

PENGALIHAN KREDIT AKIBAT DEBITOR TIDAK MAMPU MEMBAYAR CICILAN PERUMAHAN¹
Oleh: Andre Koraag²

ABSTRAK

Penelitian ini merupakan penelitian hukum secara normatif empiris yang merupakan salah satu penelitian yang dikenal umum dalam kajian ilmu hukum. Pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan dengan prosedur identifikasi hukum sebagai pendahuluan. Data yang telah diperoleh dari hasil penelitian diinventarisasi dan diidentifikasi kemudian dikelola dan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan logika berpikir secara deduksi yaitu dari hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Penggunaan analisis kualitatif artinya hasil analisa tidak bergantung kepada data dari jumlah (kuantitatif), tetapi data dianalisis dari berbagai sudut secara mendalam. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kredit merupakan cara masyarakat memiliki hunian yang merupakan kebutuhan manusia, yaitu sandang, pangan, dan papan. Namun untuk memenuhi itu semua kebanyakan masyarakat tidak memiliki dana tunai untuk membeli rumah, karena itu masyarakat memilih untuk sistem KPR (kredit pemilikan rumah), dengan menggunakan sistem ini masyarakat akan merasa lebih ringan dalam hal pembayaran. Pihak bank sudah memberikan seluruh persyaratan yang harus dilakukan oleh masyarakat agar supaya kredit rumah mereka bias terlaksana, akan tetapi bagaimana apabila pihak masyarakat dalam menjalankan perjanjian kredit lalu atau terjadi wanprestasi. Kredit macet atau kredit bermasalah yaitu kredit yang disalurkan oleh pihak bank dimana pihak masyarakat atau nasabah tidak mengembalikan atau pembayaran angsuran sesuai dengan perjanjian dengan pihak bank yang telah ditanda tangani oleh nasabah dan bank. Bagi masyarakat yang mengalami kredit macet dapat ditempuh upaya-upaya untuk menyelesaikan kredit dengan cara sebagai berikut: Penjadwalan Ulang (*Rescheduling*);

Persyaratan Ulang (*Reconditioning*); dan Penataan Ulang (*Restructuring*); ketiga cara ini dapat ditempuh dengan adanya peran aktif dari nasabah, apabila tidak tercapai maka, eksekusi jalan terakhir bagi pihak bank yang diajukan ke Pengadilan. Proses pengalihan kredit akibat debitur tidak mampu membayar cicilan perumahan masih dalam tahapan proses pihak bank penulisan ini yaitu lewat *over* kredit yang melalui 3 cara yaitu melalui pihak bank, melalui Notaris dan Melalui bawah tangan.

Kata kunci: Pengalihan kredit, Debitur tidak mampu membayar, Cicilan perumahan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Sandang, pangan dan papan merupakan kebutuhan dari pada Manusia yang hidup berusaha untuk kelangsungan kehidupan di bumi ini. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

Lewat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan Permukiman pemerintah yang bertanggungjawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Untuk menjadikan Bangsa yang kuat Pemerintahlah yang harus berperan dalam peyediaan perumahan dan kawasan yang baik untuk tempat tinggal.

Memenuhi kebutuhan rumah yang dilakukan Pemerintah adalah dalam rangka meningkatkan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sebagai kebutuhan dasar manusia rumah merupakan syarat untuk memperoleh kesejahteraan. Bahkan suatu tolak ukur kesejahteraan.

