

PERJANJIAN KREDIT ANATARA KREDITUR DENGAN DEBITUR YANG DIHAKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN (STUDI LAPANGAN KANTOR BANK PEKREDITAN RAKYAT (BPR) TIGA JUHAR KABUPATEN DELI SERDANG)

Oleh
Ida Lamsihar Sitompul
Universitas Darma Agung, Medan
E-mail :
idalamsihar@gmail.com

ABSTRACT

Mortgage in a credit agreement aims to provide legal certainty and protection for all parties. The problems to be investigated are how the process of granting credit by credit debtors at BPR Tiga Juhar District, how the form and content of the mortgage deed (APHT) in the credit agreement with mortgage guarantees at Bank BPR Tiga Juhar District, how to settle bad loans in agreement that is bound by Mortgage Rights. This study aims to determine the process of granting and settling bad loans by credit debtors at BPR Tiga Juhar District. The methodology in this research is empirical juridical. The data used are primary data, namely data obtained directly from the field through interviews and questionnaires and secondary data in the form of library research. The data analysis used is qualitative analysis, namely primary and secondary data that have been collected and rearranged for systematic analysis. The results of the study: 1) the implementation of the settlement of bad loans with mortgage guarantees is carried out in a peaceful manner and legal channels, 2) the obstacles that occur in the settlement of bad loans with mortgage guarantees are that in practice they have not been used optimally by the banking community, especially which resulted in the bank not may take advantage of the provisions of Article 6 of the Mortgage Law.

Keywords: *Collateral, Bad Credit and Mortgage*

ABSTRAK

Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Permasalahan yang akan diteliti adalah bagaimana proses dalam pemberian kredit yang dilakukan debitur kredit pada BPR Kecamatan Tiga Juhar, bagaimana bentuk dan isi akta pembebanan hak tanggungan (APHT) dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank BPR Kecamatan Tiga Juhar, bagaimana penyelesaian kredit macet dalam perjanjian yang di ikat Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses dalam pemberian dan penyelesaian kredit macet yang dilakukan debitur kredit pada BPR Kecamatan Tiga Juhar. Metodologi dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Data yang dipergunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dan kuisioner serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisa kualitatif yaitu data primer dan sekunder yang telah terkumpul disusun kembali untuk dianalisis secara sistematis. Hasil penelitian : 1) pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan dilakukan dengan cara damai dan jalur hukum, 2) Hambatan yang terjadi dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan adalah dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kalangan perbankan khususnya yang mengakibatkan bank tersebut tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Kata kunci : *Jaminan, Kredit Macet dan Hak Tanggungan*

1. PENDAHULUAN

Pemberian Kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Seringkali yang ditemui di lapangan perjanjian kredit dibuat oleh pihak kreditur atau dalam hal ini adalah bank, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan. Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 4 Undang-Undang Perbankan yang menyebutkan bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka peningkatan pemerataan pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional dalam hal ini perbankan Indonesia mempunyai tujuan yang sangat strategis dan tidak hanya berorientasi ekonomis, tetapi juga kepada hal-hal non ekonomis seperti masalah stabilitas nasional.

Berdasarkan ketentuan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya perjanjian kredit perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena suatu risiko mungkin saja terjadi. Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan, keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga risiko tersebut sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank yang sekaligus

kepada keamanan dana masyarakat tersebut.

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.

Jaminan pokok yang dimaksud dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud di sini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jenis tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur serta indikator dari pemberian kredit ini adalah kepercayaan moral, komersial, finansial, dan agunan.

Masalah yang sering timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit adalah keadaan dimana debitur lalai untuk

melakukan kewajibannya atau yang biasanya disebut wanprestasi. Fakta yang sering kali terjadi dilapangan adalah debitur terlambat dalam melakukan pembayaran baik cicilan maupun bunga. Oleh karena itu setiap pemberian kredit yang disalurkan oleh bank, dalam prakteknya bank selalu meminta kepada nasabah debitur untuk menyerahkan jaminan dan hal itu pula yang dilakukan oleh Perusahaan Daerah BPR (BANK PERKREDITAN RAKYAT) di Kecamatan Tiga Juhar Kabupaten Deli Serdang guna keamanan dalam pengembalian kredit tersebut.

