

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru

1. Sejarah Singkat Berdirinya Bank Rakyat Indonesia

Bank Rakyat Indonesia adalah bank kepunyaan pemerintah terbesar di negara Indonesia. Awal mulanya BRI berdiri, Raden Bei Aria Wirjaatmadja menempatkan di Purwokerto dengan nama *De Poerwokertosche Hulp en Spaarbank der Inlandsche Hoofden*. Tanggal 16 Desember 1895 adalah tanggal lembaga itu didirikan, dan kemudian diperingati sebagai hari jadi BRI⁹¹.

Menurut Pasal 1 PP No. 1 Tahun 1946 menyebutkan BRI merupakan Bank milik Pemerintah yang pertama Indonesia. Pada tahun 1948 Bank BRI sempat berhenti berkegiatan dan mulai aktif tahun 1949 setelah perjanjian *Renville* dan mengubah nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat⁹².

Lewat PERPU No. 41 tahun 1960 Bank Tani Nelayan dan *Nederlandsche Maatschappij* (NHM) melebur menjadi BKTN. Berdasarkan PENPRES No. 9 tahun 1965, BKTN diintegrasikan dalam BI dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan.

Sebulan kemudian keluar PENPRES No. 17 Tahun 1965 tentang pembentukan bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Tanggal 1

⁹¹ Anonim, *Sejarah*, <https://bri.co.id/sejarah>, diakses pada tanggal 5 April 2018 pukul 21.45

⁹² *Ibid*

Agustus 1992 berdasar UU No. 7 Tahun 1992 dan PP RI No. 21 Tahun 1992 status BRI menjadi PT. Pemerintah memiliki BRI masih sebesar 100%. Tetapi tahun 2003, 30% saham bank ini dijual dan berganti nama dengan nama resmi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk⁹³.

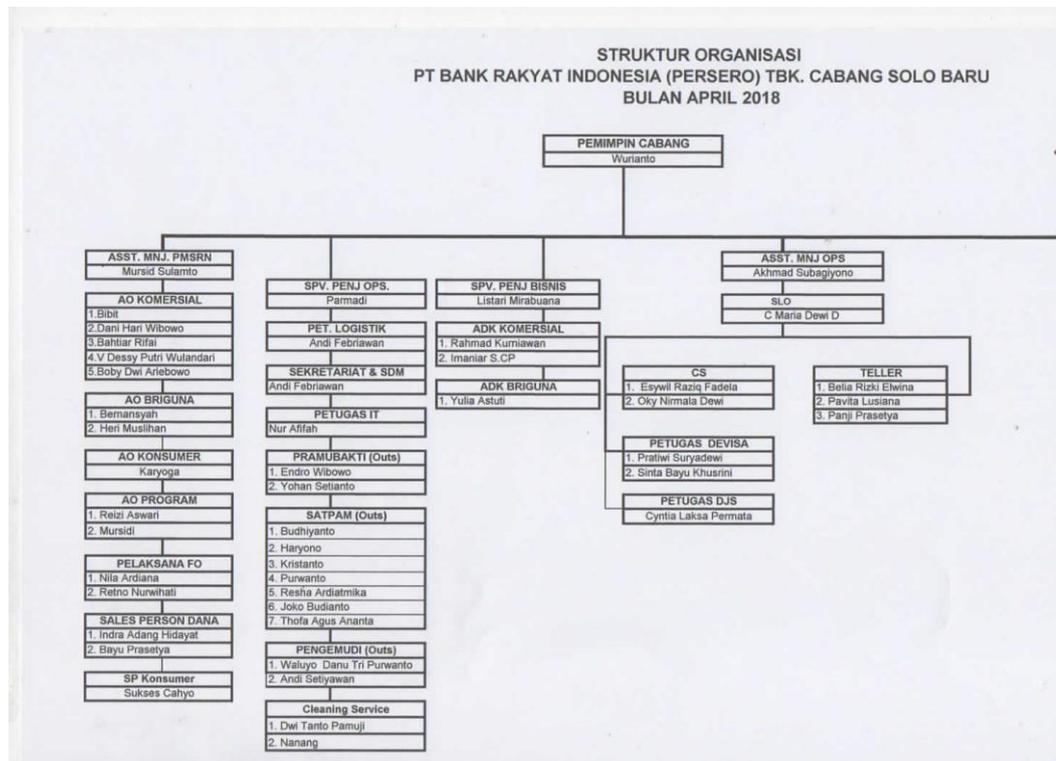
2. Visi dan Misi Bank Rakyat Indonesia

Visi BRI ialah untuk dapat menjadi bank terkemuka juga kepuasan nasabah adalah prioritas utama.

