

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta

1. Profil PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta

PT Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Artha Makmur ini adalah bank yang salah satu misinya yaitu melakukan kegiatan perbankan terbaik dengan memprioritaskan pelayanan pada usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) untuk menunjang perekonomian masyarakat dan memberikan keuntungan secara optimal kepada pihak yang berkepentingan.

PT Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Artha Makmur ini sebelumnya diberi nama PT Bank Perkreditan Rakyat Tandu Artha kemudian mulai pada tahun 2015 resmi berganti nama menjadi PT Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Artha Makmur yang berlokasi di Jl. Wonosari Km 10 Kecamatan Piyungan Kabupaten Bantul DIY, KP.55792. Wilayah kerja PT Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Artha Makmur beroperasi di wilayah kecamatan piyungan yang membawahi 3 buah desa/kelurahan yaitu : kelurahan sitimulyo, kelurahan srimulyo, kelurahan srimartani.³¹

³¹ Wawancara dengan Budi Partana,SE. Direktur PT. Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Artha Makmur Bantul, D.I.Yogyakarta. Tanggal 29 Januari 2019 Pukul 01.42 WIB.

PT Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Artha Makmur berdiri berdasarkan izin dari Menteri Kehakiman No. Kep. 428/KM.17/1995 tertanggal 14 Desember 1995, kemudian diadakan perubahan anggaran dasar perseroan terbatas guna menyesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman tertanggal 5 September 2008 No. AHU-59554.AH.01.02 tahun 2008.

Kegiatan usaha PT BPR Nusantara Artha Makmur sebagaimana perbankan pada umumnya, PT BPR Nusantara Artha Makmur juga menjalankan fungsi intermediasi yakni menerima dana dari pihak ketiga lainnya selanjutnya disalurkan dalam bentuk kredit sesuai kebutuhan masyarakat maupun penempatan pada bank lain. Aktivitas utama PT BPR Nusantara Artha Makmur, antara lain :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Tabungan dan Deposito;
- b. Menyalurkan kredit kepada masyarakat dalam rangka membantu meningkatkan taraf hidup orang banyak;
- c. Menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Berdasarkan dari hasil penelitian, pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan fidusia yang di terapkan oleh PT BPR Nusantara Artha Makmur ini pada dasarnya sama dengan pelaksanaan pemberian kredit

dengan jaminan fidusia pada umumnya, yaitu proses pengikatan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dan pengikatan jaminan fidusia sebagai perjanjian aksesoir.

Pemberian kredit dengan jaminan fidusia di PT BPR Nusantara Artha Makmur selain untuk mencari keuntungan juga bertujuan untuk membantu membantu/memfasilitasi masyarakat yang membutuhkan dana untuk modal kerja atau kegiatan usaha, dengan dana tersebut masyarakat diharapkan dapat memenuhi kebutuhannya untuk mengembangkan usahanya.

PT BPR Nusantara Artha Makmur dalam melakukan pemberian kredit dengan jaminan fidusia pihak bank tentunya tidak lupa melakukan analisis terhadap pihak debitur calon penerima kredit dan juga menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menegaskan bahwa :

“Dalam pemberian kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Analisis dan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit yang di terapkan PT BPR Nusantara Artha Makmur ini tentunya berkaitan dengan prinsip 5C *Character* (watak), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Collateral* (Jaminan), *Condition* (Kondisi ekonomi. Dengan analisis kelayakan calon debitur tersebut

memberikan keyakinan kepada bank atas keamanan kredit yang diberikan.

2. Jenis-jenis produk kredit di PT BPR Nusantara Artha Makmur adalah sebagai berikut :

a. Kredit Pegawai

Kredit pegawai atau kredit konsumtif tersebut biasanya diperuntukan bagi PNS, TNI, POLRI, BUMN, dan Perusahaan Umum lainnya namun bisa juga dimanfaatkan oleh masyarakat umum dengan penghasilan tetap dan tujuan kreditnya untuk biaya sekolah, berobat dll;

b. Kredit Wirausaha/Umum/Perdagangan

Kredit produktif tersebut biasanya diperuntukan bagi masyarakat umum sebagai modal usaha/kerja atau investasi.

3. Tahapan-tahapan permohonan pengajuan kredit yang harus dipenuhi oleh calon debitur pada Kantor Pusat PT BPR Nusantara Artha Makmur adalah sebagai berikut :

a. Tahap Permohonan Pinjaman Di PT BPR Nusantara Artha Makmur

Dalam pelaksanaan perjanjian pinjaman ini terdapat dua belah pihak yaitu kreditur sebagai pemberi pinjaman yaitu PT BPR Nusantara Artha Makmur dan debitur yaitu sebagai pemohon atau peminjam.

