

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT MODAL USAHA DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT BANK *CHINA*
CONSTRUCTION BANK INDONESIA TBK
CABANG MATARAM**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

**NI KETUT INDAH PRIMADANI
D1A016221**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
2020**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT MODAL USAHA DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT BANK CHINA
CONSTRUCTION BANK INDONESIA TBK
CABANG MATARAM**

JURNAL ILMIAH



Oleh :

**NI KETUT INDAH PRIMADANI
D1A016221**

Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aris Munandar', is written over a faint, larger signature.

Dr. Aris Munandar, SH., M.Hum.
NIP. 19610610 198703 1 001

**Pelaksanaan Perjanjian Kredit Modal Usaha Dengan Jaminan
Hak Tanggungan Pada Pt Bank *China Construction Bank*
Indonesia Tbk Cabang Mataram**

Ni Ketut Indah Primadani
D1A016221

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit modal usaha dengan jaminan hak tanggungan pada PT Bank *China Construction Bank* Indonesia Tbk Cabang Mataram dan untuk mengetahui penyelesaian jika terdapat masalah pada kredit dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif empiris dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan sosiologis. Pelaksanaan perjanjian kredit dilakukan berdasarkan prinsip kehati-hatian dan prinsip 5C. Penyelesaian masalah kredit dilakukan dengan non litigasi dan litigasi. Penyelesaian non litigasi dilakukan dengan negosiasi dalam bentuk restrukturisasi kredit juga dengan penjualan dibawah tangan. Penyelesaian litigasi digunakan sebagai sarana akhir setelah penyelesaian non litigasi tidak membuahkan hasil.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Jaminan, Hak Tanggungan

***The Implementation Of Loan Agreement For Bussiness Capital With Mortgage
Warranty In Pt. China Construction Bank Indonesia Tbk Branch Of Mataram***

ABSTRACT

This study aims to figure out the implementation of loan agreement for business capital with mortgage warranty in PT. China Construction Bank Indonesia Tbk Branch of Mataram, and the settlement in the case of default. This study is an empirical study with statute, conceptual, and sociological approach. The implementation of loan agreement is undertaken based on prudence and 5 C principles. The settlement is carried out with non litigation and litigation. Non-litigation is by restructuring the loan. This way, the creditor is given deferment of interests and installments. Whereas the litigation settlement is by privately selling the mortgage.

Keywords: Loan Agreement, Warranty, Mortgage

I. PENDAHULUAN

Perkembangan dunia usaha saat ini semakin bertambah pesat. Dunia usaha dalam rangka menciptakan kesejahteraan masyarakat tidak terlepas dari yang namanya permodalan. Salah satu lembaga penyedia permodalan adalah perbankan. Perbankan memiliki peran penting dalam pembangunan ekonomi suatu Negara, termasuk Negara Indonesia. Dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 menerangkan bahwa: “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.”¹ Pemberian kredit diharapkan dapat menunjang semakin luasnya pembangunan dunia usaha baik untuk sektor industri, perdagangan, investasi, dan sektor usaha lain dalam rangka sebagai penunjang pelaksanaan pembangunan nasional dan perluasan lapangan kerja.

Dalam pelaksanaannya, pemberian kredit dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis yang biasa disebut dengan perjanjian kredit (*credit agreement*). Kredit diberikan oleh bank dengan pertimbangan kepercayaan, prestasi, waktu dan resiko.² Dengan adanya resiko dalam pemberian kredit, sehingga diperlukan suatu

¹Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, LNRI No. 182 Tahun 1998, Pasal. 1, angka 2

²Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 13

jaminan. Tujuannya adalah adanya kepastian dari debitur terhadap pembayaran yang dilakukan apabila terjadi wanprestasi dalam pelunasan pembayaran atau kredit. Benda debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Bank memberikan kredit dengan benda tidak bergerak yaitu jaminan hak tanggungan. Tanah dalam batasan-batasan tertentu dianggap sebagai jaminan yang relatif aman, karena yang kita ketahui bahwa tanah disamping tidak mudah hilang dan rusak, harga tanah juga cenderung meningkat terlebih lagi didukung dengan kondisi dan lokasi tanah yang berada di daerah perkotaan dan strategis.

