

BAB VI

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA

PD. BPR BANK SLEMAN

A. Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Calon nasabah yang ingin mendapatkan fasilitas kredit dari PD. BPR Bank Sleman, harus mengajukan permohonan kredit kepada pihak PD. BPR Bank Sleman. Calon nasabah tersebut sebelum memperoleh kredit harus melalui prosedur-prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Adapun tahapan-tahapan yang harus dilalui oleh calon nasabah, yaitu :

1. Tahap Permohonan Kredit

Calon nasabah yang ingin mendapatkan fasilitas kredit dari PD. BPR Bank Sleman dengan cara datang ke bank tersebut. Kemudian pihak bank akan menjelaskan secara rinci tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon nasabah. Calon nasabah yang sudah mendapatkan penjelasan dan setuju dengan syarat-syarat yang ditentukan pihak bank.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi calon nasabah untuk mendapatkan kredit dengan jaminan hak tanggungan, yaitu :

- a. Menyerahkan foto copy KTP suami dan istri.
- b. Menyerahkan foto copy Kartu Keluarga (KK)

- c. Jika milik orang lain Foto copy KTP suami dan istri yang memiliki barang jaminan tersebut.
- d. Foto copy Surat Pengisian Pajak Tahunan (SPPT) pajak bumi dan bangunan.
- e. Surat-surat yang dijadikan jaminan
- f. Surat izin usaha
- g. Bagi pemborong dilampirkan Surat Perintah Kerja (SPK).
- h. Jumlah kredit yang diperlukan
- i. Formulir permohonan kredit dan lembaran jaminan dilegalisasi kepada kepala kelurahan atau ke kepala kecamatan
- j. Dibuatkan surat pengantar ke Notaris untuk dibuatkan APHT atau SKMHT.

Persyaratan tersebut harus dipenuhi oleh setiap calon nasabah yang ingin mengajukan permohonan kredit pada PD.BPR Bank Sleman. Jika, salah satu persyaratan atau semuanya tidak dipenuhi , maka permohonan kredit tersebut tidak akan diproses oleh pihak bank, sebab persyaratan tersebut sangat diperlukan oleh bank dan menghindari terjadinya kredit macet.

2. Tahap Analisis Kredit

Setelah formulir permohonan kredit diisi dan dilengkapi semua persyaratan yang telah diberikan oleh pihak bank, maka pihak bank akan melakukan evaluasi dan analisis kredit termasuk riset lapangan. Evaluasi dan analisis kredit tersebut bertujuan untuk mengetahui apakah jumlah kredit yang

diajukan oleh calon nasabah dapat atau tidak dipenuhi oleh pihak bank, serta untuk mengetahui kebenaran tentang bidang usaha calon nasabah, kelancaran usaha dan barang-barang yang dijadikan jaminan. Tahap ini dapat dilakukan melalui pemeriksaan atau mengadakan kunjungan langsung ke tempat usaha atau rumah calon nasabah yang mengajukan permohonan kredit.

Selain itu, untuk mengetahui kekayaan usaha serta kemampuan calon nasabah untuk mengembalikan pinjaman sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan, dapat dilihat melalui 5 kriteria atau yang terkenal dengan istilah " *The 5 of Credit Analysis* ", yaitu : *Character, Capacity, Capital, Collateral and Condition of economy*.⁶²

Dengan melakukan analisis pihak bank ingin menghindari terjadi kredit macet yang dilakukan oleh calon nasabah.

3. Tahap Pencairan Kredit

Bank yang sudah merasa yakin dengan analisis yang telah dilakukannya, atau bank percaya akan kemampuan calon nasabah untuk mengembalikan kredit yang diterimanya beserta segala kewajibannya, maka pihak bank akan mengabulkan permohonan kredit, baik seluruhnya atau sebagian. Tindak lanjut dari pengabulan permohonan kredit tersebut ditandai dengan penandatanganan perjanjian kredit oleh pihak bank dan calon nasabah. Pihak bank akan membuat perjanjian kredit dalam bentuk akta notaris apabila kredit yang diberikan kepada nasabah bernilai diatas Rp 10.000.000,- tetapi apabila

⁶² Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, op.cit, hlm 68.

kredit yang diberikan kepada nasabah bernilai dibawah Rp 10.000.000,- maka bentuk perjanjian kreditnya akta dibawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris.