Perumahan adalah sekelompok rumah yang telah dilengkapi sarana dan prasarana. Bila telah dapat menunjang kehidupan dan perikehidupan manusia maka disebut sebagai permukiman. Dengan demikian rumah sudah menjadi kebutuhan dasar seluruh manusia untuk membina keluarga dalam rangka

¹ Artikel Tesis. Dosen Pembimbing "Dr. Johnny Lembong, SH, MH; Dr. Jemmy Sondakh, SH, MH

² Mahasiswa pada Pascasarjana Unsrat, NIM. 15202108042

menjaga kelangsungan kehidupannya. Dari seluruh manusia yang membutuhkan rumah terdapat kelompok yang memiliki kesulitan yang cukup besar dalam memenuhi kebutuhan perumahannya. Kelompok tersebut adalah kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.³

Salah satu yang telah dilakukan pemerintah Indonesia adalah dengan dibentuknya Perum Perumnas pada tahun 1974. Dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan secara Nasional. Dengan adanya Perum Perumnas ini maka pengadaan perumahan di Indonesia dilakukan secara masal. Diseluruh propinsi di Indonesia dilaksanakan pembangunan perumahan secara besar-besaran.

Pertimbangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, mengatakan bahwa pembangunan nasional merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945; bahwa dalam menghadapi perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat, kompetitif, dan terintegrasi dengan tantangan yang semakin kompleks serta sistem keuangan yang semakin maju, diperlukan penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi, termasuk Perbankan; bahwa dalam memasuki era globalisasi dan dengan telah diratifikasinya beberapa perjanjian internasional di bidang perdagangan barang

dan jasa, diperlukan penyesuaian terhadap peraturan perundang-undangan di bidang perekonomian, khususnya sektor Perbankan;

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pasal 2 menyatakan, perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Pengertian demokrasi ekonomi adalah memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada semua kalangan masyarakat untuk menikmati peningkatan kesejahteraan dari kedua fungsi bank.⁴

Dengan bertambah dan meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat

³ Pertimbangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan Permukiman

⁴ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Penerbit Kaifa PT. Mizan Pustaka: Yogyakarta, 2011. hal. 39

yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.⁵

Penulisan ini mengambil lembaga keuangan yaitu Bank, karena lembaga keuangan terdiri dari jenis keuangan, yaitu bentuk bank dan non bank. Dimana pihak bank berperan penting dalam pembangunan nasional, dimana penyamarataan kesejahteraan lewat tempat tinggal dalam hal ini pengadaan perumahan diperuntukkan bagi masyarakat guna mendapatkan kehidupan yang layak dan terwujudnya pembangunan yang sama rata di Indonesia.

Pihak bank diberikan tugas agar memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk memiliki rumah, agar supaya adanya kesejahteraan bagi semua masyarakat. Tugas bank yaitu memberikan penawaran yang mudah dalam memberikan persyaratan untuk mengambil kredit perumahan. Pihak developer sebagai pihak pengembang dalam hal ini menyiapkan lahan berdasarkan ijin dari pemerintah untuk membangun perumahan dengan beragam tipe.

Tetapi dalam prakteknya dewasa ini, pihak pemerintah memberikan ijin untuk membangun perumahan bagi pihak pengembang, dan pihak bank untuk memberikan kemudahan dalam memiliki rumah dengan cara dicicil atau kredit. Akan tetapi masih ada saja masyarakat atau debitur yang menunggak atau tidak mampu membayar perjanjian kredit dengan bank. Disinilah penulis akan menulis dan membahas tentang penulisan "Pengalihan kredit akibat debitur tidak mampu membayar cicilan perumahan".

B. Rumusan Masalah

Bertitik tolak dari uraian latar belakang penelitian sebagaimana dikemukakan diatas, maka timbul permasalahan pokok yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana cara penyelesaian kredit macet oleh pihak bank?
2. Bagaimana Proses pengalihan kredit akibat debitur tidak mampu membayar cicilan perumahan?

⁵ Pertimbangan UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITANDENGAN TANAH

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui, menganalisis dan memahami cara penyelesaian kredit macet oleh pihak bank.
- b. Untuk mengetahui, menganalisis dan memahami bagaimana Proses pengalihan kredit akibat debitur tidak mampu membayar cicilan perumahan.