Dasar pemberian kredit modal usaha di Perusahaan Daerah BPR (Bank Perkreditan Rakyat) di Kecamatan Tiga Juhar Kabupaten Deli Serdang juga mengisyaratkan adanya jaminan guna pengamanan kredit yang telah dikucurkan. Jaminan kredit yang diterima Perusahaan Daerah BPR (Bank Perkreditan Rakyat) di Kecamatan Tiga Juhar Kabupaten Deli Serdang dapat berupa jaminan Fidusia dan jaminan Hak tanggungan. Jaminan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dan terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Oleh karena itu peneliti tertarik untuk meneliti dari segi sudut pandang mengenai banyaknya penggunaan jaminan Hak Tanggungan atas tanah dalam mengajukan kredit di Perusahaan Daerah BPR (BANK PERKREDITAN RAKYAT) Kecamatan Tiga Juhar

Syarat sahnya Perjanjian

Agar suatu perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak,

Kabupaten Deli Serdang dibandingkan mengenai jaminan yang lainnya seperti jaminan fidusia. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka untuk itulah penulis mengangkatnya dalam suatu penulisan skripsi dengan judul :**“Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dengan Debitur Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Pada Perusahaan Daerah Bpr (Bank Perkreditan Rakyat) Kecamatan Tiga Juhar Kabupaten Deli Serdang”**

2. TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHperdata). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur :

1. Perbuatan, penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.
2. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang Mengikatkan dirinya, di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH perdata yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut; adanya paksaan dimana seseorang melakukan perbuatan karena takut ancaman (Pasal 1324 KUHperdata);adanya penipuan yang tidak hanya mengenai kebohongan tetapi juga adanya tipu muslihat (Pasal 1328 KUHperdata). Terhadap perjanjian yang dibuat atas dasar “sepakat” berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat diajukan pembatalan.

2. cakap untuk membuat perikatan; Pasal 1330 KUH Perdata menentukan yang tidak cakap untuk membuat perikatan :

a. Orang-orang yang belum dewasa
Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, anak di bawah penganpuan, anak belum cukup umur menurut undang yang mengaturnya.

3. Suatu hal tertentu;

Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan Jika tidak maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 KUHperdata menentukan hanya barang-barang yang dapat di perdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 KUH Perdata barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas. suatu sebab atau causa yang halal. Para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan

4. Suatu sebab yang halal.

Dengan syarat ini di maksudkan adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah yang berlawanan dengan undang-undang kesusilaan dan bertentangan dengan ketertiban umum. Adanya kausa yang halal. Pasal 1335 KUHPerdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Akibat Perjanjian

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari Pasal ini dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, akan tetapi kebebasan ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat perjanjian harus menaati hukum yang sifatnya memaksa. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Suatu perjanjian tidak di perbolehkan membawa kerugian kepada pihak ketiga.

Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian berakhir karena :

- 1) Ditentukan oleh para pihak berlaku untuk waktu tertentu.
- 2) Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian;

akan hapus; Peristiwa tertentu yang dimaksud adalah keadaan memaksa (*overmacht*) yang diatur dalam Pasal

1244 dan 1245 KUH Perdata. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya, misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar dan lain-lain.

Pengertian tentang kredit

Pengertian Kredit adalah Kemampuan untuk melaksanakan suatu pemberian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada suatu jangka waktu yang disepakati. Menurut ketentuan UU No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 butir 11 disebutkan: “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Syarat-syarat Kredit

Berdasarkan pasal 8 ayat (1) Undang-undang No.10 tahun 1998 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa : “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendapat atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Serta pasal 8 ayat (2) Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang perbankan yang menyatakan : “Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Kredit dengan Hak tanggung BPR Kecamatan Tiga Juhar Kabupaten Deli Serdang

3. METODE PENELITIAN

Dalam penyusunan penelitian ini, metode yang digunakan adalah metode yuridis empiris yaitu melakukan pembahasan terhadap kenyataan atau data yang dalam praktik, untuk selanjutnya dihubungkan dengan fakta yuridis. Jenis dan Sifat Penelitian ini dapat digolongkan dalam penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data-data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala yang lain. Teknik Pengumpulan Data dengan cara : Observasi ialah Suatu pengamatan yang sistematis yang peneliti lakukan dengan langsung mendatangi lokasi penelitian yaitu Perusahaan Daerah BPR Bank Pasar Kabupaten Sukoharjo dan Wawancara untuk menghimpun data dengan jalan mengadakan wawancara dengan Tanya jawab secara langsung dengan pihak Perusahaan Daerah BPR Bank Pasar Kabupaten Sukoharjo dalam hal ini bagian perkreditan.

Sumber Data yang digunakan data kualitatif . Sumber Data Primer: data yang didapatkan dari hasil Penelitian lapangan di Perusahaan Daerah Bank Pasar Kabupaten Sukoharjo. Sumber Data Sekunder: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Teknik Analisis Data Observasi , Wawancara dan Studi Kepustakaan .

4. HASIL DAN PEMBAHASAN Tinjauan Umum Tentang Pembebanan Hak Tanggung Dalam Perjanjian

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

2. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan terdapat di dalam Asas-asas dalam Hak Tanggungan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut. Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat. Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;

didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas

- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

3. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta yang mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak tanggungan ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor Preferen) daripada kreditor-kreditor lain.

Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

1) Obyek Hak Tanggungan

Obyek 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. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu:

- a) Dapat dinilai dengan uang
- b) Termasuk hak yang didaftarkan dalam daftar umum
- c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan
- d) Memerlukan penunjukkan khusus oleh Undang-Undang

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:

- 1) Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
- 2) Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
- 3) Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
- 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D)), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan

hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha.

2) Subyek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

a). Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang/badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Dengan demikian pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

b). Penerima Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa "Pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, Sebagai pihak berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Oleh karena hak tanggungan

Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Yang Diikat Dengan Bencana COVID 19

sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (c) Undang-Undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dilakukan oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan juga oleh Warga Negara Asing atau badan hukum asing.

3) Proses Hak Tanggungan

Proses Hak tanggungan dilaksanakan dalam dua tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Sesuai dengan sifat *Accessoir* dari Hak Tanggungan, maka pembeban Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini adalah sebagaimana tersebut dalam Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkandari perjanjian utang piutang yang bersangkutan.

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Setelah dilakukan pengikat jaminan Hak Tanggungan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah memberikan keterangan bahwa calon debitur dinyatakan telah memenuhi persyaratan, baru kemudian bank merealisasi kredit kepada calon debitur.

A. Faktor-Faktor Terjadinya Kredit Macet

Terjadinya Kredit Macet Kredit macet tidak terjadi begitu saja, pada sebagian

besar kejadian, berbagai macam gejala penurunan mutu kredit secara bertahap timbul sebelum kasus kredit macet ini muncul, pihak bank akan menganggap debitur sebagai kredit yang bermasalah. Kredit bermasalah adalah hal yang paling diwaspadai dalam kegiatan pemberian kredit, terutama telah masuk dalam golongan kredit macet. Terjadinya kredit bermasalah merupakan wujud kurangnya kesadaran debitur terhadap arti kepercayaan atas jaminan utama karenanya pemberian fasilitas kredit harus disertai dengan unsur saling percaya antara bank sebagai pemberi kredit dengan nasabah.

Kredit macet disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun eksternal, yaitu :

1. Faktor internal penyebab timbulnya kredit macet adalah
 - a. Penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan
 - b. Itikad kurang baik dari pemilik, pengurus, atau pegawai bank.
 - c. Lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit macet.
 - d. Kegagalan usaha debitur
 - e. Adanya bencana alam atau musibah yang menimpa debitur.
 - f. Penyalagunaan fasilitas kredit oleh nasabah
 - g. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga.
 - h. Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitur yang tidak bertanggung jawab.
 - i. Debitur tidak mampu mengelola kredit yang diterimanya, atau kemampuan manajemen debitur lemah.
2. Faktor Eksternal
 - a. Kegagalan usaha debitur ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Kondisi saat ini akibat Covid-19 yang terjadi di dunia, dalam hal ini Indonesia

- b. Adanya musibah terhadap debitur
- c. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit

Selain faktor-faktor diatas penyebab lainnya yang mempengaruhi terjadinya kredit macet adalah

- 1) Kelemahan dalam analisa kredit, ini bisa disebabkan oleh berbagai hal diantaranya yaitu lemahnya kebijakan dan sop analisa kredit, kurangnya kemampuan pegawai dalam menganalisa kredit dan kurangnya informasi yang diterima bank.
- 2) Bank terlalu ekspansif, untuk mengejar target penyaluran kredit bank mengabaikan aspek analisa yang baik atau menurunkan tingkat kehati-hatiannya.
- 3) Riwayat nasabah, riwayat nasabah menjadi satu-satunya dasar keputusan kredit, sehingga mengabaikan analisa kredit.

B. Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit

Pandemi virus *corona* (Covid-19) berdampak pada peningkatan rasio kredit bermasalah (*non-performing loan/NPL*) perbankan.

Kredit digolongkan macet apabila :

- 1) Terdapat tunggakan ansuran pokok dan bunga yang melampaui 270 hari (9 bulan lebih)
- 2) Memenuhi criteria diragukan seperti tersebut diatas, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelesaian kredit
- 3) Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau kantor pelayanan pengurusan piutang dan lelang negara, atau diajukan penggantian sangat berpengaruh besar dan berdampak negatif bagi kedua belah pihak, baik itu bank ataupun nasabah. Bagi nasabah dampaknya adalah dia harus menanggung

kewajiban yang cukup berat kepada bank. Mengingat setiap pinjaman dari bank (konvensional) mengandung bunga, maka jumlah kewajiban nasabah semakin lama akan semakin bertambah besar jika belum dilunasi.

Penyelesaian kredit macet dapat ditempuh dalam dua cara yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah peminjam sebagai debitur.