Bagi Nasabah PT BPR Nusantara Artha Makmur secara umum angsuran pinjaman dilakukan dengan mengangsur setiap bulannya

dan berkewajiban membayar pokok ditambah dengan bunga yang telah di tentukan. Tahapan untuk memperoleh pinjaman dari PT BPR Nusantara Artha Makmur tersebut dilakukan dengan cara :

- 1) Calon Nasabah yang akan mengajukan permohonan pinjaman datang/menghubungi pihak PT BPR Nusantara Artha Makmur;
 - 2) Calon Nasabah yang akan mengajukan permohonan pinjaman harus mengajukan permohonan secara tertulis terlebih dahulu kepada Direksi PT BPR Nusantara Artha Makmur melalui AO (*Account officer*) dan permohonan tersebut harus mendapat rekomendasi dari AO (*Account officer*) tersebut;
 - 3) Setelah mendapatkan rekomendasi dari AO (*Account officer*) tahapan selanjutnya yaitu calon Nasabah yang akan mengajukan permohonan pinjaman harus mencantumkan tujuan pinjaman, besar pinjaman, jangka waktu, dan sistem angsuran.
- b. Tahap Pengajuan Persyaratan Pinjaman Di PT BPR Nusantara Artha Makmur

PT BPR Nusantara Artha Makmur sebelumnya telah memberikan penjelasan kepada calon debitur mengenai tahapan permohonan pinjaman kemudian Nasabah PT BPR Nusantara Artha Makmur sebelum menerima pinjaman perlu memahami syarat-

syarat yang di tentukan oleh pihak bank. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh pinjaman dengan Jaminan Fidusia di PT BPR Nusantara Artha Makmur adalah sebagai berikut:

Permohonan dengan jaminan kebendaan (BPKB) persyaratannya adalah :

- 1) Permohonan kredit;
- 2) Laporan analisa usaha/penghasilan;
- 3) Foto copy KTP suami istri;
- 4) Foto copy Kartu Keluarga;
- 5) Foto copy Surat Nikah;
- 6) Foto copy STNK (pajak berlaku);
- 7) Gesekan Nomor rangka;
- 8) Gesekan Nomor mesin;
- 9) Foto kendaraan yang dijaminkan;
- 10) Kwitansi jual beli (bila belum atas nama sendiri).

c. Tahap Pendaftaran Permohonan Kredit

Apabila berkas-berkas permohonan telah lengkap di daftarkanlah melalui customer service untuk diregistrasi, dari registrasi tersebut dalam permohonan diberikan disposisi kepada yang berwenang melakukan survei, baik survei usaha maupun survei barang jaminan. Setelah survei dilakukan kemudian petugas yang diberi disposisi melakukan survei kemudian mengerjakan analisa

dari hasil survei tersebut dalam bentuk laporan analisa permohonan kredit.

d. Tahap Komite Kredit

Dari hasil Analisa yang telah dilakukan oleh AO (*Account Officer*) bersama dengan manager kredit atau dengan manager pemasaran, AO (*Account Officer*) mempresentasikan laporan hasil analisa tersebut dihadapan :

- 1) Direksi;
- 2) Manager Pemasaran;
- 3) Satuan Pengawas Internal (SPI).

Setelah AO (*Account Officer*) selesai memaparkan hasil analisa tersebut dan kelengkapannya sudah memenuhi persyaratan jika dianggap layak baik usaha maupun jaminan kemudian disepakati persetujuan kredit yang akan di berikan secara bersama-sama, kemudian berdasarkan kesepakatan besaran tersebut dituangkan dalam lembaran persetujuan/ACC kredit yang ditandatangani oleh AO (*Account Officer*), Manager Pemasaran dan Direktur.

e. Tahap Pencairan Kredit

Permohonan yang telah di setuju oleh direktur melalui Komite Kredit kemudian didaftarkan di bagian operasional untuk di jadwalkan pencairannya dengan langkah bagian operasional mencatat dan menandatangani pendaftaran pencairan permohonan kredit dan memberitahukan kepada calon debitur sesuai dengan

surat pemberitahuan pencairan kredit (SPPK). Kemudian bagian administrasi kredit mengerjakan pembuatan perjanjian kredit dan perangkat pendukung lainnya untuk disiapkan atau untuk persiapan pencairan kredit.

Pada waktu melakukan pencairan kredit, pembacaan perangkat pencairan kredit oleh kepala bagian operasional dan untuk pembacaan pengikatan oleh notaris yang ditunjuk.

Dari hasil penelitian penulis, PT BPR Nusantara Artha Makmur menerapkan prosedur pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan fidusia yang diawali dengan Surat Persetujuan Pencairan Kredit (SPPK) yang diberikan kepada pemohon, apabila pemohon menyetujui persyaratan dan kewajiban yang tertulis dalam Surat Persetujuan Pencairan Kredit (SPPK) tersebut maka selanjutnya pemohon menandatangani surat tersebut diatas materai yang cukup sebagai bukti tanda persetujuan pemohon. isi dari surat tersebut diantaranya yaitu :

- 1) Jangka waktu pinjaman;
- 2) Jumlah pinjaman;
- 3) Suku bunga;
- 4) Biaya Administrasi;
- 5) Biaya Provisi;
- 6) Biaya Notaris;
- 7) Biaya Asuransi;
- 8) Biaya Pengikatan;

- 9) Biaya materai;
- 10) Jumlah angsuran pokok dan bunga per-bulan;
- 11) Cadangan 1 (satu) kali angsuran pokok dan bunga;
- 12) Bentuk pengikatan pinjaman dan jaminan.