D. Metodologi Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Penelitian ini merupakan penelitian hukum secara normatif empiris yang merupakan salah satu penelitian yang dikenal umum dalam kajian ilmu hukum. Pendekatan hukum normatif dipergunakan dalam usaha menganalisis bahan hukum dengan mengacu kepada norma-norma hukum yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan empiris penelitian yang dilakukan secara langsung pada narasumber ataupun langsung pada lokasi penelitian. Pada dasarnya penelitian⁶ adalah upaya untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta mengungkapkan tentang kebenaran.

2. Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan dengan prosedur identifikasi hukum sebagai pendahuluan. Biasanya pada penelitian hukum normatif yang diteliti hanya berupa bahan pustaka dan atau sekunder, yang mencakup bahan hukum primer, sekunder dan tertier.

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri dari : Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan Permukiman , Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan , sedangkan bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan dan pengertian mengenai bahan hukum primer seperti : literatur yang ada kaitannya dengan hasil penelitian, jurnal hukum yang berkaitan dengan permasalahan. Bahan hukum tertier, yakni

⁶ H. Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan disertasi, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 8.

bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari : Kamus hukum, Kamus Umum bahasa Indonesia, maupun buku-buku petunjuk lain yang ada kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian.

3. Teknik Analisis

Data yang telah diperoleh dari hasil penelitian diinventarisasi dan diidentifikasi kemudian dikelola dan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan logika berpikir secara deduksi yaitu dari hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Penggunaan analisis kualitatif artinya hasil analisa tidak bergantung kepada data dari jumlah (kuantitatif), tetapi data dianalisis dari berbagai sudut secara mendalam (*holistic*).

E. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bagaimana cara penyelesaian kredit macet oleh pihak bank.

Salah satu kegiatan bank adalah memberikan kredit bagi masyarakat. Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan harus benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penelitian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, bahwa Pasal 1 Ayat (1) Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya ; Pasal 1 Ayat (2) Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak ; Pasal 1 Ayat (3) Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran ;

Pasal 1 Ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 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.

Penulisan ini menulis tentang kredit perumahan yang dilakukan masyarakat yang dibantu oleh pihak bank sebagai lembaga jaminan yang akan menangani masalah perlunya masyarakat terhadap hunian. Hunian disini ialah perumahan yang dibangun oleh pihak pengembang yang mendapatkan ijin daripada pemerintah sebagai bentuk penyesuaian kesejahteraan masyarakat dengan memiliki hunian.

Bagi masyarakat yang mengalami kredit macet dapat ditempuh upaya-upaya untuk menyelesaikan kredit dengan cara sebagai berikut :⁷

- a. Penjadwalan Ulang (*Rescheduling*);
Yaitu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang (*grace period*) dan perubahan besarnya angsuran kredit. Tentu tidak kepada semua debitur dapat diberikan kebijakan ini oleh bank, melainkan hanya kepada debitur yang menunjukkan itikad dan karakter yang jujur dan memiliki kemauan untuk membayar atau melunasi kredit (*willingness to pay*). Di samping itu, usaha debitur juga tidak memerlukan tambahan dana atau likuiditas.⁸
- b. Persyaratan Ulang (*Reconditioning*);
Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, tingkat suku bunga, penundaan pembayaran sebagian atau seluruh bunga dan persyaratan lainnya. Perubahan syarat kredit tersebut tidak termasuk penambahan dana atau injeksi dan konversi sebagian atau seluruh kredit menjadi '*equity*' perusahaan. Debitur yang bersifat jujur, terbuka dan '*cooperative*' yang usahanya sedang mengalami kesulitan keuangan dan

⁷ Ibid.

⁸ <http://abg01.blogspot.co.id/2014/08/pengertian-kredit-macet-penyebab-dan.html>, diakses pada tanggal 8 Mei 2017

diperkirakan masih dapat beroperasi dengan menguntungkan, kreditnya dapat dipertimbangkan untuk dilakukan persyaratan ulang.

c. Penataan Ulang (*Restructuring*);

Maksudnya, perubahan persyaratan kredit yang menyangkut penambahan fasilitas kredit dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok kredit baru yang dapat disertai dengan penjadualan kembali dan/atau persyaratan kembali.

