

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH
(Studi Di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen
Cabang Masaran)**



**Disusun untuk melengkapi Syarat-syarat Guna mencapai Derajat Sarjana S1
dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum**

Oleh:

RETNO AJENG NURDIANA

C100.140.317

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT
DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH
(Studi di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen
Cabang Masaran)**

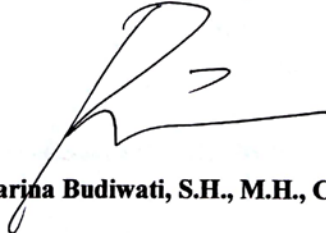
Oleh :

RETNO AJENG NURDIANA

C 100 140 317

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Septarina Budiwati, S.H., M.H., CN)

HALAMAN PENGESAHAN

PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT

DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH

**(Studi di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen
Cabang Masaran)**

Yang ditulis oleh:

RETNO AJENG NURDIANA

C100140317

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Sabtu, 10 Februari 2018

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N.

(Ketua Dewan Penguji)

2. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H

(Anggota I Dewan Penguji)

3. Darsono, S.H., M.H

(Anggota II Dewan Penguji)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Khudzaifah Dimyati, S.H., M. H)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa naskah publikasi yang saya serahkan ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis mengacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila suatu hari nanti karya tulis ini mengandung plagiat, maka akan penulis pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 3 Februari 2018

Penulis



(Retno Ajeng Nurdiana)

C.100.140.317

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH
(Studi Di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen
Cabang Masaran)**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui langkah-langkah yang dilakukan oleh Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran dalam menyelesaikan kredit yang bermasalah atau debitur yang wanprestasi dan apakah cara yang digunakan tersebut sudah sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif, yaitu mencari data langsung kelapangan, tidak cukup hanya dengan mengumpulkan data-data sekunder. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi lapangan dan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara observasi dan wawancara. Analisis data kualitatif dengan model interaktif data. Berdasarkan penelitian ini diperoleh hasil bahwa proses perjanjian pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran dilakukan melalui beberapa tahap antara lain tahap diterimanya permohonan kredit, analisis kredit, keputusan kredit, tahap pembuatan perjanjian kredit, tahap pembebanan jaminan hak atas tanah. Factor yang mempengaruhi wanprestasi dalam perjanjian kredit adalah karena memang debitur usahanya bangkrut, Melakukan prestasi tetapi tidak dilaksanakan tepat waktu, Membayar hutang tidak sesuai dengan seharusnya yang harus dibayar dan Karena tidak punya uang untuk mengangsurnya. Solusi untuk mengatasi terjadinya wanprestasi maka Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran mengedepankan asas kekeluargaan dan secara administrasi perkreditan. Kepada debitur yang kurang lancar dalam membayar angsuran pihak bank akan melakukan penagihan secara langsung. Jika debitur tidak melakukan pembayaran angsuran selama 6 bulan atau termasuk debitur yang diragukan maka akan diberi surat peringatan I,II,dan,III. Jika debitur lebih dari 6 bulan tidak melakukan pembayaran maka pihak bank akan memberikan surat peringatan dan melakukan upaya negosiasi namun apabila upaya itu gagal maka akan dilakukan upaya litigasi.

Kata kunci : Perjanjian Kredit, Wanprestasi, Hak Atas Tanah

ABSTRACT

This study aims to determine the steps undertaken by the PD. BPR BKK Karangmalang Sragen Branch Masaran in completing the credit problem or debtor who Default and whether the ways used are in accordance with those set in the Law on Banking and the Law of Rights Dependence. This research is a type of empirical legal research that is descriptive, that is looking for direct data of spaciousness, not enough just by collecting secondary data. Sources of data used are primary data and secondary data. Data collection techniques used are field