Prosedur selanjutnya apabila pemohon menyetujui persyaratan tersebut maka akan dilakukan pengikatan jaminan fidusia pada PT BPR Nusantara Artha Makmur, langkah-langkah yang dilakukan kreditur sebelum mendaftarkan jaminan fidusia tersebut adalah Kreditur melakukan pengecekan terhadap fisik barang yang akan dijaminan untuk menilai kualitas dan kuantitas dari barang tersebut mulai dari merk/tahun pembuatan, nomor mesin, nomor rangka, nomor polisi dan tanda bukti kepemilikan (BPKB). Selanjutnya apabila kreditur sudah meyakini data-data tersebut sudah benar selanjutnya dibuatlah perjanjian kredit dibawah tangan maupun Akta Notaril.

Akta perjanjian kredit dengan Jaminan Fidusia dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris rekanan dengan PT BPR Nusantara Artha Makmur. Selanjutnya didaftarkanlah pada Kantor Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Yogyakarta oleh notaris karena dalam hal ini PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta menguasai kepada notaris rekanannya untuk mendaftarkan jaminan fidusia. Pendaftaran Jaminan Fidusia di Kantor Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Yogyakarta sangatlah penting karena akan menerbitkan Sertifikat Jaminan Fidusia yang

mengandung Titel Eksekutorial bilamana debitur mengalami wanprestasi akan berkaitan dengan proses eksekusinya. Adapun tarif pendaftaran dan pembuatan akta pendaftaran fidusia yaitu sebagai berikut :

Tabel 1

Tarif Pendaftaran Fidusia

Nilai Penjaminan	Biaya PNPB
< Rp 50,000,000	50.000
Rp 50,000,000 - Rp 100,000,000	100.000
Rp 100,000,000 - Rp 250,000,000	200.000
Rp 250,000,000 - Rp 500,000,000	400.000
Rp 500,000,000 - Rp 1,000,000,000	800.000
Rp 1,000,000,000 - Rp 100,000,000,000	1.600.000
Rp 100,000,000,000 - Rp 500,000,000,000	3.200.000
Rp 500,000,000,000 - Rp 1,000,000,000,000	6.400.000
> Rp 1,000,000,000,000	12.800.000
Perubahan	200.000
Hapus	Bebas biaya
Pencairan/Unduh	50.000

Sumber : Data Sekunder diolah, 4 April 2019

Tabel 2

Biaya Pembuatan Akta Pendaftaran Fidusia

Nilai Penjaminan	Biaya Pembuatan Akta
< Rp 100.000.000	Max 2,5% dari Nilai Penjaminan
Rp 100.000.000 – Rp 1.000.000.000	Max 1,5% dari Nilai Penjaminan
> Rp 1.000.000.000	Sesuai kesepakatan tidak melebihi 1% dari nilai penjaminan

Sumber : Data Sekunder diolah, 4 April 2019

Menurut hasil penelitian, PT BPR Nusantara Artha Makmur selalu mendaftarkan jaminan fidusia tersebut di Kantor Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Yogyakarta. Dari pendaftaran fidusia yang dilakukan berfungsi sebagai awal lahirnya fidusia yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia dalam hal debitur wanprestasi atas hasil penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya dan diterbitkannya sertifikat jaminan fidusia yang mengandung title eksekutorial, sehingga penerima fidusia telah memiliki kekuatan eksekusi yang berkedudukan sama dengan keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

B. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Kredit Macet Di PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta

Menurut hasil penelitian penulis, dalam prakteknya PT BPR Nusantara Artha Makmur dalam memberikan kredit dengan Jaminan Fidusia masih menemui beberapa faktor-faktor yang menyebabkan debitur mengalami kredit macet diantaranya yaitu :

1. Faktor yang berasal dari debitur³²
 - a. Usaha nasabah mengalami kemunduran dan menyebabkan kemampuan angsur menurun dan tidak lagi dapat membayar hutangnya tepat waktu, hal ini dapat disebabkan karena nasabah tidak professional dalam melakukan pekerjaan karena kurang menguasai secara teknis usaha yang dijalankan. Akibatnya, hasil kerja kurang maksimal dan kurang berkualitas sehingga mempengaruhi minat masyarakat dalam mengonsumsi produk yang dihasilkannya. Keadaan ini mempengaruhi penghasilan nasabah, sehingga berpengaruh pula terhadap kelancaran pelunasan kreditnya;
 - b. Penyalahgunaan kredit, Setiap kredit yang diperoleh nasabah telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit tentang tujuan pemakaian kreditnya. Dengan telah diperjanjikan demikian, maka nasabah setelah menerima kredit wajib mempergunakan

³² Hasil Wawancara dengan Drs. Catur Wijiana. Kepala Bagian Kredit PT BPR Nusantara Artha Makmur, Bantul, D.I.Yogyakarta. Tanggal 3 Februari 2019.

sesuai dengan tujuannya tersebut. Pemakaian kredit yang menyimpang dari pemakaiannya akan menghasilkan nasabah yang tidak mengembalikan kredit sebagaimana mestinya;

- c. Debitur sengaja untuk tidak membayar angsuran dikarenakan ada niat tidak baik dari debitur, Itikad yang kurang baik tersebut misalnya debitur sudah merencanakan melakukan penipuan atau pembobolan bank melalui sektor kredit.

