

PELAKSANAAN KREDIT MIKRO DENGAN AGUNAN SERTIFIKAT TANPA DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN BLITAR

Fiktoria Ningsih

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Program Studi Magister Kenotariatan
Jl.MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898 Fax (0341) 566505
Email: fiktoria.ningsih@yahoo.com

Abstract:

In this thesis the author discusses how the implementation of Microcredit Saddled With Without Collateral Mortgage Certificate in BRI , BPR , Credit Unions Poultry Artha Makmur in Blitar regency . It 's behind the writing of that , there is a conflict between *das das sein sollen* and, namely the principle of prudence in point *coleteral* or warranty as opposed to the provision of micro-credit with collateral in the form of land title certificates of property rights by the financial institution .

The problem studied in this thesis are : 1 . How microcredit management with assurance certificates without the burden of mortgage in the event of default? This is for Knowned microcredit management with assurance certificates without the burden of mortgage in the event of default.

To answer the problem studied , the authors use an empirical approach juridical law . Based on the results of the study , the authors obtained answers to existing problems , namely the position of creditors and debtors are not balanced , resulting in debtors prone to be exploited by the creditor . Supposedly in the manufacture of credit agreement also observe the principle of balance in the making .

Responding to the things mentioned above , creditors in operation shall adopt the precautionary principle as a whole , ie , *Character* (character) , *Capacity* (*kepampuan*), *Capital* (capital) , *collateral* (collateral / guarantee) , and the *conditio of economy* (*economy / business prospects of the debtor*) .

Keywords: credit, collateral and banks

Abstrak

Dalam penulisan tesis ini penulis membahas bagaimana Pelaksanaan Kredit Mikro Dengan Agunan Sertifikat Tanpa Dibebani Hak Tanggungan di kabupaten Blitar. Hal yang melatarbelakangi penulisan ini bahwa, terdapat pertentangan antara *das sollen* dan *das sein*, yakni mengenai prinsip kehati-hatian dalam *point coleteral* atau jaminan yang bertentangan dengan pemberian kredit mikro dengan jaminan sertifikat hak atas tanah berupa hak milik oleh lembaga keuangan tersebut.

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah: 1. Bagaimana cara penanganan kredit mikro dengan jaminan sertifikat tanpa dibebani hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi? Tujuan untuk mengetahui penanganan kredit mikro dengan jaminan sertifikat tanpa dibebani hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi. (masalah dan tujuan)

Untuk menjawab masalah yang dikaji tersebut, penulis menggunakan metode pendekatan hukum yuridis empiris (*metpen*)

Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada, yaitu Posisi kreditur dan debitur yang tidak seimbang, mengakibatkan debitur rawan untuk dimanfaatkan oleh pihak kreditur. Seharusnya dalam pembuatan perjanjian kredit juga memperhatikan asas keseimbangan dalam pembuatannya.

Menyikapi hal-hal tersebut di atas, Kreditur dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian secara keseluruhan, yakni, *Character* (watak), *Capacity* (kepampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan/jaminan), dan *Conditio of economy* (kondisi perekonomian/prospek usaha debitur). (hasil)

Kata kunci: kredit, agunan dan bank

Latar Belakang

Ada beberapa lembaga keuangan baik bank maupun lembaga keuangan non bank yang masih eksis memberikan kredit mikro kepada masyarakat. Dalam kategori Bank Indonesia, Lembaga Keuangan Mikro (LKM) dibagi yang berwujud bank serta non bank. Untuk yang berwujud bank adalah BRI Unit Desa, BPR dan BKD (Badan Kredit Desa). Sedangkan yang bersifat non bank adalah Koperasi Simpan Pinjam (KSP), Lembaga

Dana Kredit Pedesaan (LDKP), Baitul Mal Wattanwil (BMT), Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), arisan, Pola Pembiayaan Grameen, Pola Pembiayaan ASA, Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM), Credit Union, dll.

Dalam industri perbankan segmen kredit golongan kecil dan mikro khususnya merupakan pasar bagi Bank Perkreditan Rakyat. Sesuai dengan semangatnya, yang tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia No. 8/26/PBI/2006 tanggal 8 November 2006 tentang Bank Perkreditan Rakyat, BPR adalah bagian dari industri perbankan yang memberikan pelayanan perbankan kepada masyarakat khususnya usaha mikro dan kecil. Namun demikian sejalan dengan perkembangan perekonomian nasional, khususnya pasca krisis tahun 1997, ketika kredit dengan nominal besar menunjukkan performa yang tidak cukup baik, bank umum mulai melirik kredit golongan kecil dan mikro. Bank umum menjadikan segmen kredit ini sebagai segmen yang secara khusus harus dilayani dengan berbagai skim kredit yang ditawarkan. Hal tersebut dapat dilihat dari besarnya rasio kredit UMKM yang berkisar pada angka 87%.