study and literature study. Library study was conducted by observation and interview. Analysis of qualitative data with interactive data model. Based on this research, it is concluded that the process of the agreement of burden of mortgage in credit agreement in PD. BPR BKK Karangmalang of Sragen Regency of Masaran Branch is done through several stages, among others, stages of credit application, credit analysis, credit decision, credit approval stage, over the ground. Factors affecting default in credit agreements are due to the debtor's business is bankrupt, Performing achievements but not executed on time, Paying debt is not in accordance with the supposed to be paid and Because no money to pay it. Solution to overcome the occurrence of default the PD. BPR BKK Karangmalang Sragen regency Masaran Branch forward the principle of kinship and credit administration. To the debtor who is not smooth in paying the installment the bank will do the billing directly. If the debtor does not make installment payments for 6 months or includes a doubtful debtor it will be given warning letters I, II, and, III. If the debtor for more than 6 months does not make a payment then the bank will give a warning letter and make a negotiation effort but if the effort fails it will be a litigation effort.

Keywords: Credit Agreement, Default, Land Rights

1. PENDAHULUAN

Perkembangan pembangunan ekonomi di Indonesia mengalami kemajuan yang sangat pesat. Perkembangan ekonomi ini dilakukan pemerintah sebagai salah satu upaya meningkatkan taraf hidup masyarakat serta untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat terutama dalam bidang ekonomi. Walaupun mengalami perkembangan, keadaan ekonomi di Indonesia juga mengalami ketidakstabilan yang mengakibatkan menurunnya tingkat kesejahteraan masyarakat. Masyarakat memerlukan dana untuk memenuhi kebutuhan maupun untuk modal usaha. Hal ini mengingat bahwa juga banyak pekerja yang beralih profesi ke dunia bisnis sehingga membutuhkan dana yang besar.

Salah satu lembaga keuangan yang memberikan pembiayaan adalah Bank. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan meminjam dana-dana yang diperlukannya melalui kegiatan Perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme pembayaran bagi semua sektor

perekonomian.¹ Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank memiliki beberapa jasa yang akan diberikan kepada masyarakat. Salah satu jasa yang diberikan perbankan dalam menunjang aktivitas bisnis dan kebutuhan adalah jasa kredit. Pada Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.² Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin, *Credere* yang berarti kepercayaan, kepercayaan yang dimaksud adalah kepercayaan bank atas pemberian kreditnya.³ Karena pada hakikatnya tanpa adanya kepercayaan maka kredit tidak akan berjalan dengan baik.

Bank dalam memberikan kredit memerlukan jaminan dari pihak yang berutang. Jaminan inilah yang dapat menanggulangi resiko dari pemberian kredit tersebut. Selain untuk mengcover hutang, jaminan dapat mempertinggi tingkat keyakinan bank bahwa debitur dengan bisnisnya mampu melunasi kreditnya. Pada umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan dapat melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta yang dijadikan jaminannya.

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit adalah hak atas tanah baik status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, maupun hak pakai. Tanah sering digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit karena pada umumnya memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan terus meningkat. Pada hakikatnya pihak debitur dan kreditur harus

¹ Djono S.Gazali dan Rachmadi Usman, 2010, *Hukum Perbankan Cetakan Pertama*; Jakarta, Sinar Grafika, hal. 7.

² Hermansyah, 2012, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*; Jakarta, Prenadamedia Group, hal 57

³ Edy Putra Tje'Aman, 1989, *Kredit Perbankan (suatu tinjauan yuridis)*; Yogyakarta, Liberty, hal 1.

mendapatkan perlindungan hukum atas jaminan tanah tersebut. Perlindungan tersebut telah dimuat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Salah satu lembaga jaminan adalah Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa pengertian hak tanggungan adalah “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Adanya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah tersebut memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila dikemudian hari debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya, dan perlindungan hukum yang diberikan menurut ketentuan-ketentuan ini adalah dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 6, Pasal 14 ayat (1),(2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3). Dalam Pasal 1 angka 1 memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur (*Droit de Preference*). Hak-hak kreditur yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan hutang. Sedangkan dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) mengatur tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Namun pada kenyataannya masih banyak debitur yang melakukan wanprestasi dengan berbagai macam alasan. Nilai jaminan yang lebih tinggi dari nilai kredit yang diberikan tak membuat para debitur tidak melakukan wanprestasi. Hal ini mengakibatkan banyak jaminan atas tanah tersebut yang dieksekusi oleh pihak bank. Sebelum dieksekusi pihak bank mempunyai cara penyelesaian terhadap debitur yang melakukan wanprestasi. Bank memiliki

penyelesaian masing-masing terhadap debitur yang wanprestasi sesuai dengan tingkatannya.

