wiryono Prodjodikoro. 1985. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bale, Bandung.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632)
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790)
- Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3872) 153 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2006 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Surat Edaran Bank Indonesia No. 8/14/DPNP Tahun 2008 tanggal 1 Juni 2006 tentang Mediasi Perbankan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 tentang Gagasan *Burgerlijk Wetboek* Tidak Sebagai Undang-Undang.