Pemberian kredit oleh PT Bank *China Construction Bank* Indonesia Tbk Cabang Mataram diharapkan dapat berjalan sesuai dengan yang diperjanjikan. Namun tidak menutup kemungkinan pada pelaksanaannya di lapangan tidak selalu berjalan sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian. Ada beberapa kredit yang diberikan oleh bank menjadi bermasalah yang disebabkan karena berbagai alasan, salah satu penyebabnya adalah apabila debitur wanprestasi, yaitu tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran kredit yang pada akhirnya menyebabkan kredit macet, sehingga benda yang dijadikan jaminan kredit digunakan sebagai pelunasannya.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi : (1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit modal usaha dengan jaminan hak tanggungan pada PT Bank *China Construction Bank* Indonesia Tbk Cabang Mataram, (2) Bagaimana penyelesaian jika terdapat masalah kredit dengan jaminan hak

tanggungan pada PT Bank *China Construction Bank* Indonesia Tbk Cabang Mataram apabila debitur wanprestasi. Tujuan diadakannya penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit modal usaha dengan jaminan hak tanggungan pada PT Bank *China Construction Bank* Indonesia Tbk Cabang Mataram dan mengetahui penyelesaian jika terdapat masalah kredit dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi. Manfaat yang ingin dicapai dalam penyusunan skripsi ini adalah manfaat teoritis yaitu dapat melengkapi dan mengembangkan pembendaharaan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum di bidang perdata, yang berkaitan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan manfaat praktis yaitu dapat memberikan masukan atau informasi kepada berbagai pihak tentang pelaksanaan perjanjian kredit modal usaha dengan jaminan hak tanggungan. (a) Dalam penelitian ini, menggunakan jenis penelitian hukum Normatif empiris. (b) Metode pendekatan yang digunakan yaitu, 1. pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), 2. pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), dan 3. pendekatan sosiologis (*Sociological Approach*). (c) Sumber data yang digunakan yaitu penelitian lapangan dan kepustakaan yang terdiri dari data primer, data sekunder dan data tersier. (d) Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dan dokumentasi. Dan (e). analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif.

II. PEMBAHASAN

Pelaksanaan Perjanjian Kredit Modal Usaha Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT Bank *China Construction Bank* Indonesia Tbk Cabang Mataram

Proses pemberian kredit pada bank CCB Indonesia mencakup beberapa tahapan-tahapan yaitu sebagai berikut:³

a. Permohonan Kredit

Nasabah datang ke Bank CCB Indonesia Cabang Mataram untuk mengajukan permohonan kredit dibuat secara tertulis memuat informasi yang lengkap dan memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk riwayat perkreditan yang dimiliki nasabah pada bank lain.

b. Pemeriksaan Awal, yaitu terdiri dari pemeriksaan terkait dengan data calon debitur dan usahanya.

c. Pengumpulan Data

1) Pelaksanaan *Trade Checking*; 2) Bagian Marketing Bank atau pada bank CCB Indonesia Cabang Mataram disebut Tim Bisnis Bank melakukan kunjungan langsung ke tempat usaha calon debitur guna mendapatkan informasi faktual mengenai kegiatan usaha debitur; 3) Tim Legal Bank mengumpulkan informasi dan data-data mengenai jaminan yang diserahkan kepada bank yang dilakukan dengan kunjungan langsung ke tempat jaminan berada.

³Hasil Wawancara dengan Ronny Burhan Wahyudi, Branch Manager Bank CCB Indonesia Cabang Mataram, 12 Februari 2020, PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk Cabang Mataram.