Sesuai dengan uraian diatas tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui proses perjanjian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran, untuk Mengetahui kapan seorang debitur dinyatakan wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah Di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran, dan untuk Mengetahui cara penyelesaian kredit jika Debitur Wanprestasi Di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris karena meneliti terhadap gejala-gejala yang ada pada masyarakat dimaksudkan untuk menjelaskan permasalahan yang akan diteliti dari hasil penelitian yang diperoleh dari hubungan hukum dengan realitas empirik yang terjadi dalam penyelesaian wanprestasi pada perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah, jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Untuk mendapatkan data yang akurat maka penelitian ini menggunakan dua sumber data yaitu data sekunder dan data primer yaitu wawancara secara langsung kepada responden yaitu kepala seksi kredit dan staff kredit. Adapun data sekunder dengan studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis. Metode analisis data menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu data yang telah diperoleh disusun secara sistematis kemudian disimpulkan sehingga dapat diperoleh gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian.

2. METODE

Metode Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.⁴ Adapun mengenai metode penelitian yang digunakan peneliti adalah sebagai berikut :

2.1 Metode Pendekatan

⁴ Kelik Werdiono, 2005, *Metodologi Penelitian Hukum*; Surakarta, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Hal. 6.

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris yaitu cara yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer lapangan.⁵

2.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan Penelitian deskriptif yakni metode penelitian yang berusaha menggambarkan objek atau subjek yang diteliti sesuai dengan apa adanya. Peneliti menghasilkan data deskriptif berupa analisis dan narasi dari permasalahan mengenai Penyelesaian jika Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kreditnya Di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

2.3 Lokasi Penelitian

Untuk mempermudah pengumpulan data yang sesuai dengan permasalahan yang penulis teliti, maka penulis melakukan penelitian di Perusahaan Daerah BPR-BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

2.4 Jenis Data

Jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data primer adalah data atau fakta atau keterangan yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama atau melalui penelitian di lapangan.⁶ Penelitian di lapangan berupa hasil wawancara dengan pihak yang berkompeten dan terkait dengan permasalahan yang diteliti di Perusahaan Daerah Bank BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

b. Data sekunder

⁵Soerjono soekanto, 2010, Pengantar Penelitian hukum, Jakarta: UI- Press. Halaman 9

⁶Soerjono soekanto, 2010, Pengantar Penelitian hukum, Jakarta: UI- Press . Halaman 12

Sumber data sekunder, yakni data yang menjelaskan bahan hukum primer, yaitu meliputi Peraturan perundang-undangan, buku-buku ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti, hasil penelitian yang relevan, dan buku-buku penunjang lainnya. Didalam penelitian ini sumber data sekunder yang peneliti gunakan berupa kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan serta buku-buku ilmiah yang berhubungan dan menunjang penelitian ini.

2.5 Metode Pengumpulan data

a. Wawancara

Wawancara merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara bertanya secara langsung kepada responden mengenai masalah yang diteliti. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan pihak terkait di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

b. Studi Kepustakaan

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka. Yaitu untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat atau penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.⁷

2.6 Metode Analisis Data

Setelah data yang dibutuhkan telah terkumpul lengkap, maka tahap berikutnya adalah memberikan analisis. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif yaitu data yang telah diperoleh disusun secara sistematis kemudian disimpulkan sehingga dapat diperoleh gambaran yang baik, jelas dan dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

⁷ Khudzaifah Dimiyati, 2012, *Buku Pegangan Kuliah Metodologi Penelitian Hukum*; Surakarta, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 3.

3.1 Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran.

Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah atau jaminan hak tanggungan yang *pertama*, yaitu adanya permohonan kredit, permohonan kredit ini harus sesuai dengan persyaratan pemohon yang ada di PD. BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran. Persyaratan ini meliputi Persyaratan untuk barang/benda yang dijaminakan harus berupa hak tanah/bangunan dan benda-benda lainnya yang berkaitan dengan tanah. Disini pihak debitur harus memiliki sertifikat Kepemilikan Tanah/Bangunan dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Selain itu juga meliputi persyaratan Kredit Pemohon yang berupa Identitas calon debitur yang meliputi nama, alamat, nomor telepon, nomor KTP, pekerjaan dan status perkawinan, permohonan plafon pinjaman (besarnya kredit yang diminta), jangka waktu kredit yang diminta, tujuan permohonan, serta jaminan yang akan digunakan sebagai agunan berupa Sertifikat hak milik atas tanah. Tahap *kedua* adalah tahap dimana petugas AO (Account Officer) akan melakukan survei langsung ke lapangan atau ketempat calon nasabah atau pemohon tepatnya survey terhadap jaminan. Disini jaminan berupa jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. Disana AO akan melakukan dokumentasi dan wawancara ke pemohon kredit tersebut. Selain itu AO PD. BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran melakukan analisis dengan berdasarkan 5C analisis. Analisis 5c meliputi analisis *Character, Capital, Capacity, Colateral* dan *Condition of economy*.⁸ Tahap yang *ketiga* tahap keputusan diterima atau ditolaknya permohonan perjanjian kredit yang apabila diterima akan dilanjutkan dengan tahap keempat berupa pembuatan perjanjian kredit dari kreditur dan debitur. Perjanjian kredit ini memuat identitas kreditur dan debitur serta pasal-pasal yang berisi tentang jumlah, fasilitas kredit, jangka waktu pinjaman, provisi, biaya administrasi, bunga, pembayaran angsuran

⁸Syarif arbi,2013,*Lembaga: Perbankan Keuangan Pembiayaan*; Yogyakarta,BFE-Yogyakarta,hal 131.

pinjaman, pembebanan biaya, pengalihan barang agunan, keadaan ingkar, dan agunan atau pinjaman. Dalam hal ini perjanjian kredit dibuat apabila debitur cidera janji maka, jaminan yang dijaminakan dalam perjanjian dapat dieksekusi guna pelunasan utang debitur. Tahap terakhir atau *kelima* adalah tahap pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan. Berkas jaminan yang diterima bank akan langsung diajukan ke PPAT untuk dilakukan pengikatan. Pengikatan jaminan dengan hak atas tanah atau jaminan hak tanggungan dilakukan dalam dua bentuk yaitu APHT dan SKMHT. **SKMHT** adalah surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditur sebagai penerima hak tanggungan untuk membebankan hak tanggungan atas objek hak tanggungan.

Untuk SKMHT, setelah kreditur memperoleh SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan). Dari debitur atau pemilik jaminan, maka selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan SKMHT diwajibkan untuk memasang akta pemberian hak tanggungan (APHT) namun untuk kredit usaha kecil, pemerintah mengeluarkan kebijakan yaitu dengan menentukan bahwa kredit usaha kecil cukup digunakan SKMHT. Pengecualian dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) adalah untuk jenis-jenis kredit tertentu sebagaimana yang dimuat pada pasal 15 ayat (3) UUHT. Jenis-jenis kredit ini sendiri diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 tentang penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu. Salah satu jenis kredit yang dikecualikan menurut Permen Agraria tersebut adalah kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum atau Bank Perkreditan Rakyat dengan Plafon tidak melebihi Rp 50 juta. Untuk kredit jenis ini, SKMHT berlaku sampai berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan. Proses pemberian kredit yang dilakukan PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Perjanjian kredit di PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran telah sesuai dengan ketentuan. Dalam praktiknya di PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang

Masaran, melakukan pengikatan jaminan berupa Sertifikat hak milik atas tanah. Dalam pemberian kredit dengan jaminan hak milik atas tanah di di PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran dilakukan dengan pengikatan SKMHT dan APHT. Namun karena kredit yang sering diminta debitur adalah kredit yang plafonnya kecil yaitu dibawah 50 juta maka di di PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran sering menggunakan bentuk pengikatan SKMHT.⁹