2. Faktor lainnya³³

- a. *Force Majeur*, yakni adanya peristiwa yang tidak terduga yang menimbulkan resiko kemacetan. Keadaan ini terjadi akibat adanya bencana alam, kebakaran, perampokan dan lainnya;
- b. Kondisi perekonomian Negara yang tidak mendukung perkembangan iklim usaha, misalnya krisis moneter.

Dalam hal debitur (pemberi fidusia) cidera janji, maka PT Bank Perkreditan Rakyat Nusantara Arta Makmur Bantul D.I.Yogyakarta berdasarkan Sertifikat Jaminan Fidusia berkedudukan sebagai kreditor preferen yang berhak diutamakan pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek jaminan fidusia tersebut. Selanjutnya Langkah yang ditempuh oleh PT BPR Nusantara Artha Makmur dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet tersebut adalah dengan cara sebagai berikut :

- 1) Melalui negosiasi.

³³ Ravando Yitro Goni2, "Penyelesaian Kredit Macet Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan", *Lex Crimen*, Vol. 5, No.7, hlm. 9

Negosiasi biasanya dilakukan terhadap debitor yang mempunyai itikad baik dan kooperatif serta kegiatan usahanya masih bisa diselamatkan. Dalam hal negosiasi PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta dalam prakteknya mewujudkan dalam bentuk restrukturisasi kredit macet. Dengan restrukturisasi tersebut diharapkan dapat dipergunakan sebagai langkah awal penyelesaian kredit macet.

2) Melalui eksekusi

Eksekusi biasanya dilakukan oleh PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta setelah usaha penyelesaian melalui negosiasi dengan cara restrukturisasi tidak berhasil dilakukan. Eksekusi ini merupakan suatu tindakan dengan tujuan menjual obyek jaminan untuk pelunasan utang debitor. Eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara atau berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Berdasarkan hasil penelitian, langkah yang ditempuh oleh PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta, dalam upaya menangani permasalahan tungakan kredit sebagai penyebab terjadinya kredit macet adalah :

1) Pemberitahuan keterlambatan pembayaran

Pemberitahuan keterlambatan pembayaran angsuran kredit ini dilakukan 1 (satu) hari setelah tanggal jatuh tempo

pembayaran kredit. Satu hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran kredit, apabila debitur belum melaksanakan pembayaran angsuran, akan dilakukan pengecekan data-data debitur oleh pihak bank untuk diberitahukan kepada debitur melewati telepon apabila telah terjadi keterlambatan pembayaran. Apabila telah melampaui tenggang waktu satu bulan pertama debitur belum menunjukkan itikad baiknya atau tidak kooperatif, maka bank akan mengeluarkan surat teguran yang sifatnya lebih keras dari surat pemberitahuan. Surat teguran ini biasanya disertai dengan kehadiran pihak bank kepada debitur untuk meminta pernyataan kesanggupan membayar angsuran kredit dan dilakukan dengan prinsip musyawarah, namun bank tetap akan memberikan catatan pada register kredit nasabah berupa penurunan status kreditor menjadi kredit dalam pengawasan khusus.

2) Memberikan surat peringatan

Apabila telah lewat waktu yang ditentukan oleh bank sejak di berikannya surat teguran tersebut debitur belum menunjukkan itikad baiknya, maka PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta akan mengirimkan Surat Peringatan atau (SP) kepada debitur. Surat peringatan ini termasuk dalam kategori teguran keras, dengan

dikeluarkannya surat peringatan ini, maka bank akan menurunkan status kredit debitor. Surat peringatan ini diberikan sebanyak tiga kali dalam waktu tertentu biasanya dalam waktu selang 1 minggu, 2 minggu bahkan 1 bulan dengan cara:

- a) Bank akan memberikan surat peringatan pertama (SP-1) kepada debitor, dengan dikeluarkannya SP-1 ini, maka status kredit debitor akan diturunkan dari kredit dalam perhatian khusus menjadi kurang lancar. Bank biasanya juga akan melakukan pengawasan terhadap debitor untuk meminimalkan kemungkinan adanya itikad buruk dari debitor atas pengalihan benda yang menjadi objek jaminan;
- b) Setelah dikirimkannya SP-1 belum juga ada tanda tanda/itikad baik dari debitor untuk menyelesaikan kewajibannya, maka bank akan menerbitkan SP-2. Pemberian SP-2 menyebabkan bank menurunkan lagi status debitor dari kredit kurang lancar menjadi kredit yang di ragukan;
- c) Setelah di kirimkannya SP-2 dan debitor belum juga menanggapi dengan sikap yang kooperatif, maka selanjutnya bank akan mengeluarkan SP-3. Dengan di keluarkannya SP-3, maka bank akan menurunkan

status kredit debitor dari kredit yang diragukan menjadi kredit macet. Setelah itu apabila benar-benar tidak ada itikad baik dari debitur untuk menyelesaikan permasalahan tersebut biasanya bank akan mengamankan barang jaminan tersebut dan setelah itu akan mengambil langkah untuk dilakukan eksekusi.

C. Alasan Bank Melakukan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Cara Penjualan Di Bawah Tangan

Dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan fidusia, jaminan kredit secara umum berfungsi sebagai pengamanan atas pengembalian kredit. Dalam ketentuan Pasal 24 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan di tegaskan bahwa bank dilarang untuk memberikan kredit tanpa jaminan. Demikian didalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang dirubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tersebut tidak mensyaratkan pemberian kredit harus di ikuti dengan jaminan, akan tetapi dalam pelaksanaannya bank tetap meminta jaminan dari pemohon kredit. Jaminan kredit umumnya adalah jaminan kebendaan yang dapat berupa benda tetap maupun benda bergerak yang nilainya mencukupi untuk menjamin kredit.