4. Tahap Pelunasan Kredit

Tahap ini merupakan akhir dari prosedur yang harus dilalui oleh nasabah yang menerima kredit. Setiap nasabah yang memperoleh pinjaman dari bank harus mampu melunasi segala kewajibannya sesuai jangka waktu yang telah disepakati pada waktu penandatanganan perjanjian. Kewajiban pelunasan itu meliputi :

- a. Uang pokok
- b. Bunga kredit
- c. Biaya administrasi
- d. Denda administrasi (jika ada)

5. Tahap Pengawasan dan Pembinaan Kredit

Pengawasan dan pembinaan kredit merupakan tindakan pihak bank untuk mengamankan kredit yang telah diberikan atau untuk mencegah adanya kredit macet serta mengurangi risiko lebih besar yang timbul sebagai akibat adanya kredit macet. Tindakan tersebut dapat dilakukan melalui pemantauan rutin terhadap kondisi usaha penerima kredit, termasuk mengecek keadaan barang yang dijadikan jaminan.

B. Proses Penjaminan Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Proses penjaminan kredit dengan jaminan hak tanggungan memiliki beberapa tahap, yaitu :

1. Mengisi Aplikasi kredit yang telah diberikan oleh pihak bank

Calon nasabah yang ingin meminjam uang kepada pihak bank, harus datang langsung dan mengisi aplikasi kredit yang disediakan oleh pihak bank. Memenuhi segala persyaratan yang ada. Dan calon nasabah tersebut memberikan barang sebagai jaminan perjanjian tersebut. Pihak bank menganalisis barang yang dijadikan jaminan, supaya barang tersebut tidak bermasalah. Agar tidak terjadi kredit macet atau pembayaran yang terlambat.

2. Mengisi surat penyerahan dan kuasa jual barang jaminan

Calon nasabah setelah mengisi aplikasi kredit dan memberikan barang jaminannya, maka bank akan menyuruh calon nasabah tersebut untuk mengisi surat penyerahan dan kuasa menjual barang jaminan, demi keamanan pihak bank dan kelancaran nasabah membayar. Dalam surat penyerahan tersebut terdapat penjelasan mengenai barang jaminan yang akan dijaminkan, supaya nasabah dapat membayar dengan tepat waktu.

3. Pihak bank akan memberikan surat pengantar kepada notaris yang telah ditunjuk oleh bank

Setelah melakukan pengisian aplikasi kredit serta surat penyerahan dan kuasa jual barang jaminan, maka pihak bank akan memberikan surat keterangan untuk ke notaris guna membuat APHT. Jika barang jaminan yang digunakan

bukan barang pemberi hak tanggungan maka pihak bank akan mengikut sertakan pemilik barang jaminan dan memberikan surat kuasa serta datang ke notaris yang telah ditunjuk oleh pihak bank. Di hadapan notaris tersebut pihak pemberi hak tanggungan dengan pemilik barang yang dijadikan jaminan diberikan penjelasan tentang akibat-akibat yang akan terjadi jika pemberi hak tanggungan tidak dapat melunasi kewajibannya membayar ke bank. Pemilik barang harus merelakan barangnya jika pemberi hak tanggungan wanprestasi. Setelah mendapatkan penjelasan-penjelasan lalu di tanda tangani oleh pihak pemberi hak tanggungan serta pemilik barang yang dijadikan jaminan dan notaris yang dipilih oleh bank. Setelah kenotaris pihak pemberi lalu memberikan surat yang telah ditanda tangani oleh semua pihak ke bank dan bank akan mencairkan uang pinjaman tersebut. Setelah dicairkan maka notaris akan membuatkan akta pemberian hak tanggungan.