Pada prinsipnya lembaga lembaga keuangan bukan bank tidak dapat digolongkan ke dalam system moneter dan perbankan. Oleh karena itu lembaga keuangan bukan bank ini sering pula disebut sebagai lembaga lembaga keuangan sector nonmoneter.¹

Lembaga keuangan non bank yang menyediakan kredit bagi usaha mikro yaitu koperasi. Pengertian koperasi dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian, yang mendefinisikan koperasi sebagai:

"Badan Usaha yang beranggotakan orangseorang atau badan-badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan asas kekeluargaan".

Pada kenyataannya memang kredit mikro telah terbukti secara efektif dan populer dalam upaya mengatasi kemiskinan. Meskipun pada awalnya kredit mikro lahir sebagai suatu terobosan bagi penyediaan jasa keuangan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki akses ke system keuangan modern. Dalam

¹ Gazali, Djoni S, *Hukum perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.4

perkembangannya, konsep pembiayaan mikro telah meluas tidak sekedar sebagai salah satu alternatif sumber pembiayaan usaha kecil, tetapi lebih dari itu, sebagai suatu pendekatan dalam pembangunan ekonomi².

Istilah Perjanjian Kredit pertama kali dikemukakan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10/1996 jo SE Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/UPK/Pemb/1966 Tentang Pedoman Kebijakan di Bidang Perkreditan. Berikut akan dikemukakan pengertian perjanjian kredit menurut pakar hukum :

Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang, sebab keberadaan perjanjian kredit bank ini didahului oleh adanya perjanjian pinjam meminjam yang merupakan perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit.³

Adapun kegunaan jaminan kredit adalah untuk⁴

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Selain itu pengikatan jaminan yang tidak sempurna itu secara tidak langsung juga melanggar prinsip kehati-hatian, dalam ketentuan yang tertera dalam undang undang perbankan bahwa lembaga keuangan baik maupun non bank harus menerapkan prinsip

² Sabirin, S. *Pemanfaatan Kredit Mikro untuk Mendorong Pertumbuhan Ekonomi Rakyat di dalam Era Otonomi Daerah*. Universitas Andalas Pers, Padang, 2001, hlm 41

³ Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian baku (standart kontrak), perkembangannya di Indonesia*, Alumni, Bandung:, 1980, hlm.24

⁴ C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.320.

kehati hatian dalam pemberian kreditnya sesuai dengan Pasal 2 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengatur keharusan penggunaan prinsip kehati-hatian oleh perbankan Indonesia dalam menjalankan usahanya. Ketentuan dalam Pasal 2 tersebut tidak diubah oleh undang-undang perbankan yang baru, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

Sedangkan dalam koperasi pelanggaran prinsip 5C tersebut telah melanggar prinsip kehati hatian yang harus diterapkan oleh Koperasi Simpan Pinjam Yaitu Pasal 25 Peraturan Pemerintah No 25 Tahun 1995 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam oleh Koperasi jo Keputusan Menteri Koperasi, Pengusaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Nomor : 351/Kep/M/XII/1998 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi Bab V Tentang Kegiatan Usaha Koperasi Simpan Pinjam. Jo pasal 19 Peraturan Menteri Negara Koperasidan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia No 19/Per/M.KUKM/XI/2008 Tentang Pedoman Penilaian Kesehatan Koperasi Simpan Pinjam Dan Unit Simpan Pinjam Koperasi.

Mengenai hal-hal tersebut di atas terdapat pertentangan antara *das sollen* dan *das sein*, yakni mengenai prinsip kehati-hatian dalam point *coleteral* atau jaminan yang bertentangan dengan pemberian kredit mikro dengan jaminan sertifikat hak atas tanah berupa hak milik oleh lembaga keuangan tersebut. Seharusnya pihak kreditur mempertimbangkan betul-betul apakah kelak jika debitur cedera janji objek jaminan sertifikat tersebut dapat dilaksanakan eksekusinya.