Jaminan kredit yang dapat diterima bank pada umumnya adalah jaminan kebendaan baik benda tetap yang dibebani dengan hak tanggungan maupun

benda bergerak yang dijaminan secara fidusia. Berdasarkan Undang-Undang, jaminan fidusia tersebut sudah di anggap lahir setelah di catatnya akta jaminan fidusia ke dalam Buku Daftar Fidusia. Selanjutnya Kantor Pendaftaran Fidusia akan mengeluarkan Sertifikat Jaminan Fidusia dan diberikan kepada pihak yang mendaftarkan jaminan Fidusia. Sertifikat Jaminan Fidusia tersebut memuat hak preferen bagi pemegangnya yaitu hak untuk diutamakan dalam pemenuhan piutangnya dari penjualan obyek jaminan fidusia tersebut dari kreditor lain.

Pembebanan jaminan fidusia yang tidak mengikuti ketentuan Undang-Undang tidak akan mendapatkan perlindungan hukum. Kedudukan penerima fidusia dalam hal ini bukan sebagai kreditor preferen (yang di dahulukan/di istimewaakan pelunasannya) sedangkan pemberi fidusia juga tidak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 jo Pasal 25 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Eksekusi objek jaminan fidusia merupakan langkah/upaya terakhir yang dilakukan oleh PT BPR Nusantara Artha Makmur apabila terjadinya wanprestasi atau kredit macet. Eksekusi Jaminan Fidusia dengan penjualan dibawah tangan sering kali dilakukan oleh PT BPR Nusantara Artha Makmur apabila debitur tersebut wanprestasi atau cidera janji, pihak PT BPR Nusantara Artha Makmur selalu mengutamakan dengan cara melakukan penjualan secara dibawah tangan dikarenakan menurut pihak bank cara tersebut lebih mudah, cukup cepat dan lebih efisien jika

dibandingkan dengan menggunakan penyelesaian melalui pelelangan umum (parate eksekusi) maka prosedur yang di tempuh cukup panjang dan menggunakan biaya yang besar. Berikut adalah salah satu debitur yang mengalami cidera janji dan diselesaikan dengan cara penjualan di bawah tangan oleh PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta :

Nama debitur : Heri Purnomo
Alamat : Jl. Gabus I/9 RT xx RW xx Minomartani, Ngaglik,
Sleman
Usaha/Pekerjaan : Jual beli mobil
No. PK : 02.0036xx
Plafond pinjaman : Rp. 85.000.000,-
Jaminan : Satu unit mobil Xenia tahun 2010
Keterangan : Eksekusi secara Penjualan dibawah tangan

Riwayat permasalahan :

Pada pertengahan bulan April 2017 yang bersangkutan mengajukan permohonan pinjaman pada PT BPR Nusantara Artha Makmur sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dengan jangka waktu 6 bulan (Kredit Musiman/Sebrakan), permohonan tersebut dicairkan pada tanggal 29 April 2017 sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dengan suku bunga 2% per bulan.

Ketika kredit sudah mulai berjalan ternyata perjalanan angsuran sudah mulai nampak tidak lancar pada bulan Mei 2017 karena pada bulan tersebut seharusnya angsuran pertama kali tapi sudah tidak masuk, pihak

bank mengindikasikan bahwa akan adanya cidera janji, kemudian angsuran tersebut baru masuk pada tanggal 28 Agustus 2017 kemudian angsuran baru masuk lagi pada bulan September 2017, setelah itu angsuran sudah tidak masuk hingga bulan Juli 2018, sehingga kredit sudah masuk menjadi kategori kredit macet (kolektibilitas 4).

Penanganan yang dilakukan pihak bank adalah dengan penagihan rutin tetapi tidak membuahkan hasil, kemudian pihak bank menindaklanjuti dengan memberikan surat teguran dan surat peringatan (SP 1) hingga surat peringatan (SP 3) tetap tidak membuahkan hasil, maka PT BPR Nusantara Artha Makmur memberikan ultimatum terakhir kepada debitur yaitu apabila tetap tidak diselesaikan pihak bank akan menerapkan proses sesuai dengan ikatan fidusia, yaitu mengambil alih kepemilikan jaminan tersebut. Dengan ultimatum tersebut debitur kemudian pasrah dan kemudian menyadari kesalahannya dan sepakat menyelesaikan kewajibannya dengan cara menjual barang jaminan tersebut secara sukarela.

Proses penjualan ditindak lanjuti dengan cara melakukan penjualan secara dibawah tangan, dengan meminta kepada debitur untuk melakukan penjualan sendiri jaminannya secara sukarela, untuk selanjutnya hasilnya diserahkan kepada bank untuk melunasi kredit tersebut. Pada bulan Juli 2018 ada peminat untuk membeli barang jaminan tersebut, dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) kemudian hasil penjualan tersebut untuk membayar kewajiban hutang debitur, karena hasil penjualan barang jaminan tersebut hanya sebesar Rp.