C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit, lahir ketika terjadinya kesepakatan perjanjian kredit antara pihak bank dengan nasabah yang ditandatanganinya perjanjian kredit. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PD.BPR Bank Sleman yaitu :

1. Hak dan Kewajiban Nasabah Penerima Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan
 - a. Hak nasabah penerima kredit dengan jaminan hak tanggungan

- 1) Pasal 1 dokumen perjanjian kredit menjelaskan bahwa nasabah mendapatkan secara rinci tentang proses kredit dengan jaminan hak tanggungan dan disetujui oleh kedua belah pihak.
- 2) Pasal 2 dokumen perjanjian kredit menjelaskan bahwa nasabah menerima kredit sesuai dengan yang telah disepakati dengan pihak bank.

b. Kewajiban nasabah penerima kredit dengan jaminan hak tanggungan

- 1) Pasal 4 dan Pasal 5 dokumen perjanjian kredit menyebutkan bahwa melunasi angsuran pokok beserta bunga sesuai dengan waktu yang telah disepakati.
- 2) Pasal 6 dokumen perjanjian kredit menyebutkan bahwa membayar seluruh biaya yang timbul, akibat dilaksanakannya perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. Seperti biaya pembuatan akta jaminan hak tanggungan, biaya pendaftaran pembebanan jaminan hak tanggungan dan premi asuransi.
- 3) Pasal 7 dokumen perjanjian kredit menyebutkan bahwa menyerahkan surat bukti kepemilikan barang jaminan kepada pihak bank.
- 4) Pasal 8 dokumen perjanjian kredit menyebutkan bahwa nasabah wajib membayar angsuran tiap bulan sesuai waktu yang telah disepakati.
- 5) Menyerahkan barang yang dijadikan jaminan, apabila nasabah tidak dapat melunasi segala kewajibannya sebagaimana mestinya, segera dan seketika setelah ada permintaan dari PD.BPR Bank Sleman secara tertulis.

2. Hak dan Kewajiban PD.BPR Bank Sleman

a. Hak PD.BPR Bank Sleman

- 1) Pasal 4 dokumen perjanjian kredit menyebutkan bahwa bank berhak menentukan nominal bunga bagi calon nasabah.
- 2) Pasal 7 dokumen perjanjian kredit menyebutkan bahwa menerima sertifikat tanah yang dijadikan barang jaminan hak tanggungan.
- 3) Pihak bank berhak setiap waktu, untuk memeriksa tanah yang dijadikan barang jaminan hak tanggungan.
- 4) Mengambil dan menjual barang yang dijadikan jaminan hak tanggungan, apabila nasabah tidak dapat melaksanakan kewajibannya.

b. Kewajiban PD.BPR Bank Sleman

- 1) Pasal 2 menyebutkan bahwa mencairkan kredit kepada nasabah, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian.
- 2) Menyerahkan surat bukti kepemilikan barang jaminan apabila kredit telah dilunasi oleh nasabah.
- 3) Mengembalikan uang hasil penjualan barang jaminan, apabila dalam penjualannya ada kelebihan (jika nasabah tidak melaksanakan kewajiban).

Sesuai dengan dokumen perjanjian kredit pada PD.BPR Bank Sleman tentang hak dan kewajiban para pihak, nasabah yang melanggar kewajibannya membayar angsuran sesuai pada waktunya atau dalam Pasal 8 dokumen perjanjian kredit yang berbunyi apabila dalam waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian ini peminjam tidak melunasi kreditnya, maka diwajibkan untuk melakukan pembayaran tambahan bunga (denda) atas jumlah angsuran

pokok dan ditunggakkannya setinggi-tingginya 5 %. Dalam hal ini jika nasabah tidak membayarkan angsuran pokok beserta bunganya (denda), maka bank akan memberikan surat teguran kepada pihak nasabah. Bank memberikan sampai 3 kali, jika didiamkan oleh nasabah dan masih tidak dibayar maka pihak bank akan menyita jaminannya atau dijual dengan ijin pemilik barang tersebut dan menjual barang tersebut dengan harga sesuai harga pasaran atau di kalangan masyarakat. Jika setelah dijual, uangnya dipakai untuk membayar angsuran beserta bunga dan dendanya, bila sisa dari hasil penjualan maka uangnya akan dikembalikan oleh pihak nasabah.

D. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Atau Dalam Hal Ini Disebut Pihak Ketiga Yang Tanahnya Dijadikan Jaminan Kredit Oleh Pemberi Hak Tanggungan.

Berikut ini, nasabah yang tidak dapat membayar angsuran pokok beserta bunga kredit.