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan di atas, maka penulis mengambil rumusan masalah, yaitu : 1. Bagaimana eksekusi perjanjian kredit mikro dengan agunan sertifikat yang tanpa dibebani hak tanggungan apabila debitur apabila kredit macet? (permasalahan)

Secara umum, tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui serta menganalisis cara penanganan kredit mikro dengan jaminan sertifikat tanpa dibebani hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan teori (*teoritical approach*) dan Pendekatan Kasus (*case approach*). Dalam pendekatan kasus (*case approach*) untuk kasus yang

akan dianalisis adalah kasus mengenai kredit macet di BPR, Koperasi dan Bank di Kabupaten Blitar. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dalam penulisan hukum ini yang meliputi: Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan KUHPerduta.
- b. Bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini sebagai pendukung dalam penelitian yaitu buku-buku teks yang ditulis para ahli hukum, artikel, internet, dan sumber lainnya yang memiliki hubungan untuk mendukung penelitian ini.
- c. Bahan hukum Tersier, Bahan hukum Tersier dalam penelitian ini diperoleh dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) termasuk Wikipedia. Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan teknik analisis yuridis empiris. (metode)

Pembahasan

1. Eksekusi perjanjian kredit mikro dengan agunan sertifikat yang tanpa dibebani hak tanggungan apabila debitur apabila kredit macet.

Lembaga keuangan dalam dunia keuangan bertindak selaku lembaga yang menyediakan jasa keuangan bagi nasabahnya, dimana pada umumnya lembaga ini diatur oleh regulasi keuangan dari pemerintah. Bentuk umum dari lembaga keuangan ini adalah termasuk perbankan, *building society* (sejenis koperasi di Inggris), *credit union*, pialang saham, aset manajemen, modal ventura, koperasi, asuransi, dana pensiun, pegadaian dan bisnis serupa. Di Indonesia lembaga keuangan ini dibagi kedalam 2 kelompok yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank (asuransi, pegadaian, perusahaan sekuritas, lembaga pembiayaan, dll).

Kredit yang diberikan oleh lembaga keuangan baik bank maupun non bank mempunyai pengaruh yang sangat penting dalam kehidupan perekonomian suatu negara, karena kredit yang diberikan secara selektif dan terarah oleh lembaga keuangan kepada nasabah dapat menunjang terlaksananya pembangunan sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Kredit yang diberikan oleh sebuah lembaga keuangan secara keseluruhan adalah sebagai sarana untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum maupun khusus untuk sektor tertentu.

Sejak Indonesia dilanda krisis moneter pada tahun 1998 dan kemudian diikuti dengan krisis ekonomi yang berkepanjangan, perbankan nasional menghadapi problema yang tidak ringan. Terdapat dua persoalan pokok yang dihadapi oleh perbankan nasional, pertama adalah masalah kuantitas dan kualitas sumber daya manusia, dan kedua adanya bank bermasalah. Timbulnya bank-bank bermasalah tersebut pada umumnya bermula dari adanya kredit-kredit macet/bermasalah yang melanda perbankan nasional.

Seperti telah diketahui bersama bahwa sejak krisis moneter dan ekonomi tahun 1998 yang melanda Indonesia, banyak sekali bank-bank yang pailit, karena besarnya jumlah kredit macet yang ada di bank-bank tersebut.

Dalam kasus kredit bermasalah, debitor telah dianggap mengingkari janji untuk membayar bunga dan atau kredit induk yang jatuh tempo sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran.

Dapat dikatakan bahwa kredit bermasalah didalamnya meliputi kredit macet, meskipun demikian tidak semua kredit yang bermasalah adalah kredit macet. Berkenaan dengan kredit bermasalah tersebut dihubungkan dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitor atau nasabah menurut Gatot Supramono, SH ada 3 macam perbuatan yang digolongkan wanprestasi, yaitu:⁵

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit atau beserta bunganya.
2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit atau beserta bunganya, pembayaran angsuran tidak dipermasalahkan nasabah telah membayar sebagian kecil angsuran. Walaupun nasabah kurang membayar satu kali angsuran, tetapi tergolong kreditnya sebagai kredit macet.
3. Nasabah membayar lunas kredit atau beserta bunganya setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Hal ini tidak termasuk nasabah yang membayar

⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta:, 1995, hlm. 14.

lunas setelah perpanjangan jangka waktu kredit yang telah disetujui bank atas permohonan nasabah, karena telah terjadi perubahan perjanjian yang telah disepakati bersama.