Bahasa sederhananya, bank akan mengupayakan untuk mengubah kondisi kredit lebih meringankan beban angsuran. Contohnya dengan menurunkan suku bunga kredit dari awalnya 20 persen per tahun menjadi 18 persen. Atau bisa juga dengan pembebasan bunga dengan pertimbangan nasabah tidak mampu bayar kredit itu tapi tetap membayar pokok pinjaman sampai lunas.

Tentunya pengajuan restrukturisasi kredit ini tak sembarangan. Ada kriteria yang mesti dipenuhi agar bisa memperoleh fasilitas tersebut, yang adalah:

- Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit;
- Debitur sebenarnya memiliki prospek usaha yang baik dan diperkirakan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi;
- Debitur bersikap kooperatif;
- Debitur masih menunjukkan itikad untuk melunasi utang

Bank nanti akan mengevaluasi nasabah apakah layak mendapat fasilitas restrukturisasi kredit. Entah dalam bentuk potongan bunga atau utang pokok. Hanya yang menjadi catatan penting, sekali mengajukan fasilitas ini maka nama nasabah bakal tercatat dalam Sistem Informasi Debitur (SID) Bank Indonesia.

Dengan kata lain bila akan ajukan kredit lagi di masa depan, pastikan sudah pegang surat lunas kredit sebelumnya meski pernah masuk program restrukturisasi. Hanya perlu diingat, surat lunas itu enggak sepenuhnya menghilangkan rekam jejak sebelumnya kalau pernah gagal melunasi kredit. Pasalnya, bank

bakal mikir-mikir lagi kasih utang mengingat pernah dikasih fasilitas restrukturisasi. Karena itu perhatikan baik-baik konsekuensi ini sebelum mengajukan restrukturisasi kredit.⁹

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 telah mengatur bahwa terjadinya kredit karena perjanjian kredit antara Bank dan Nasabah. Suatu masalah yang sering timbul dalam perjanjian kredit adalah masalah ingkar janji. Ingkar janji dalam perjanjian kredit dapat berupa keterlambatan pembayaran kredit sebagaimana diperjanjikan atau dapat pula dalam bentuk kredit macet. Terhadap keterlambatan pembayaran maupun kredit macet sebagaimana dalam perbuatan ingkar janji selalu ada sanksinya.

Dalam kebiasaan perbankan sanksi bagi keterlambatan pembayaran berupa keharusan membayar bunga tunggakan (sebagai denda), sedangkan terhadap kredit macet sanksi secara hukum seharusnya dilakukan eksekusi benda jaminan karena biasanya bank melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit dengan cara lain sebelum akhirnya melaksanakan eksekusi tersebut.

Eksekusi benda jaminan di dalam praktek perbankan merupakan upaya terakhir untuk mengembalikan kredit yang telah disalurkan. Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/ 14/BPPP tertanggal 29 Mei 1993, pemberian kredit berdasarkan kolektibilitasnya. Berdasarkan kolektibilitas kredit dapat digolongkan menjadi : kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet. Kredit kurang lancar, diragukan dan kredit macet merupakan kredit yang bermasalah.

Dari perpektif hukum sarana pengamanan bagi terlaksananya pengembalian hutang atau kredit adalah dengan adanya jaminan baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Meskipun jaminan perorangan kurang disukai pihak kreditur dan ada beberapa pakar yang berpendapat kurang bermanfaat, namun di dalam praktek perjanjian ini sering diperjanjikan antara bank dengan pihak ketiga

⁹<https://blog.duitpintar.com/restrukturisasi-kredit-bermasalah-memang-bisa-menjadi-solusi-namun-tetap-mesti-pahami-konsekuensinya/>, diakses pada tanggal 8 Mei 2017

sebagai penanggung yang menurut penilaian bank cukup untuk dipercaya kemampuannya.