1. Tuan Agung Rahmadi (nama samaran), berdomisili di Danen, peminjam kredit dengan jaminan hak tanggungan di PD.BPR Bank Sleman, jaminan yang diberikan Tuan Agung adalah sertifikat tanah. Tetapi sertifikat tanah tersebut bukan milik Tuan Agung Rahmadi melainkan milik orang tuanya yang bernama Tuan Johan Prambaru (nama samaran) berdomisili di Danen. Debitur mendapat kredit dari PD.BPR Bank Sleman dengan perincian, masa angsuran 12 bulan, bunga 1,35 % per bulan, dengan jaminan 1 unit rumah di daerah Danen. Debitur menerima kredit bulan Maret 2007, 4 bulan pertama yaitu bulan April, Mei,

Juni dan Juli , debitur dapat membayar angsuran pokok + bunga, sedangkan untuk bulan Agustus, September, dan Oktober debitur tidak membayar angsuran (pokok + bunga). Karena debitur sudah tidak dapat membayar segala kewajibannya, maka barang jaminan tersebut dijual untuk pelunasan hutangnya. Dimana pihak PD.BPR Bank Sleman sebagai saksi penjualan barang tersebut, setelah laku maka uangnya dipakai untuk pelunasannya dan jika ada kelebihan maka uang akan dikembalikan. Dan bank akan menganggap kasusnya selesai.

2. Tuan Damar Wibowo (nama samaran), berdomisili di Godean, peminjam kredit dengan jaminan hak tanggungan di PD.BPR Bank Sleman, dengan memanfaatkan kredit umum, dengan jaminan sertifikat tanah milik orang tuanya yang bernama Tuan Ardian Yusuf (nama samaran) berdomisili di Godean. Debitur mendapat kredit dari PD.BPR Bank Sleman dengan perincian, masa angsuran 24 bulan, bunga 1,40 % per bulan, dengan jaminan tanah berupa sawah seluas 500 M². Debitur menerima kredit bulan Februari 2007, dan khusus untuk kasus ini, debitur telah menunggak selama 3 bulan angsuran yaitu bulan Februari 2009 , Maret 2009, dan April 2009. Pihak debitur melakukan negosiasi kepada pihak bank dan kesepakatan dalam sebuah perjanjian bermaterai antara debitur dan pihak bank, bahwa debitur diberikan kesempatan selama 1 bulan untuk melunasi segala kewajibannya, dengan konsekuensi apabila tidak dilunasi maka barang jaminannya akan dijual oleh pihak bank. Dan akhirnya debitur mampu melunasi segala kewajibannya beserta dendanya, maka kasus ini dianggap selesai oleh pihak bank.

Berdasarkan contoh kasus diatas , maka berdasarkan hasil wawancara dengan kepala bagian kredit PD.BPR Bank Sleman diperoleh keterangan bahwa perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dimulai dengan adanya perjanjian kerjasama antara pihak bank sebagai kreditur dengan notaris yang ditunjuk oleh pihak bank dan debitur yang memiliki jaminan berupa hak tanggungan. Setelah adanya penandatanganan perjanjian kerja sama tersebut, maka pihak debitur (pemberi hak tanggungan) dapat mengajukan permohonan kreditnya langsung ke PD.BPR Bank Sleman, tetapi tandatangan tersebut harus dilegalisasi juga oleh kepala kelurahan setempat.

Dalam hal ini pihak pemberi hak tanggungan (debitur) memberikan jaminan tersebut bukan barang miliknya, melainkan barang milik keluarga pemberi hak tanggungan tersebut (debitur) mempunyai risiko apabila jaminan yang diberikan bukan milik pemberi hak tanggungan (debitur). Berdasarkan mengantisipasi hal tersebut, maka pihak PD.BPR Bank Sleman melakukan langkah pengamanan terhadap perjanjian kredit dengan cara :

- a. Mensyaratkan seseorang penjamin dengan ketentuan bahwa yang menjadi penjaminan barang jaminan tersebut adalah barang milik orang tua atau keluarga pihak tersebut.
- b. Mengasuransikan pihak pemberi hak tanggungan
- c. Melakukan kerja sama dengan notaris yang telah disepakati agar pemilik barang tidak menuntut jika terjadi permasalahan oleh pemberi hak tanggungan.