Misi dari BRI yaitu berkegiatan perbankan terbaik serta mengutamakan pelayanan untuk usaha kecil, mikro dan menengah guna menunjang meningkatnya ekonomi masyarakat, memberi pelayanan prima untuk nasabah lewat jaringan kerja, tersebar luas serta didukung oleh SDA yang profesional juga TI yang handal melalui pelaksanaan manajemen risiko dan praktek GCG yang baik dan memberi keuntungan juga manfaat yang optimal untuk para pihak yang mempunyai kepentingan .

⁹³ Ibid

3. Struktur Organisasi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Solo Baru



B. Prosedur Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru

Pelaksanaan perjanjian kredit yang dibuat oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru dengan nasabah debitur adalah suatu perjanjian baku (*standart contract*) dimana klausul-klausul perjanjian tersebut sudah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk blangko/formulir. Pasal 1 ayat (10) Undang-undang No. 8 Tahun 1999 menyatakan “Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan

dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen”. Dengan demikian berarti hal-hal yang berhubungan dengan syarat dan ketentuan mengenai perjanjian kredit telah ditentukan oleh pihak bank. Apabila calon nasabah debitur menerima dan menyetujui isi dari perjanjian kredit tersebut, maka ia hanya akan diminta untuk menandatangani saja tanpa diperbolehkan untuk mengubah isi atau klausul dari perjanjian kredit tersebut.

Dalam usaha pemberian kredit, pihak bank diwajibkan untuk memberikan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Hal ini telah diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-undang No. 10 Tahun 1998 yang berbunyi “Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”. Ini berarti Bank umum diwajibkan untuk menyusun dan menerapkan pedoman perkreditan bank dalam pemberian kredit sesuai dengan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Menurut Listari Mirabuana selaku Supervisor Penunjang Bisnis di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru, beberapa tahapan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang harus dilalui yaitu⁹⁴:

Pertama, calon nasabah debitur mengajukan permohonan pengajuan kredit secara tertulis dengan mengisi formulir yang disediakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru. Dokumen yang harus

⁹⁴ Listari Mirabuana, Supervisor Penunjang Bisnis, *Wawancara*, PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru, Rabu, 4 April 2018, pukul 10.00 WIB

dilampirkan guna memenuhi syarat pengajuan permohonan kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru antara lain:

1. Sertipikat Hak Atas Tanah, bisa atas nama sendiri atau atas nama pihak ketiga
2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)
3. Fotocopy KTP atau surat nikah
4. Fotocopy kartu keluarga
5. Fotocopy pembayaran PBB

Kedua, setelah semua persyaratan dipenuhi oleh calon debitur, kemudian pihak bank akan melakukan analisa kredit. Analisa kredit yaitu usaha dari pihak bank untuk mencari informasi dan juga kebenaran akan berkas-berkas yang diberikan oleh calon nasabah debitur guna dijadikan bahan pertimbangan, apakah kredit itu disetujui atau tidak. Analisa kredit digunakan untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan oleh calon nasabah debitur telah sesuai dengan yang dipersyaratkan. Jika berkas yang diajukan oleh calon debitur belum lengkap, maka pihak bank akan meminta calon nasabah debitur untuk melengkapinya sampai batas waktu yang telah ditentukan. Apabila telah sampai batas waktu yang ditentukan dan calon nasabah debitur belum melengkapi berkas persyaratan, maka bank akan mempertimbangkan untuk membatalkan pengajuan permohonan kredit itu. Dalam proses analisa kredit, yang dilakukan adalah memeriksa usaha calon nasabah debitur secara langsung, besarnya pinjaman, bunga, jangka waktu

pembayaran, angsuran bulanan serta jaminan yang diberikan oleh calon nasabah debitur. Tujuan dilakukannya analisa kredit yaitu untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa calon nasabah debitur mempunyai itikad baik serta sanggup untuk membayar utangnya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Analisa kredit dilakukan oleh Account Officer Komersial PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru. Untuk mendapatkan nilai yang sesuai dengan jaminan yang diberikan, Account Officer akan melakukan penilaian jaminan sesuai dengan Nilai Pasar Wajar karena objek hak tanggungan hanya bisa dibebani sebesar Nilai Pasar Wajar.