Eksekusi terjadi karena debitur tidak mempunyai kemampuan lagi dalam pelunasan pembayaran angsuran kredit pada pihak bank. Dalam proses eksekusi di pengadilan meskipun telah ada sarana-sarana dalam bentuk *fiat eksekusi* namun kenyataannya tidak mudah proses administrasinya. Seperti yang penulis teliti di Pengadilan Airmadidi, hukum tersebut namun masih terdapat hambatan dalam pelaksanaannya antara lain :

- a. Eksekusi berdasarkan *grosses* akta pengakuan bagi *fixed loan* hanya dapat dilakukan apabila debitur membenarkan jumlah hutangnya pada bank dan bank tidak melakukan *mark up*.
- b. Penjualan lelang benda agunan bahwa sebelum dilaksanakan ada ketentuan bahwa kreditur dan debitur harus terlebih dahulu di panggil oleh Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam praktek merupakan kesempatan bagi debitur untuk menunda pelaksanaan lelang.
- c. Pengaturan warisan menurut Pedoman Mahkamah Agung dapat dengan akta di bawah tangan yang disahkan oleh Notaris, atau pejabat lain dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri atau hakim yang ditunjuk.
- d. Perlawanan pihak ketiga dari terhadap sita konservatoir hanya dapat ditujukan atas dasar hak milik dan yang melakukan perlawanan hanya pemilik benda.

2. Bagaimana Proses pengalihan kredit akibat debitur tidak mampu membayar cicilan perumahan.

Timbulnya permasalahan hukum dalam proses pengalihan kredit akibat debitur tidak mampu membayar cicilan perumahan yaitu perjanjian dengan pihak bank. Demi mengatasi beragam kerumitan yang ada terhadap kredit macet yaitu dengan pengalihan kredit agar supaya pihak debitur tidak rugi menghadapi kredit macet.

Sebetulnya untuk mengatasi berbagai kerumitan serta dalam upaya kegiatan perkreditan tersebut dapat berjalan dengan lancar, maka diperlukan rangkaian peraturan-peraturan yang ditetapkan terlebih dahulu sebelum pelaksanaan perkreditan itu sendiri berlangsung. Rangkaian peraturan itu disebut dengan kebijakan kredit. Ini akan merupakan

pedoman kerja dibidang perkreditan maka kebijakan tersebut harus mengandung keputusan yang bersifat teknis operasional. Pada kebijakan kredit perbankan, dibuatlah prosedur di dalam pemberian kredit oleh bank.

Penyebab Terjadinya Kredit Macet:

1. Faktor internal bank

Terjadinya kredit macet disebabkan oleh, yaitu:¹⁰

- a. Keteledoran bank mematuhi peraturan pemberian kredit yang telah digariskan;
- b. Terlalu mudah memberikan kredit, yang disebabkan karena tidak ada patokan yang jelas mengenai dasar pemberian kredit;
- c. Kurangnya jumlah eksekutif dan staf bagian kredit yang berpengalaman;
- d. Lemahnya bimbingan dan pengawasan pimpinan kepada para eksekutif dan staf bagian kredit;
- e. Jumlah pemberian kredit yang melampaui batas kemampuan bank.
- f. Lemahnya kemampuan bank mendeteksi kemungkinan kredit bermasalah, termasuk mendeteksi arah perkembangan arus kas (cash flow) debitur lama.
- g. Tidak mampu bersaing, sehingga menerima debitur yang kurang bermutu.

2. Faktor eksternal bank

Di samping sebab-sebab di pihak kreditur, sebagian besar kredit bermasalah timbul karena hal-hal yang terjadi pada pihak debitur, antara lain:¹¹

- a. Menurunnya kondisi usaha bisnis perusahaan yang disebabkan merosotnya kondisi ekonomi umum dan/atau bidang usaha dimana mereka beroperasi;
- b. Adanya salah urus dalam pengelolaan usaha bisnis perusahaan, atau karena kurang berpengalaman dalam bidang usaha yang mereka tangani.;
- c. Problem keluarga, misalnya perceraian, kematian, sakit yang berkepanjangan,

¹⁰ Siswanto Sutojo, Menangani Kredit Bermasalah: Konsep, teknik dan kasus, (Jakarta: PT. Pustaka Binaman Pressindo, 1997), hal. 216.