Pembahasan permasalahan di mulai dari PT. Bank Rakyat Indonesia, PT. Bank Rakyat Indonesia dalam penelitian di lapangan yang dilakukan oleh peneliti, ditemukan beberapa data melalui hasil interview di Unit BRI.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Blitar tidak luput dari permasalahan perbankan, yakni macetnya sejumlah kredit yang telah dikeluarkan oleh pihak bank.

Dari pernyataan hasil interview di atas dapat ditarik kesimpulan. Terkait pelaksanaan kredit mikro dengan agunan petuk D, akta jual beli, SHM, APHB, BKPB, Surat Bedak Pasar, SK PNS terjadi di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Blitar.

Persyaratan yang diajukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kab.Blitar. adalah Foto Copy Kartu Tanda Penduduk, Foto Copy Kartu Keluarga, Surat Keterangan Usaha dari Desa, Pajak Penghasilan PP 10, membayar pajak.

Plafon maximal yang diberikan bank BRI terkait pemberian kredit mikro dengan jaminan sertifikat adalah dimungkinkan untuk mencapai Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan pertimbangan usaha pemohon lancar dan berkapisitas besar dalam perolehan laba serta jaminan memenuhi.

Jaminan yang biasa digunakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kabupaten Blitar adalah petuk D, akta jual beli, SHM, APHB, BKPB, Surat Bedak Pasar, SK PNS.

Sesungguhnya SKMA tersebut tidak dapat digunakan untuk eksekusi. Untuk agunan benda tidak bergerak yang dapat di gunakan untuk eksekusi secara langsung adalah dengan dibebani hak tanggungan, dimana atas HT tersebut di terbitkan sertifikat hak tanggungan yang memilikin titel eksekutorial.

Persyaratan yang diajukan oleh PT. Bank Gunung Harta (Bank Perkreditan Rakyat) Kab. Blitar dalam pemberian fasilitas kredit kepada debitor adalah Foto Copy

Kartu Tanda Penduduk, Foto Copy Kartu Keluarga, Surat Keterangan Usaha dari Desa, Pajak Penghasilan PP 10, membayar pajak.

Plafon maximal yang diberikan PT. Bank Gunung Harta (Bank Perkreditan Rakyat) Kab. Blitar terkait pemberian kredit mikro dengan jaminan sertifikat adalah dimungkinkan untuk mencapai Rp 50.000.000 (seratus juta rupiah) dengan pertimbangan usaha pemohon lancar dan berkapisitas besar dalam perolehan laba serta jaminan memenuhi.

Jaminan yang biasa digunakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Kabupaten Blitar adalah petuk D, akta jual beli, SHM, APHB, BPKB, Surat Bedak Pasar.

Dalam mengalokasikan kredit, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh BPR, yaitu:

- Dalam memberikan kredit, BPR wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian.
- Dalam memberikan kredit, BPR wajib memenuhi ketentuan Bank Indonesia mengenai batas maksimum pemberian kredit, pemberian jaminan, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh BPR kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan BPR tersebut. Batas maksimum tersebut adalah tidak melebihi 30% dari modal yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia.
- Dalam memberikan kredit, BPR wajib memenuhi ketentuan Bank Indonesia mengenai batas maksimum pemberian kredit, pemberian jaminan, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh BPR kepada pemegang saham (dan keluarga) yang memiliki 10% atau lebih dari modal disetor, anggota dewan komisaris (dan keluarga), anggota direksi (dan keluarga), pejabat BPR lainnya, serta perusahaan-perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan pihak pemegang saham (dan keluarga) yang memiliki 10% atau lebih dari modal disetor, anggota dewan komisaris (dan keluarga), anggota direksi (dan keluarga), pejabat BPR lainnya. Batas maksimum tersebut tidak melebihi 10% dari modal yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia.

Sebenarnya perjanjian kredit mikro dengan jaminan sertifikat hak milik pada PT. Bank Gunung Harta (Bank Perkreditan Rakyat) Kab. Blitar dipastikan juga akan kesulitan dalam pelaksanaan eksekusinya.

Terkait petuk d, APHB, AJB yang digunakan debitur sebagai jaminan, PT. Bank Perkreditan Rakyat menggunakan Surat Kuasa Menjual. Surat Kuasa Menjual tersebut merupakan wujud dari pemberian kekuasaan dari pihak debitur kepada pihak bank untuk melaksanakan penjualan jika debitur cedera janji.