Ketiga, apabila analisa kredit telah selesai dilakukan, kemudian Account Officer akan membuat proposal analisa kredit yang akan diserahkan kepada Asisten Manajer Pemasaran serta Pemimpin Cabang untuk kemudian dinilai kelayakannya. Jika proposal analisa kredit tersebut dinilai layak maka Kepala Bagian akan memberitahukan kepada Account Officer untuk selanjutnya diinformasikan kepada calon nasabah debitur dengan membuat Surat Penawaran Kredit (SPK) yang isinya meliputi: Memorandum Analisa Kredit, Putusan Kredit, Surat Penawaran Kredit, Identitas para pihak, jangka waktu, serta biaya provisi, percetakan dan asuransi agunan. Pemberitahuan tersebut akan dikonfirmasi oleh pihak bank kepada calon nasabah debitur.

Keempat yaitu pembebanan hak tanggungan. Apabila jumlah pinjaman yang diberikan sangat besar, yaitu diatas 100 (seratus) juta, maka perlu dilakukan pembebanan hak tanggungan sebagai jaminan guna memperkecil resiko dalam pemberian kredit. Sebelum pembebanan hak tanggungan

dilakukan, bangunan yang berdiri di tanah yang akan dijamin wajib diasuransikan terlebih dahulu untuk meminimalisir resiko apabila terjadi musibah.

Prosedur pembebanan hak tanggungan dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu calon nasabah debitur menyerahkan kepada pihak bank, Sertipikat Hak Atas Tanah, sertipikat tersebut bisa atas nama sendiri atau atas nama pihak ketiga. Dan juga Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan setempat. Tahap selanjutnya yaitu pihak bank dan pemilik tanah datang ke Notaris atau PPAT untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan hak tanggungan (SKMHT) apabila diperlukan. Setelah SKMHT selesai dibuat, maka harus ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut ditandatangani oleh pemilik tanah selaku pemberi hak tanggungan, pihak bank selaku pemegang hak tanggungan, dan dua orang saksi, dan PPAT itu sendiri. Selanjutnya tahap pendaftaran hak tanggungan, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah kemudian akan diserahkan kepada kreditur selaku pemegang hak tanggungan untuk disimpan.

Kelima dan terakhir yaitu pencairan kredit yang dilakukan dengan penandatanganan perjanjian kredit yang dibuat dan disahkan dihadapan Notaris.

C. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara yang telah dilakukan di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru, Listari Mirabuana mengemukakan bahwa ada beberapa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru dan nasabah debitur, yaitu diantaranya :⁹⁵

1. PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru berhak:
 - a. Menentukan diterima atau ditolaknya suatu permohonan kredit yang diajukan oleh debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru,
 - b. Menerima pelunasan kredit dari debitur berupa angsuran pokok dan bunga sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kredit yang telah disepakati,
 - c. Menerima pembayaran biaya administrasi dan provisi, serta biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian kredit
 - d. Memperoleh keuntungan dari bunga yang ditetapkan dalam perjanjian kredit,
 - e. Menyimpan barang jaminan sampai hutang debitur dilunasi,
 - f. Memberikan jalan keluar dan solusi apabila usaha nasabah debitur mengalami kesulitan,

⁹⁵ Listari Mirabuana, Supervisor Penunjang Bisnis, *Wawancara*, PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru, Rabu, 4 April 2018, pukul 11.30 WIB

- g. Melakukan upaya hukum sesuai ketentuan yang berlaku di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru apabila terjadi kredit wanprestasi.
2. Kewajiban PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru yaitu :
 - a. Memberikan pinjaman sesuai dengan kesepakatan bersama dalam perjanjian
 - b. Menyimpan barang jaminan,
 - c. Menyerahkan kembali barang jaminan jika debitur telah melunasi hutangnya,
 - d. Mengasuransikan jiwa debitur kepada perusahaan asuransi jiwa yang telah bekerjasama dengan pihak kreditur,
 - e. Melakukan pengawasan, pemeriksaan dan koordinasi kondisi usaha dari nasabah debitur dan tetap menjaga usaha agar tetap lancar sehingga angsuran berjalan dengan lancar.
3. Kewajiban debitur yaitu:
 - a. Membayar biaya provisi, biaya administrasi dan biaya pencetakan serta biaya lain yang timbul sehubungan dengan pemberian kredit,
 - b. Mengembalikan kredit berupa angsuran pokok beserta bunganya sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kredit yang telah disepakati,