3.2 Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran

Berdasarkan wawancara dengan bapak Aji Bahtiar selaku staff kredit di PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran, pada tanggal 16 Oktober 2017. faktor-faktor yang mengakibatkan debitur melakukan wanprestasi antara lain yang Pertama adalah Faktor ekonomi, faktor ini merupakan faktor yang paling utama yang menimbulkan persoalan wanprestasi adalah faktor ekonomi. Debitur sedang mengalami kesulitan dalam usahanya maupun pengelolaan yang kurang baik, tertipu, bahkan usaha debitur mengalami kegagalan atau bangkrut. Hal ini menyebabkan pendapatan dari debitur menurun. Menurunnya pendapatan ini menyebabkan debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar angsuran dan bunga atas kredit. Factor yang kedua adalah Karakter. Seiring berjalannya waktu terkadang karakter orang berubah. misalnya si debitur memerlukan uang tiba-tiba kemudian uang setoran dipakai, terus harusnya bulan depan uang setoran ada tambahan, namun karena memiliki kebutuhan yang mendesak lagi maka uang setorannya dipakai lagi dan tidak disetorkan. Tetapi terkadang ada beberapa nasabah yang sudah memiliki uang tetapi karena karakternnya buruk maka uangnya tersebut tidak disetorkan namun dipakai untuk hal lain.

⁹Wawancara dengan bapak Edy Purwanto, kepala seksi kredit PD. BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran, wawancara pribadi, sragen, 18 Oktober 2017, pukul 16.00 WIB.

Kriteria dalam menentukan debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit antara lain Debitur menunggak dalam pembayaran tagihan, debitur membayar tidak sesuai dengan besar angsuran yang seharusnya dibayarkan, dan, debitur sama sekali tidak membayar angsuran.¹⁰ Wanprestasi telah ada apabila telah terjadi tunggak angsuran. Wujud wanprestasi di PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran antara lain dibagi menjadi 3 kolektibilitas antara lain *pertama* Kurang Bayar. Didalam tipe kurang bayar ini debitur tidak melakukan pembayaran setoran atau angsuran selama 3 bulan setelah tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran. Yang *Kedua* adalah Diragukan. Debitur yang termasuk dalam kredit kurang lancar adalah debitur yang dalam hal pembayaran angsuran mengalami tunggakan selama 6 bulan. Disini debitur tidak melakukan setoran selama 6 bulan. Dan kolektibilitas yang *ketiga* adalah Macet. Debitur yang termasuk dalam kredit macet adalah debitur yang dalam hal pembayaran angsuran mengalami tunggakan selama lebih 6 bulan. Disini debitur tidak melakukan setoran selama lebih dari 6 bulan. Disini debitur tidak membayar setoran selama lebih dari 6 bulan. Menurut data yang penulis peroleh di PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran jumlah wanprestasi yang ada masih dalam keadaan normal. Paling banyak wanprestasi yang dilakukan adalah debitur menunggak dalam pembayaran angsuran.

3.3 Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan

Hak Tanggungan di PD BPR-BKK Karangmalang Kabupaten Sragen cabang Masaran

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Edy Purwanto selaku Kepala Seksi Kredit (KASI Kredit) pada tanggal 18 Oktober 2017 upaya penyelesaian wanprestasi di PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran terhadap 3 kolektibilitas wanprestasi antara lain *pertama* adalah debitur yang tidak dapat melunasi angsuran kredit 3 bulan atau

¹⁰Wawancara dengan bapak Aji Bahtiar selaku staff kredit di PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran, wawancara pribadi, Sragen, 16 Oktober 2017. sragen, , pukul 16.00 WIB.