85.000.000,- maka hanya lunas kewajiban pokok, sedangkan kewajiban bunga dan denda tidak dibayarkan oleh debitur sampai saat ini. Debitur tersebut beranggapan bahwa bila barang jaminan tersebut sudah dijual maka sisa angsuran debitur kepada pihak bank sudah dianggap lunas, hal ini merupakan kerugian bagi pihak bank karena debitur sudah tidak mau membayar bunga maupun denda yang seharusnya masih menjadi kewajibannya.

Dalam kasus tersebut diatas PT BPR Nusantara Artha Makmur hanya mendapatkan pembayaran dari kewajiban pokok debitur sedangkan kewajiban bunga dan denda tidak dibayarkan oleh debitur hal ini tentunya merugikan PT BPR Nusantara Artha Makmur karena seharusnya menerima pembayaran bunga sampai dengan jatuh tempo.

Menurut pernyataan dari pihak bank dari kasus tersebut, bank bisa saja mengajukan somasi atau gugatan ke pengadilan setempat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut apabila bank belum menerima. Akan tetapi pihak bank sampai saat ini tidak mengajukan gugatan ke pengadilan dikarenakan pihak bank sudah menerima atas pengembalian angsuran pokoknya daripada harus mengajukan gugatan ke pengadilan dengan biaya dan waktu yang tidak sedikit.

Berdasarkan hasil penelitian dalam menyelesaikan kredit macet, apabila pemberi fidusia (debitur) tersebut cidera janji, PT. BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta melakukan penjualan secara dibawah tangan sebagai upaya penyelesaian kredit macet tersebut dengan

meminta kepada debitor untuk melakukan penjualan sendiri jaminannya secara sukarela untuk selanjutnya hasilnya diserahkan kepada bank untuk melunasi kredit tersebut.

Sehubungan dengan penjualan secara dibawah tangan, maka dalam Undang-Undang jaminan fidusia sudah diatur ketentuan mengenai hak bank selaku penerima fidusia untuk menjual obyek fidusia atas dasar title eksekutorial melalui pelelangan di muka umum Pasal 29 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia :

Pasal 29 ayat (1) huruf b :

“penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan”

Dan selain itu juga melalui penjualan di bawah tangan yang secara tegas di cantumkan dalam Pasal 29 Ayat (1) huruf b dan Pasal 29 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Pasal 29 Ayat (1) huruf c :

“penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak”

Pasal 29 Ayat (2) :

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan Penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.”

Berdasarkan Pasal tersebut, maka dalam prakteknya bank di berikan kemudahan untuk melaksanakan eksekusi sendiri atas dasar kekuasaan yang

di milikinya (penjualan dibawah tangan). Selain itu, dengan adanya Pasal ini maka bank dimudahkan dalam menyelesaikan kredit macet khususnya jaminan fidusia karena prosedur hukum yang di tempuh menjadi lebih singkat. Hal ini disebabkan karena apabila pihak bank menggunakan penyelesaian melalui pelelangan umum (parate eksekusi) maka prosedur yang di tempuh cukup panjang dan menggunakan biaya yang besar.

Undang-Undang Fidusia memang menyatakan bahwa selama menjadi jaminan kredit maka hak kepemilikan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia telah beralih menjadi milik kreditor (penerima fidusia) sehingga bank selaku kreditor dapat bertindak untuk mengeksekusi obyek jaminan fidusia tersebut untuk pelunasan hutang debitur. Namun berdasarkan pelaksanaan di lapangan, cara-cara eksekusi secara paksa oleh bank dapat menimbulkan implikasi/dampak hukum yang baru jika debitur keberatan dan mengadukan bank dengan Pasal-Pasal pidana antara perbuatan tidak menyenangkan atau perbuatan perampasan. Namun dalam pelaksanaannya sampai saat ini belum pernah ada yang mengajukan gugatan atas keberatan atau ketidaksetujuan debitur dalam pelaksanaan eksekusi secara dibawah tangan oleh pihak bank.

Pelaksanaan kewenangan penjualan secara dibawah tangan yang dimilikinya sebagaimana tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia dan Pasal 29 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur tentang penjualan secara dibawah tangan :

“penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak”.

Hal tersebut dipilih oleh bank karena dianggap cukup cepat dalam proses penyelesaiannya, efektif dan lebih efisien jika di bandingkan dengan melakukan penyelesaian melalui lembaga Pengadilan. Namun Bank juga harus memperhatikan ketentuan yang ada dalam Pasal 29 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur tentang :

“pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan Penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam dua (2) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan”

Berdasarkan hasil penelitian, penjualan obyek jaminan fidusia yang dilakukan di bawah tangan oleh PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta sudah sesuai dengan Pasal 29 Ayat (1) huruf c UndangUndang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur tentang penjualan secara dibawah tangan :

“penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak”.