- c. Menyerahkan barang jaminan kepada pihak kreditur sampai pelunasan pinjaman,
- d. Membayar denda jika terjadi keterlambatan pembayaran angsuran,
- e. Mentaati peraturan yang berlaku di PT. Bank Rakyat Kantor Cabang Solo Baru terutama mengenai kebijakan pemberian kredit

D. Permohonan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru

Debitur A (nama debitur disamarkan untuk menjaga kode etik perbankan) yang beralamat di Sukoharjo, pada tanggal 24 Juli 2012 telah menyepakati persetujuan membuka kredit dengan PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru yang beralamat di Jalan Raya Solo Baru CA 49-51, Desa Langenharjo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, Sukoharjo dengan Pemimpin Cabang Anton Palgunadi. Pihak PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru telah memberikan kredit kepada debitur sebanyak Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan barang jaminan berupa :

1. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Gedangan Kecamatan grogol Kabupaten Sukoharjo dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3119 dan luas 275 m².
2. 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Bolopleret Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten dengan Sertipikat Hak Milik

Nomor 1089, luas 1420 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1088, luas 1000 m².

Jangka waktu pelunasan 120 (seratus duapuluh) bulan terhitung mulai tanggal 24 Juli 2012 sampai dengan 24 Juli 2022. Namun dikarenakan pihak debitur tidak membayar angsuran dengan lancar, maka pada tanggal 25 Mei 2015 Pihak PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru mengeluarkan SURAT PERINGATAN I kepada Debitur A dengan klausula yang berbunyi “Untuk itu kami PERINGATKAN kepada saudara agar segera memenuhi kewajiban angsuran tersebut paling lambat tanggal 30 Mei 2015 ditambah dengan semua kewajiban angsuran sampai dengan akhir Bulan Mei 2015”. Dikarenakan telah lewat batas waktu yang ditentukan oleh pihak bank dan tidak ada itikad baik dari Debitur A untuk membayar angsuran maka pada tanggal 3 Juni 2015 PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru mengeluarkan SURAT PERINGATAN II kepada Debitur A untuk memenuhi kewajiban angsurannya, kesempatan ini diberikan sampai dengan tanggal 12 Juni 2015. Pada batas waktu yang telah ditentukan, Debitur A tidak juga menunjukkan itikad baik untuk membayar kewajiban angsurannya, sehingga pada tanggal 1 Juli 2015 pihak bank mengeluarkan SURAT PERINGATAN III dan memberikan kesempatan terakhir bagi Debitur A untuk melunasi semua hutangnya paling lambat 14 Juli 2015. Apabila sampai batas waktu yang ditentukan, Debitur A tetap tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya maka PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang

Solo Baru akan melakukan tindakan tegas berupa melelang hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Surakarta.

Dalam hal Debitur A tidak juga beritikad baik setelah dikeluarkannya Surat Peringatan I, II, dan III, maka PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru akan menyerahkan ke KPKNL untuk melakukan eksekusi hak tanggungan. Dokumen yang akan dilampirkan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru sehubungan dengan permohonan eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL meliputi:

- a. Surat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan sekaligus menetapkan tanggal lelang kepada Kepala KPKNL Surakarta yang dalam hal ini dibuat oleh Pejabat Pengganti Sementara (Pgs) Bambang Golkaryanto dan Asisten Manajer Pemasaran (AMP) Mursid Sulamto
- b. Surat pernyataan akan sanggup bertanggung jawab atas segala jenis gugatan/tuntutan, yang dibuat oleh Anton Palgunadi selaku Pemimpin Cabang PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru
- c. Surat Penetapan Harga Limit
- d. Rekening Pembayaran Hasil Lelang
- e. Identitas Debitur
- f. Sertipikat Hak Tanggungan dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan
- g. Penunjukan Pejabat Penjual Lelang yang diwakili oleh V. Dessy Putri Wulandari selaku Account Officer dan Mursid Sulamto selaku Asisten Manajer Pemasaran
- h. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

- i. Surat Peringatan I, II, dan III
- j. Pengumuman Pertama Lelang Hak Tanggungan
- k. Pengumuman Lelang Kedua eksekusi Hak Tanggungan yang dimuat di Surat Kabar Harian Solopos tertanggal 4 Maret 2016
- l. Daftar Rincian Hutang Terakhir Debitur
- m. Laporan Penilaian Jaminan

Setelah semua dokumen lengkap dan diterima oleh KPKNL, kemudian pelaksanaan lelang akan dilakukan oleh pejabat lelang dari KPKNL yang diwakili oleh Tutut Wulandari. Peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan lelang kepada KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang. Pemenang lelang diwajibkan melunasi pembayaran lelang paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang tersebut ditujukan ke nomor Virtual Account peserta lelang. Bea lelang akan disetorkan ke Kantor kas negara oleh KPKNL.