Penyelamatan kredit tersebut dapat dilakukan dengan beberapa cara, diantaranya adalah

1. Penjadwalan kembali (rescheduling)

Yaitu perubahan persyaratan kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan jangka waktu kredit. Kredit yang memperoleh fasilitas rescheduling hanyalah debitur yang memenuhi persyaratan tertentu antara lain, usaha debitur memiliki prospek untuk bangkit kembali dan debitur menunjukkan itikad baik. Usaha Penjadwalan kembali ini dilakukan apabila prospek kondisi keuangan debitur dimasa depan tidak mengkhawatirkan, atau kesulitan keuangan yang dihadapi debitur hanya sementara.

Penjadwalan kembali dapat dilakukan berbagai cara yaitu :

- a. Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang
- b. Perpanjangan jangka waktu pelunasan bunga
- c. Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan tunggakan angsuran kredit sesuai dengan dana yang mengalir
- d. Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2),

tunggakan angsuran, tunggakan angsuran, tunggakan bunga, serta perubahan jumlah angsuran

2. Persyaratan kembali (reconditioning)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimal saldo kredit.

3. Penataan kembali (restructuring)

Tujuan utama Penataan kembali persyaratan kredit ini adalah untuk memperkuat posisi tawar menawar antara pihak bank dengan pihak debitur, Menyesuaikan kemampuan membayar debitur dengan kondisi yang terjangkau (angsuran pokok, denda, bunga, penalti dan biaya-biaya lainnya).

4. Melalui lembaga hukum

Yang dimaksud dengan lembaga hukum dalam hal ini adalah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), melalui Badan Peradilan, dan melalui Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian sengketa.

Sedangkan untuk penyelesaian kredit macet dapat dilakukan beberapa hal berikut :

1. Eksekusi hak tanggungan

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 Pasal 20 ayat 1, ada dua alasan yang bersifat mendasar sebagai landasan untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan, yaitu :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

2. Penyelesaian Kredit Macet melalui Pengadilan

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, setiap kreditur dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh

keputusan pengadilan. Peradilan yang dapat menangani kredit bermasalah yaitu peradilan umum.

5. SIMPULAN

Simpulan

1. Prosedur pemberian kredit dan penilaian kredit oleh dunia perbankan secara umum antar bank yang satu dengan yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak dari bagaimana tujuan bank tersebut serta persyaratan yang ditetapkannya dengan pertimbangan masing-masing.
2. Akta pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan Bank Perkreditan Rakyat Kecamatan Tiga Juhar Kabupaten Deli Serdang, dibuat pernyataan yang berbentuk surat, dimana dalam surat tersebut memuat tentang kuasa dari debitur kepada kreditur untuk memasang Hak Tanggungan atas obyek yang ditunjuk sebagai jaminan atas kredit yang diberikan kreditur terhadap debitur.
3. Penyelesaian kredit macet penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit yang diikat hak tanggungan dikaitkan dengan bencana nasional covid-19, *Pertama*, penyelamatan kredit bermasalah yaitu melalui perundingan kembali antara bank/finance (kreditur) dengan nasabah debitur. *Kedua*, penyelesaian kredit bermasalah adalah penyelesaian melalui lembaga hukum, seperti panitia piutang negara PUPN dan Direktorat Jenderal Piutang dan Daldiyono, Pasien Pintardan Dokter Bijak, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2007)
Freddy Tengker, *Hukum Kesehatan Kini dan Disini*, Mandar Maju, Bandung, 2010

Lelang Negara, Lembaga Peradilan dan arbitrase.

Saran

1. Dengan adanya pemberian kredit, diharapkan para debitur dapat menggunakannya sebaik mungkin untuk segala kebutuhan hidup yang penting, namun juga tetap patuh dan mengikuti segala aturan dari pemberi kredit.
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren).
3. Dengan adanya kebijakan pemerintah dalam menyelesaikan kredit macet yang terjadi saat pandemi covid-19 saat ini, maka telah memberikan keringanan bagi para debitur yang menunggak kewajibannya, dimana saat ini banyak masyarakat, dalam hal ini debitur yang mengalami perekonomian yang menurun drastis.

6. DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010)
Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesi, 2005)
Iskandar, Dalmy.. *Hukum Rumah Sakit dan Tenaga Kesehatan*. Sinar Grafika, Jakarta. 1998
Koeswadji, Hermien Hadiati. *Hukum dan Masalah Medik*. Erlangga University Press, Surabaya, 1984

Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010)

Soekanto, Soerjono.. *Aspek Hukum Dan Etika Kedokteran di Indonesia*. PT. Temprin, Jakarta. 1983

Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010)

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2004 Tentang Praktek Kedokteran.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2004 Praktik Kedokteran

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan

Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2009 tentang Rumah Sakit

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2014 tentang Tenaga Kesehatan

Permenkes RI No. 290/MENKES/PER/III/2008 tentang Persetujuan Tindakan Kedokteran.

Dalam hal debitur tidak m