termasuk debitur kurang lancar. Hal-hal yang dilakukan pihak Bank dalam rangka proses pengawasan pelunasan pinjaman debitur pada tipe ini antara lain adalah dengan proses penagihan. Dalam hal penagihan ini pihak Bank akan melakukan beberapa cara antara lain melakukan Pemotongan otomatis (Auto Debet) terhadap rekening debitur, mengirimkan surat tagihan kepada debitur agar debitur membayar kreditnya kepada teller PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran, dan petugas dari pihak Bank melakukan penagihan secara langsung kepada debitur. Penagihan angsuran ke rumah debitur oleh petugas Bank dengan diberi surat peringatan yang berisi jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan, beserta besarnya denda. Didalam proses penagihan Bank akan memakai cara atau upaya negosiasi dalam menyelesaikan masalah tersebut. Pihak Bank akan membuat satu kesepakatan dengan pihak debitur untuk menyelesaikan masalah wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur yaitu tidak melakukan pembayaran setoran atau angsuran selama 3 bulan setelah tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran. Dalam tipe ini upaya kekeluargaan tersebut menghasilkan kesepakatan bahwa pihak debitur akan melakukan pembayaran kembali terhadap utangnya. Dalam tipe ini biasanya para debitur memiliki beberapa faktor dalam melakukan wanprestasi ini. Salah satu faktornya adalah ada kebutuhan mendesak yang dialami pihak debitur. Misalnya salah satu keluarga sakit opname ataupun untuk membayar uang sekolah. Jadi biasanya pada tipe ini setelah dilakukan penagihan dan upaya kekeluargaan maka akan tercapai kesepakatan antara pihak debitur dan kreditur.

Kedua, dalam penyelesaian terhadap debitur yang mengalami tunggakan setoran selama 6 bulan atau telah termasuk kategori yang diragukan. Pihak Bank akan memberikan surat peringatan kepada Debitur. Upaya ini biasanya dilakukan kepada debitur yang sudah tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya yaitu dengan memberikan surat peringatan 3 (tiga) kali. (1) Surat peringatan I, penagihan angsuran ke rumah debitur oleh petugas Bank dengan diberi surat peringatan yang berisi jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan, beserta besarnya

denda. (2) Surat Peringatan II, petugas Bank menganalisa penyebab keterlambatan. Isi surat sama dengan surat peringatan I yaitu jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan, beserta besarnya denda. (3) Surat peringatan III, petugas Bank melakukan kunjungan yang lebih intensif untuk mengecek lebih lanjut keberadaan debitur. Surat peringatan III berisi jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan, beserta besarnya denda serta peringatan untuk debitur apabila tidak segera membayar angsuran atau menyelesaikan pembayaran, maka pihak kreditur akan melakukan lelang atas jaminan yang telah digunakan debitur.

Ketiga adalah terhadap debitur yang dalam hal pembayaran angsuran mengalami tunggakan selama lebih 6 bulan atau dikategorikan macet. Disini debitur tidak melakukan setoran selama lebih dari 6 bulan. Pihak Bank akan melakukan upaya antara lain adalah dengan diberikannya surat peringatan yang dikeluarkan oleh pihak Bank. Upaya ini biasanya dilakukan kepada debitur yang sudah tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya yaitu dengan memberikan surat peringatan 3 (tiga) kali. Perincian pemberian surat peringatan antara lain adalah Surat peringatan I, Surat Peringatan II, Surat peringatan III. Dalam surat peringatan III petugas Bank akan melakukan kunjungan yang lebih intensif untuk mengecek lebih lanjut keberadaan debitur. Surat peringatan III berisi jumlah tunggakan, jumlah hari keterlambatan, beserta besarnya denda serta peringatan untuk debitur apabila tidak segera membayar angsuran atau menyelesaikan pembayaran, maka pihak kreditur akan melakukan lelang atas jaminan yang telah digunakan debitur. Upaya lain yang digunakan adalah Upaya Negosiasi, Penyelesaian melalui negosiasi merupakan penyelesaian yang lebih baik dari pada penyelesaian melalui hukum. Bentuk negosiasi yang sering dipakai di PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran antara lain adalah penjualan agunan dibawah tangan, dilakukan agar debitur masih diberikan kesempatan untuk menawarkan/menjual sendiri agunannya untuk melakukan pelunasan pembayaran hutang sebagian maupun secara keseluruhan. Selain upaya negosiasi ada upaya terakhir yang akan