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan dan pemilik tanah wajib hadir dihadapan notaris yang dituju oleh pihak bank tersebut untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan pihak pemilik tanah harus ikut menandatangani surat perjanjian kredit, agar pemilik tanah tidak dapat menuntut pihak bank. Jika terjadi pemberi hak tanggungan tidak membayar angsuran pokok beserta bunganya sesuai pada waktunya maka pihak bank akan menagih ke pemberi hak tanggungan secara mempersif. Jika pemberi hak tanggungan tidak ditanggapi maka bank akan menghubungi pemilik tanah tersebut karena barangnya sudah dijadikan jaminan oleh pihak bank dan pihak pemilik tanah tidak bisa menuntut lagi karena bank punya kekuatan hukum dengan pengikatan barang jaminan tersebut. Pemilik tanah tidak mendapatkan perlindungan hukum dari pihak bank karena yang melakukan perjanjian dengan pihak bank adalah pemberi hak tanggungan bukan pemilik tanah. Pemberi hak tanggungan diikutkan asuransi agar jika terjadi sesuatu tidak merugikan bank.

Menurut Notaris dan PPAT yang bernama H. Hitaprana, SH, yang bertempat di Jalan Monjali 149 A Karangjati, Sleman menjelaskan bahwa dalam konteks perjanjian kredit dan perjanjian hak tanggungan pihak pemilik tanah (pihak ketiga) tidak mempunyai perlindungan hukum karena pihak pemilik tanah ikhlas dengan tanahnya dijadikan jaminan bukan karena paksaan, jika pemilik tanah ikhlas maka saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan pemilik tanah merelakan tanahnya jika pemberi hak tanggungan tidak membayar angsuran

pokok beserta bunganya. Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan untuk menjabatani pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan memerlukan proses dan biaya yang cukup banyak , hanya kredit-kredit tertentu mungkin bank merasa perlu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika kredit dibawah Rp 50.000.000,- kebawah banyak bank hanya membuat Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan saja, jika bank merasa pemberi hak tanggungan sudah mulai tidak membayar angsuran pada bulan pertama, maka bank akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Menurut H. Hitaprana, SH pihak pemilik tanah (pihak ketiga) memiliki perlindungan hukum jika antara pihak pemberi hak tanggungan (debitur) dengan pihak pemilik tanah melakukan perjanjian antara mereka atau kesepakatan, maka pihak pemilik tanah memiliki perlindungan hukum selama pemilik tanah dapat membuktikan perjanjian tersebut. Jadi tidak adanya perlindungan hukum bukan karena Undang-undang melainkan karena pemilik tanah tersebut karena keikhlasan dan rasa kepercayaan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak PD.BPR Bank Sleman dengan H. Hitaprana, SH maka penulis setuju dengan pendapat-pendapat tersebut karena perjanjian dengan hak tanggungan harus hati-hati jika barang jaminanya bukan milik pihak pemberi hak tanggungan melainkan milik pihak ketiga. Penanggungan dalam Pasal 1820 KUHPerdara adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berpiutang manakala orang itu sendiri tidak

memenuhinya. Mengenai pihak ketiga yang meningkatkan diri tersebut disebut dengan penanggung.

Perlindungan bagi pihak ketiga atau dalam hal ini pemilik tanah tidak ada, karena sesuai dengan kesepakatan antara pihak pemberi hak tanggungan, pemilik tanah, dan pihak kreditur. Pihak bank menyuruh pemilik tanah dan pemberi hak tanggungan untuk mengikatkan jaminannya, dan jaminan tersebut harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa pemberian hak tanggungan itu harus dilakukan atau diberikan dan dituangkan dalam suatu akta tertentu yang dibuat oleh PPAT, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungannya sehingga pembebanan hak tanggungan harus dilakukan dengan perjanjian tertulis. Sebelum pihak ketiga menandatangani maka notaris akan membacakan secara lisan akibat-akibat yang akan terjadi. Untuk menjabatani pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan maka dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dalam SKMHT dituangkan dalam bentuk akta notariil atau akta PPAT, pemberiannya pun harus dikasih langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana telah ditetapkan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut.

Dan dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pemberi hak tanggungan tidak membayar angsuran pokok beserta bunganya, maka sesuai

dengan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan : ” apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Jadi jika pemberi hak tanggungan tidak membayar angsuran pokok beserta bunganya, maka tanah yang dijadikan jaminan oleh pemilik tanah akan dijual oleh pihak bank atau dijual sendiri dan pemilik tanah tidak dapat menuntut pihak bank tersebut, karena atas dasar pemilik tanah ikhlas tanahnya dijadikan jaminan.