Serta Pasal 29 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur tentang :

“pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan Penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam dua (2) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan”

**D. Hambatan-Hambatan Yang Muncul Dalam Pelaksanaan Penjualan
Dibawah Tangan Objek Jaminan Fidusia di Kantor Pusat PT. BPR
Nusantara Arta Makmur Bantul D.I.Yogyakarta**

Eksekusi merupakan suatu pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Eksekusi dilakukan akibat adanya debitor yang wanprestasi. Pengertian wanprestasi di sini tidak dapat dipersamakan dengan kredit macet. Meskipun setiap debitor yang wanprestasi akan menyebabkan kredit bermasalah, tetapi tidak semua kredit bermasalah menjadi macet, sebab pada saat debitor wanprestasi yang menyebabkan kredit bermasalah masih dapat dilakukan upaya penyelamatan kredit agar kredit tersebut tidak menjadi macet, yaitu dengan cara reschedulling atau restrukturisasi kredit. Apabila setelah adanya upaya penyelamatan kredit, peringatan dan upaya penyelesaian secara kekeluargaan tidak tercapai maka pihak bank akan melakukan eksekusi obyek jaminan fidusia.³⁴

Menurut hasil penelitian, kesulitan yang dihadapi oleh PT BPR Nusantara Arta Makmur Bantul D.I.Yogyakarta dalam menyelesaikan kasus wanprestasi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia itu sangatlah sulit dikarenakan tidak adanya kejelasan pengaturannya sehingga dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitor

³⁴ Muhamad, R. F., B, S. M., & Djais, M. (2017). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Obyek Jaminan Fidusia Terhadap Debitor Wanprestasi. *Diponegoro Law Jurnal*, Vol 6, No.1, hlm 7.

wanprestasi hanya dapat melalui gugatan ke pengadilan yang bisa membutuhkan waktu yang sangat lama dan biaya yang tidak sedikit.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia saat ini proses penyelesaian kredit macet menjadi lebih mudah karena terdapat beberapa cara/pilihan dalam Pasal 29 sampai dengan 34 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia untuk melakukan eksekusi jaminan yang diikat dengan fidusia tersebut diantaranya yaitu:

1. Secara Eksekusi langsung dengan titel eksekutorial yang berarti sama kekuatannya dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
2. Pelelangan umum atau parate eksekusi;
3. Penjualan di bawah tangan;
4. Eksekusi terhadap barang perdagangan dan efek yang dapat diperdagangkan;
5. Eksekusi lewat gugatan biasa.

Dalam pelaksanaannya PT BPR Nusantara Artha Makmur untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet tersebut PT BPR Nusantara Artha Makmur sebagian besar menggunakan cara penjualan dibawah tangan karena hal tersebut dapat lebih memudahkan kedua belah pihak jika dibandingkan melalui pengadilan yang membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit.

Dalam melaksanakan eksekusi secara dibawah tangan oleh PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta terhadap kredit macet

dengan fidusia, pihak bank masih menemui berbagai kendala atau hambatan-hambatan yang muncul sehingga memperlambat pelaksanaan eksekusi.

Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan eksekusi adalah sebagai berikut:³⁵

- a. Debitur pindah domisili dan tidak diketahui keberadaan/alamat terakhirnya

Dalam penyelesaian atas terjadinya wanprestasi dan akan dilakukannya eksekusi, pihak PT BPR Nusantara artha makmur pernah mengalami hambatan dalam akan melakukan eksekusi terhadap barang jaminan diantaranya yaitu debitur pindah domisili tanpa sepengetahuan pihak bank dan sanak saudara yang tidak mengetahui keberadaan debitur yang terbaru. Debitur tidak memberikan informasi kepada pihak bank atas domisili terbarunya. Pihak bank juga tidak dapat melaksanakan eksekusi dikarenakan barang yang menjadi objek jaminan dibawa bersama debitur pindah domisili, hal ini tentunya akan menghambat pelaksanaan eksekusi oleh pihak bank karena kesulitan mencari informasi atas keberadaan domisili debitur yang terbaru.

- b. Objek jaminan fidusia digadaikan atau dialihkan

PT BPR Nusantara Artha Makmur dalam praktek pernah mengalami ketika akan melaksanakan eksekusi terhadap benda jaminan

³⁵ Hasil Wawancara dengan Drs. Catur Wijiana. Kepala Bagian Kredit PT BPR Nusantara Artha Makmur, Bantul, D.I.Yogyakarta. Tanggal 3 Februari 2019.

ternyata setelah diselidiki benda jaminan tersebut berada pada pihak ketiga. Sehingga tindakan tersebut menghambat pelaksanaan eksekusi dan menyulitkan pihak bank karena harus berurusan dengan pihak ketiga. Dalam hal ini debitur menggadaikan atau mengalihkan benda jaminan fidusia tersebut tanpa sepengetahuan pihak bank, dalam kasus yang pernah dihadapi oleh PT BPR Nusantara Artha Makmur tersebut ternyata debitur menggadaikan barang jaminan tersebut bukan untuk melunasi kewajiban debitur kepada pihak bank melainkan untuk kebutuhan pribadi. Hal ini tentunya merupakan pelanggaran terhadap Pasal 23 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Berdasarkan Pasal 23 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, pemberi fidusia dapat menggadaikan benda yang dijadikan jaminan fidusia dengan syarat harus ada persetujuan tertulis dari penerima fidusia. Pasal 23 Ayat (2) dan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia menegaskan bahwa ;

Pasal 23 Ayat (2)

“pemberi fidusia dilarang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan kepada pihak lain Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang tidak merupakan benda persediaan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia”

Dalam hal ini untuk pihak ketiga yaitu penerima barang gadai apabila mengetahui atau tidak mengetahui bahwa benda yang digadai tersebut adalah benda yang dijadikan jaminan fidusia kepada pihak bank

oleh pemberi fidusia maka pihak ketiga tersebut tidak dilindungi oleh hukum. Hal ini karena ketentuan mengenai larangan menggadaikan benda jaminan fidusia telah diatur dalam Undang-Undang.