¹¹ Lukman Dendawijaya, Manajemen Perbankan, edisi kedua, (Jakarta: Ghalia, 2003), hal. 333-334

atau pemborosan dana oleh satu atau beberapa orang anggota keluarga debitur;

- d. Kegagalan debitur pada bidang usaha atau perusahaan mereka yang lain;
- e. Kesulitan likuiditas keuangan yang serius;
- f. Munculnya kejadian di luar kekuasaandebitur, seperti perang dan bencana alam;
- g. Watak buruk debitur (yang telah merencanakan tidak mengembalikan kredit).

Membeli perumahan yang sedang dicicil atau *over* kredit, terbilang sangat menguntungkan, karena mengalami kredit macet, sehingga harga rumah bisa lebih murah. Pihak perbankanpun melihat ini sebagai pangsa pasar yang *prospektif*, sehingga biasanya memberi banyak kemudahan terutama bagi nasabah yang dinilai *bankable*.

Guna menjamin keamanan transaksi, perlu membuat Akta Pengikatan Jual-Beli atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan pihak penjual, berikut Surat Kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertifikat. Penjual kemudian membuat surat pemberitahuan kepada bank perihal peralihan hak atas tanah dan bangunan. Inti surat tersebut meski angsuran dan sertifikat masih atas nama penjual, tetapi karena haknya sudah beralih (kepada Anda sebagai pembeli), maka penjual tidak berhak lagi untuk melunasi dan mengambil sertifikat asli yang terkait bank.

Menggunakan jasa Notaris, Pejabat notaris yang akan mengurus semuanya, termasuk Akta Pengikatan Jual-Beli dan surat peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Untuk melakukan *over* kredit, dokumen yang perlu dipersiapkan penjual dan pembeli antara lain:

- 1) Fotokopi Perjanjian Kredit;
- 2) Fotokopi Sertifikat dengan stempel bank;
- 3) Fotokopi IMB;
- 4) Fotokopi PBB yang sudah dibayar;
- 5) Fotokopi bukti pembayaran angsuran;
- 6) Asli buku tabungan bernomor rekening untuk pembayaran angsuran;
- 7) Data penjual dan pembeli, seperti KTP, Kartu Keluarga, Buku nikah, NPWP, slip

gaji terakhir, surat keterangan kerja, surat keterangan penghasilan, foto kopi mutasi keuangan tiga bulan terakhir dari rekening, dan sebagainya.

Selain proses *over* kredit melalui Bank secara langsung dengan cara alih Debitor tersebut, ada proses lain yang cukup aman untuk dilakukan, walaupun tidak sesempurna alih debitor secara langsung, yaitu pengoperan hak atas tanah dan bangunan dengan menggunakan akta Notaris.

Prosesnya adalah sebagai berikut:¹²

1. Penjual dan Pembeli datang ke Notaris dengan membawa kelengkapan berkas, lampirkan dokumen pendukung seperti fotokopi perjanjian kredit, fotokopi sertifikat yang berstempel bank, fotokopi IMB, fotokopi PBB, fotokopi bukti pembayaran angsuran, buku tabungan yang digunakan untuk membayar angsuran, serta KTP, kartu keluarga, dan buku nikah dari pihak pertama dan pihak kedua. Bisa tanyakan ke pihak notaris mengenai persyaratan lengkap yang dibutuhkan.
2. Dibuatkan akta Pengikatan Jual beli atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud berikut Surat Kuasa untuk melunasi sisa angsuran dan kuasa untuk mengambil sertifikat yang menjadi jaminan di Bank.
3. Penjual menanda-tangani surat pemberitahuan kepada Bank perihal peralihan hak atas tanah yang dimaksud, yang intinya sejak pengalihan ini, walaupun angsuran dan sertifikat masih atas nama penjual, tapi karena haknya sudah beralih maka penjual tidak berhak lagi untuk melunasi sendiri dan mengambil asli sertifikat yang dijadikan sebagai agunan pada Bank.
4. Setelah salinan akta selesai, penjual bersama-sama dengan pembeli menyampaikan kepada Bank salinan akta-akta sebagaimana dimuat pada point 2 tersebut berikut surat yang dimaksud pada point 3.