Bank Indonesia sebagai bank sentral Republik Indonesia yang memiliki tujuan, yaitu mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah. Kestabilan nilai rupiah ini mengandung dua aspek, yaitu kestabilan nilai mata uang terhadap barang dan jasa, serta kestabilan terhadap mata uang negara lain.

Untuk mencapai tujuan tersebut BI didukung oleh tiga pilar yang merupakan tiga bidang tugasnya. Ketiga bidang tugas ini adalah menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem pembayaran, serta mengatur dan mengawasi perbankan di Indonesia. Ketiganya perlu diintegrasikan agar tujuan mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah dapat dicapai secara efektif dan efisien.

Koperasi Simpan Pinjam merupakan salah satu jenis koperasi yang peraturannya mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam oleh Koperasi.

Persyaratan yang diajukan oleh Koperasi Arta Unggas Makmur adalah Foto Copy Kartu Tanda Penduduk, Foto Copy Kartu Keluarga, membayar pajak, membayar biaya administrasi.

Plafon maksimal yang diberikan oleh Koperasi Arta Unggas Makmur terkait pemberian kredit mikro dengan jaminan sertifikat adalah dimungkinkan untuk mencapai Rp 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) dengan pertimbangan usaha pemohon lancar dan berkapasitas besar dalam perolehan laba serta jaminan memenuhi.

Jaminan yang biasa digunakan oleh Koperasi Arta Unggas Makmur adalah HGB, HGU, HM, dan BPKB.

Sebenarnya perjanjian kredit mikro Koperasi Arta Unggas Makmur dengan jaminan sertifikat hak milik tersebut di atas menyisakan masalah dalam hal pelaksanaan eksekusinya jika debitur cedera janji. Khusus mengenai eksekusi objek jaminan sebagaimana dimaksud akan dibahas pada bahasan selanjutnya.

Untuk eksistensi lembaga keuangan dalam melaksanakan kegiatan usahanya, semua lembaga keuangan wajib menerapkan prinsip kehati-hatian tersebut di atas dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Wujud dari penerapan prinsip kehati-hatian, dengan memberlakukan Dasar-Dasar Pemberian Kredit. Prinsip (*The five C's of Credit Analysis*) merupakan dasar pemberian kredit, yaitu:⁶

a. *Character* (watak)

Sasaran penilaian terhadap nasabah (debitur) adalah kemampuan mengendalikan usaha, prospek masa depan usaha, produksi dan pemasaran.

b. *Capacity* (keampuan)

Sasaran penilaian terhadap nasabah (debitur) adalah kemampuan mengendalikan usaha, prospek masa depan usaha, produksi dan pemasaran.

c. *Capital* (modal)

Kredit bank pada dasarnya hanya merupakan modal tambahan. Nasabah (debitur) harus sudah mempunyai modal awal tergantung dari jenis kegiatan usaha. Namun biasanya besar modal awal minimum 20 persen dari total dana yang dibutuhkan.

d. *Collateral* (agunan/jaminan)

Jaminan merupakan salah satu unsur perjanjian kredit, jaminan diperlukan untuk memberikan keyakinan pada bank bahwa nasabah (debitur) sanggup mengembalikan pinjaman sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu besarnya jaminan dalam perjanjian kredit minimal 100 persen dari nilai kredit.

e. *Conditio of economy* (kondisi perekonomian/prospek usaha debitur)

Penilaian diutamakan pada situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi dalam kurun waktu tertentu. Keadaan perekonomian disini adalah perekonomian negara, nasabah (debitur), maupun keadaan perekonomian bank pemberi kredit.

⁶ Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Penerbit Andi, Yogyakarta., 2000, hlm. 3.

Dalam mengalokasikan kredit, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Koperasi, yaitu:

Mengenai kewajiban Koperasi simpan pinjam untuk memperhatikan prinsip kehati-hatian Pasal 19 Peraturan Menteri Koperasi, Dan Usaha Kecil dan Menengah nomor: 19/PER/M.KUKM/XI/2008 tentang pedoman pelaksanaan kegiatan usaha simpan pinjam oleh koperasi, menyebutkan:

- (1) Koperasi simpan pinjam dan unit simpan pinjam koperasi melayani anggota koperasi yang bersangkutan, calon anggota yang memenuhi syarat, koperasi lain dan atau anggotanya.
- (2) Pelaksanaan pemberian pinjaman koperasi harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan asas pemberian pinjaman yang sehat sehingga memberikan kemanfaatan bagi koperasi dan anggotanya.
- (3) Sebelum memberikan pinjaman, koperasi harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari peminjam.
- (4) Pengelola wajib merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan tabungan, simpanan berjangka masing-masing penyimpan serta pinjaman yang disalurkan, kecuali dalam hal yang diperlukan untuk kepentingan proses peradilan dan perpajakan.
- (5) Apabila ada permintaan untuk mendapatkan informasi mengenai simpanan berjangka dan tabungan, misalnya yang diajukan oleh Pimpinan Instansi yang menangani proses peradilan atau perpajakan, maka permintaan tersebut diajukan kepada pejabat Instansi yang membidangi Koperasi yang berwenang memberikan pengesahan akta pendirian dan perubahan anggaran dasar koperasi.
- (6) Koperasi sekunder dilarang melayani anggota perorangan secara langsung.

Sebenarnya perjanjian kredit mikro dengan jaminan sertifikat hak milik pada Koperasi simpan Pinjam Arta Unggas Makmur Kab. Blitar dipastikan juga akan kesulitan dalam pelaksanaan eksekusinya.

Terkait SHM, petuk d, APHB, AJB yang digunakan debitur sebagai jaminan, Koperasi simpan Pinjam Arta Unggas Makmur Kab. Blitar menggunakan Surat Kuasa

Menjual yang dibuat dibawah tangan dan surat pernyataan dari debitur yang menyatakan bahwa jika debitur wan prestasi kreditur dapat menguasai jaminan tersebut. Surat Kuasa Menjual tersebut merupakan wujud dari pemberian kekuasaan dari pihak debitur kepada pihak koperasi untuk melaksanakan penjualan jika debitur cedera janji.

Simpulan

Pelaksanaan Eksekusi perjanjian kredit mikro dengan agunan sertifikat yang tanpa dibebani hak tanggungan apabila terjadi kredit macet di unit Bank Rakyat Indonesia Kab.Blitar, bank perkreditan rakyat dan koperasi pada intinya adalah sama, yakni melalui musyawarah dengan debitur. Dimana musyawarah tersebut diharapkan akan tercapai musufakat. Permasalahan terjadi jika debitur tidak menginginkan menjual objek agunannya, atau dengan kata lain kata mufakat tidak tercapai, maka pihak kreditur dapat menempuh dua jalan, yakni: langkah awal yang dilakukan oleh pihak kreditur adalah memberikan somasi terlebih dahulu, untuk pelunasan hutang debitur. Langkah kedua, kreditur menggunakan meminta bagian colection atau *deptcollector* untuk mengusahakan mengembalikan piutang bank pada debitur. Hal tersebut dilakukan terus menerus hingga debitur melakukan pelunasan hutangnya.

Dalam perjanjian kredit tersebut debitur bisa saja kehilangan rumahnya karena wanprestasi dalam perjanjian kredit yang telah disepakati dengan kreditur. Seharusnya pihak bank atau koperasi menyesuaikan jumlah kredit yang dikeluarkan dengan jaminan, jika terlalu minim seharusnya jangan dilakukan pencairan.

Posisi kreditur dan debitur yang tidak seimbang, mengakibatkan debitur rawan untuk dimanfaatkan oleh pihak kreditur. Seharusnya dalam pembuatan perjanjian kredit juga memperhatikan asas keseimbangan dalam pembuatannya.

Penulis juga memiliki pandangan seharusnya jika jumlahnya tidak sesuai antara plafon kredit dengan jaminan seharusnya bank atau koperasi jangan menerima permohonan tersebut atau setidaknya menggunakan jaminan fidusia, seperti BPKB Mobil atau sepda motor.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Boedi Harsono, 2003, **Hukum Agraria Indonesia**, Djambatan, Jakarta,
- Budi Untung, 2000, **Kredit Perbankan di Indonesia**, Penerbit Andi, Yogyakarta
- Badruzaman, Mariam Darus, 1980, **Perjanjian baku (standart kontrak), perkembangannya di Indonesia**, Alumni, Bandung:
- Bernard L. Tanya, 2010, "**Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi**," Genta publishing, Yogyakarta:
- C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, 2002, **Pokok-Pokok Pengetahuan hukum Dagang Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta :
- Mariam Darus Badruzaman, 1981, **Perjanjian Baku (Standar) Perkembangannya Di Indonesia** (Pidato Pengukuhan Guru Besar), Bandung: Alumni,
- Munir Fuady, 2006, **Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata**, PT.Rajagrafindo Persada, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 2003, "**Mengenal Hukum**," Yogyakarta: Liberty,