Undang-Undang Jaminan Fidusia juga memberikan perlindungan hukum kepada kreditor atau penerima fidusia, telah diatur dalam Pasal 27 Undang-Undang Jaminan Fidusia yang berisi tentang Hak Preferen atau hak untuk didahulukan dari kreditor lain. Apabila bank dapat menunjukkan Sertifikat Jaminan Fidusia maka pihak ketiga tersebut seharusnya harus bersedia melepaskan barang jaminan fidusia tersebut kepada pihak bank karena kedudukan bank yang lebih tinggi atau lebih didahulukan.

Berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia juga menegaskan bahwa :

“Pemberi Fidusia yang mengalihkan, menggadaikan, atau menyewakan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Penerima Fidusia, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan denda paling banyak Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).”

PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Y sebelumnya juga akan memberikan waktu kepada debitur dan pihak ketiga untuk bermusyawarah menyelesaikan permasalahan tersebut. Namun, apabila waktu yang diberikan oleh bank ternyata debitur tidak dapat menyelesaikannya maka pihak bank akan membawa masalah tersebut melalui pengadilan.

- c. Barang jaminan rusak akibat kecelakaan dan atau akibat usia kendaraan.

Dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan fidusia objek jaminan khususnya benda bergerak objek tersebut tidak harus diserahkan oleh pihak bank namun hanya menyerahkan surat – surat hak kepemilikannya saja sedangkan bendanya masih dapat digunakan oleh debitur. Hal ini tentunya menyebabkan pihak bank tidak mengetahui barang jaminan tersebut apakah masih dalam kondisi baik atau tidak, dalam pelaksanaannya PT BPR Nusantara Artha Makmur pernah menemui barang yang dijaminan debitur tersebut rusak akibat kecelakaan atau akibat usia kendaraan, tentunya hal tersebut merugikan pihak bank dalam pelaksanaan eksekusinya apabila terdapat debitur yang mengalami wanprestasi karena praktis nilai barang jaminan tersebut tidak mencakup lagi saldo kredit yang masih ada ketika akan dieksekusi.

d. Keberatan atas harga jual barang jaminan fidusia yang rendah

Dalam hal terjadi kredit macet, bank sebagian besar menggunakan penyelesaian secara dibawah tangan dibanding dengan proses pelelangan, karena penjualan dibawah tangan oleh bank dianggap lebih praktis karena jika melakukan pelelangan diharuskan mengeluarkan biaya yang tentunya tidak sedikit. Dalam melakukan eksekusi secara dibawah tangan permasalahan yang dijumpai oleh bank ketika akan melaksanakan eksekusi yaitu harga jual barang jaminan itu relatif lebih rendah, permasalahan ini sering ditemui bank ketika akan melakukan tindakan eksekusi yaitu penjualan dibawah tangan.

Sebagaimana diketahui, bahwa sertifikat jaminan fidusia yang memiliki kekuatan eksekutorial memberikan kuasa kepada bank untuk dapat melakukan penjualan sendiri (penjualan secara dibawah tangan) objek jaminan fidusia yang dari hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi hutang debitur.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam pelaksanaannya PT BPR Nusantara Artha Makmur Bantul D.I.Yogyakarta selalu mengacu pada Pasal 29 Ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur tentang penjualan secara dibawah tangan;

“penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak”

Serta Pasal 29 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang mengatur tentang;

“pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan Penerima Fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam dua (2) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan”

Selain mengacu pada Pasal 29 (1) huruf c Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, bank juga melibatkan debitur untuk mencari pembeli sendiri sesuai dengan harga yang dianggap paling tinggi atau paling menguntungkan kedua belah pihak. Apabila dalam hal ini debitur tidak dapat melaksanakan permintaan bank maka bank juga akan mencari pembeli sesuai dengan harga yang

dianggap paling menguntungkan untuk kedua belah pihak, maka bank akan melakukan survei lapangan untuk melakukan perbandingan harga atas jaminan fidusia tersebut yang jenisnya sama.

Selanjutnya apabila sudah menemukan pembeli dan sudah melakukan transaksi jual beli maka hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk menyelesaikan kewajiban debitur yang belum terlunasi. Bilamana hasil dari penjualan tersebut terdapat kelebihan, maka kelebihan tersebut akan dikembalikan kepada debitur, sedangkan apabila hasil dari penjualan tersebut masih belum cukup untuk melunasi hutang debitur maka debitur tetap berkewajiban untuk melunasi sisa hutangnya.

Dalam hal penjualan dibawah tangan, biasanya yang menjadi hambatan adalah harga yang diberikan oleh bank menurut debitur terlalu rendah. Apabila hal ini terjadi maka pihak bank memberikan penjelasan kepada debitur mengenai mekanisme penjualan dan penetapan harga yang telah dilalui serta hasil perbandingan harga di lapangan yang dilakukan oleh pihak bank.