¹² Ibid.

Over kredit dibawah tangan adalah transaksi antara penjual-pembeli dan sebagai bukti transaksi hanya dibuatkan kwitansi jual beli saja. Jual beli dibawah tangan tidak dibenarkan secara hukum dan tidak mengikat pihak ketiga. Sehubungan dengan hal tersebut, maka berdasarkan hukum, pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut adalah pemilik pihak pertama sehingga peralihan haknya harus melalui / mendapat persetujuan pihak pertama. Hal ini kan menyulitkan di kemudian hari, apalagi jika pemilik pertama sudah tidak diketahui keberadaannya. Sedangkan bagi pihak bank, cara yang ketiga ini tidak dapat diakui sebagai jual beli, sehingga jika anda sudah melunasi angusrannya tetap tidak dapat mengambil sertifikatnya.

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan diatas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Kredit yang didapat nasabah dalam hal ini masyarakat dengan mengandalkan bank sebagai lembaga jaminan dalam membantu pemenuhan kebutuhan mereka untuk tempat tinggal seringkali mendapatkan kendala sehingga kredit mereka menjadi macet pihak bank mempunyai cara penyelesaian kredit macet yaitu dengan cara Penjadwalan Ulang (*Rescheduling*); Persyaratan Ulang (*Reconditioning*); dan Penataan Ulang (*Restructuring*); ketiga cara ini dapat ditempuh dengan adanya peran aktif dari nasabah, apabila tidak tercapai maka, eksekusi jalan terakhir bagi pihak bank yang diajukan ke Pengadilan;
- b. Proses pengalihan kredit akibat debitor tidak mampu membayar cicilan perumahan masih dalam tahapan proses pihak bank penulisan ini yaitu lewat *over* kredit yang melalui 3 cara yaitu melalui pihak bank, melalui Notaris dan Melalui bawah tangan.

2. Saran

Sehubungan dengan kesimpulan diatas, maka dalam tesis ini penulis mengajukan saran sebagai berikut :

- a. Sebaiknya pihak bank dalam menangani proses kredit yang macet memberikan ruang dan pengetahuan kepada pihak debitor agar supaya dapat jalan tengah yang terbaik, karena pada kenyataannya pihak debitor yang tidak tahu akan ketentuan tersebut sering menerima apa adanya dari phak bank contohnya bila rumah akan dilelang, debitor yang kurang pemahaman mengetahui sudah tidak ada jalan keluar padahal masih dapat ditempuh, dan debitor masih dapat memiliki uang sebagian dari angsuran dan uang muka pengambilan perumahan.
- b. Sebaiknya masyarakat yang hendak mengambil kesempatan mendapatkan rumah dari *over* kredit dalam proses jual beli harus sepengetahuan pihak bank, jangan hanya lewat akta dibawah tangan yang nantinya akan mengalami kesulitan disaat rumah telah selesai di angsur, kesulitannya pada saat mengambil sertifikat dari bany haruslah nama debitor pertama.

DAFTAR PUSTAKA

- Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Penerbit Kaifa PT. Mizan Pustaka: Yogyakarta, 2011.
- Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah: Konsep, teknik dan kasus*, (Jakarta: PT. Pustaka Binaman Pressindo, 1997).
- Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, edisi kedua, (Jakarta: Ghalia, 2003)