Uang hasil lelang disetorkan ke pemohon lelang. Apabila pemohon lelang adalah instansi pemerintah, hasil dari penjualan dikirimkan ke kas negara. Setelah proses lelang selesai, maka pada hari itu juga risalah lelang dibuat oleh KPKNL sebagai bukti untuk balik nama dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

E. Penyelesaian Dalam Hal Hasil Eksekusi Objek Hak Tanggungan Tidak Mencukupi Untuk Pembayaran Kredit Debitur

Setelah eksekusi atas objek hak tanggungan dilakukan, hasil penjualannya tidak selalu cukup untuk melunasi hutang debitur. Oleh karena itu, bank selaku pihak kreditur akan menentukan kebijakan dalam menyelesaikan permasalahan tersebut dalam rangka meminimalisir terjadinya kredit bermasalah. Besarnya kredit bermasalah akan mempengaruhi tingkat kesehatan suatu bank dimana salah satunya diukur dari tingkat rasio kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL) yang rasionya harus dibawah 5%.⁹⁶

Salah satu upaya yang dapat ditempuh oleh bank dalam mengatasi kredit bermasalah yaitu dengan hapus buku. Hapus buku merupakan tindakan bank secara administratif untuk menghapusbukukan atas kredit macet dari neraca kewajiban debitur tanpa menghapus hak tagih dari bank kepada debitur⁹⁷. Mekanisme penghapusbukuan pada dasarnya adalah upaya terakhir jika upaya-upaya penyelamatan kredit seperti penagihan intensif, *reconditioning*, *rescheduling*, *restructuring* dan penjualan barang jaminan tidak memberikan hasil yang memadai, atau debitur melarikan diri, menghilang, dan tidak bisa dihubungi lagi. Pelaksanaan hapus buku

⁹⁶ Iswi Hariyani, 2008, *Hapus Buku & Hapus Tagih Kredit Macet Debitor UMKM di Bank BUMN*, Surabaya, Bina Ilmu, hlm.178

⁹⁷ Bagaskara, 2013, *Permasalahan Hapus Buku Kredit Bank Pemerintah*, <https://bit.ly/2HzMvCE>, diakses pada 14 April 2018 pukul 9.24

didasarkan pada keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sesuai mekanisme korporasi⁹⁸.

Ketentuan tentang hapus buku dimuat dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-undang No.10 Tahun 1998 pasal 37 ayat (1) huruf c “Dalam hal suatu bank mengalami kesulitan yang membahayakan kelangsungan usahanya, Bank Indonesia dapat melakukan tindakan agar bank menghapusbukukan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang macet dan memperhitungkan kerugian bank dengan modalnya”

Dalam kasus di PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor cabang Solo Baru, eksekusi hak tanggungan dilaksanakan secara terbuka untuk umum pada tanggal 18 Maret 2016. Setelah obyek yang dilelang laku maka KPKNL membuat Risalah Lelang dengan hasil pelelangan eksekusi Hak Tanggungan Debitur A laku sebesar Rp. 1.793.150.000,00 dan digunakan untuk melunasi hutang Debitur A kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru. Dalam hal ini hasil lelang tidak menutupi hutang Debitur A karena menurut surat daftar rincian hutang akhir debitur, Debitur A masih mempunyai kewajiban membayar sebesar Rp. 2.015.233.401 maka PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru akan melakukan penghapus bukuan atas kredit tersebut⁹⁹.

⁹⁸ Nanang Tri Budiman, 2015, *Kebijakan Hapus Buku Dan Hapus Tagih Dalam Penyelesaian Kredit Macet Perbankan*, Jurnal Rechtsens, Vol. 4, No. 1, hlm. 63

⁹⁹Listari Mirabuana, Supervisor Penunjang Bisnis, *Wawancara*, PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Solo Baru, Senin, 9 April 2018, pukul 08.30 WIB