dilakukan pihak bank. Upaya terakhir pihak bank adalah dengan Upaya litigasi. Upaya ini dikenal juga sebagai upaya penyelesaian yang dilakukan melalui jalur hukum. Litigasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan dengan cara mengajukan gugatan. PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran dalam menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur menggunakan upaya mediasi atau kekeluargaan. Untuk Penyelesaian wanprestasi terhadap debitur yang memiliki Plafon kecil atau menggunakan pengikatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) maupun terhadap plafon besar atau yang diikat dengan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan), Bank akan melakukan penyelesaian secara kekeluargaan.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pertama, Pelaksanaan pemberian kredit dengan Hak Tanggungan di PD. BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran antara lain diterimanya permohonan. Permohonan kredit dari nasabah dilakukan secara tertulis dalam suatu surat keterangan permohonan pinjaman, analisis kredit. keputusan kredit. pembuatan perjanjian kredit dan pembebanan jaminan hak atas tanah.

Kedua, Wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah di Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran. Factor yang mengakibatkan debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit adalah Karena memang debitur itu usahanya bangkrut, melakukan prestasi tetapi tidak dilaksanakan tepat waktu, membayar hutang tidak sesuai dengan seharusnya yang harus dibayar, dan karena tidak punya uang untuk mengangsurnya. Sedangkan kriteria dalam menentukan debitur wanprestasi terhadap perjanjian kredit antara lain debitur menunggak dalam pembayaran tagihan, debitur membayar tidak sesuai dengan besar angsuran yang seharusnya dibayarkan dan debitur sama sekali tidak membayar angsuran. Wujud wanprestasi di PD. BPR BKK Karangmalang Kab. Sragen Cabang Masaran antara lain dibagi menjadi 3 kolektibilitas antara lain kurang bayar, diragukan, dan macet

Ketiga, Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di PD BPR-BKK Karangmalang Kabupaten Sragen cabang Masaran antara lain Karena memang debitur tidak dapat melunasi angsuran kredit 3 bulan atau termasuk debitur kurang lancar maka solusinya pihak bank melakukan pemberitahuan atau surat tagihan berupa surat peringatan I dan melakukan penagihan secara langsung oleh petugas bank agar si debitur melunasi tunggakannya, Kepada debitur yang tidak melakukan pembayaran angsuran selama 6 bulan berturut-turut atau telah termasuk debitur yang diragukan maka solusi yang dilakukan pihak bank adalah dengan memberikan surat peringatan (surat peringatan I, II, dan III), serta Debitur yang telah menunggak angsuran lebih dari 6 bulan atau termasuk debitur macet maka solusi yang dilakukan bank adalah memberikan surat peringatan I, memberikan surat peringatan II, memberikan surat peringatan III, melakukan upaya negoisasi, melakukan upaya litigasi

4.2 Saran

Pertama, hendaknya Perusahaan Daerah BPR BKK Karangmalang Kabupaten Sragen Cabang Masaran selaku kreditur dalam memberikan kredit atau pinjaman kepada masyarakat lebih selektif dalam melakukan analisis seperti memperhatikan karakter nasabah, jenis usaha nasabah dan lain sebagainya guna menghindari adanya wanprestasi yang dilakukan debitur.

Kedua, Pihak debitur sebaiknya menaati segala ketentuan dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh pihak Bank, sehingga pihak bank leluasa dalam memberikan kredit bagi kegiatan usaha yang dijalankan oleh debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Arbi Syarif, 2013, *Lembaga: Perbankan Keuangan Pembiayaan*; Yogyakarta, BFE-Yogyakarta.

Djono, S.Gazali, dan Rachmadi, Usman. 2010, *Hukum Perbankan Cetakan Pertama*; Jakarta, Sinar Grafika.

Hermansyah, 2012, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*; Jakarta, Prenadamedia Group

Tje'aman, EdyPutra. 1989, *Kredit Perbankan (suatu tinjauan yuridis)*;
Yogyakarta,Liberty.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.