Proses pengumpulan data oleh bank dilakukan berdasarkan prinsip 5C yaitu *Character* , *Capacity*, *Capital*, *Collateral*, dan *Condition of Economy*.

d. Rekomendasi Persetujuan Kredit

Isi rekomendasi kredit harus sejalan dengan kesimpulan analisa kredit. Rekomendasi persetujuan kredit dilakukan oleh Tim Bisnis Bank (RM) kepada Komite Kredit atau Pimpinan Bank kantor cabang (*Branch Manager*). Persetujuan yang dimaksud adalah keputusan dari Komite Kredit yaitu pimpinan bank kantor cabang (*Branch Manager*). Adapun keputusan dari persetujuan permohonan kredit, yaitu: 1) Menolak permohonan kredit; 2) Menerima permohonan kredit

Apabila permohonan kredit diterima oleh kantor cabang, maka dilanjutkan dengan mengusulkan permohonan fasilitas kredit kepada pimpinan yang memiliki jabatan yang lebih tinggi (Komite Kredit Pusat). Pengajuan kredit disetujui oleh Komite Kredit Pusat dan telah menentukan jumlah kredit, jumlah bunga, dan jangka waktu yang telah disetujui. Persetujuan kredit dari Komite Kredit Pusat diterima oleh Komite Kredit kantor cabang kemudian diserahkan kepada bagian Marketing Bank yaitu Tim Bisnis Bank (RM) untuk melakukan *Follow Up* terhadap kredit. Kemudian Marketing Bank menghubungi calon debitur untuk memberitahu informasi terkait dengan permohonannya telah disetujui dengan persetujuan jumlah kredit, jumlah bunga dan jangka waktu kredit. Apabila nasabah menyetujui, Marketing Bank mengirimkan memo kepada Tim Legal Bank bahwa kredit yang diajukan telah

disetujui. Memo yang diterima disebut dengan Memorandum Pengantar, yaitu untuk melakukan dan mempersiapkan pengikatan kredit di Notaris.

e. Pembuatan Perjanjian Kredit dan Pengikatan Jaminan

1) Perjanjian Kredit

“Pengertian perjanjian kredit adalah perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur, dimana kreditur berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur, dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya.”⁴ “Perjanjian kredit pada Bank CCB Indonesia Cabang Mataram dibuat oleh dan dihadapan Notaris sehingga berbentuk akta otentik dan sesuai dengan pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian.”⁵

2) Pengikatan Jaminan

Perjanjian jaminan dibuat dalam suatu akta tersendiri yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan bagian yang tidak terpisah dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit.

I Gusti Bagus Mahabinar Pradana selaku Legal Officier pada Bank CCB Indonesia Cabang Mataram menyatakan bahwa Bank CCB Indonesia Cabang Mataram memberikan batas waktu penyelesaian Sertifikat Hak

⁴Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 80

⁵Hasil wawancara dengan I Gusti Bagus Mahabinar Pradana, Legal Officier Bank CCB Indonesia Cabang Mataram, 13 Februari 2020, PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk Cabang Mataram.

Tanggungan kepada Notaris PPAT yaitu selama 3 bulan. Terkait dengan pelaksanaan pengikatan jaminan kredit oleh bank dengan pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan telah dilakukan sebagaimana mestinya sesuai dengan Peraturan yang berlaku. Setelah Sertifikat hak tanggungan selesai, pihak notaris akan menyerahkan Sertifikat Hak Tanggungan ke pihak Bank. Tanda terima pengurusan hak tanggungan dari notaris berupa *Covernote*.⁶

f. Pencairan Kredit

Pada proses pencairan kredit oleh bank, calon debitur diwajibkan membuka rekening dengan tujuan pencairan kredit dan pembayaran angsuran dapat dilakukan melalui rekening tersebut.

g. Monitoring

“*Monitoring* atau Pemantauan Kredit dilakukan bank kepada debiturnya yang bertujuan untuk mencegah sedini mungkin timbulnya pemberian kredit yang tidak sehat yaitu dilakukan dengan mengawasi perkembangan pemberian kredit yang diberikan terkait dengan aktivitas rekening debitur. *Monitoring* pada Bank CCB Indonesia Cabang Mataram dilakukan oleh bagian Marketing Bank. *Monitoring* dilakukan setiap bulan secara rutin, selain itu marketing juga mengingatkan debitur terkait pembayaran angsuran kredit.”⁷

⁶Hasil wawancara dengan I Gusti Bagus Mahabinar Pradana, Legal Officier Bank CCB Indonesia Cabang Mataram, 13 Februari 2020, PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk Cabang Mataram.

⁷Hasil wawancara dengan Asmar Fuad, Credit Operation Head pada Bank CCB Indonesia Cabang Mataram, 13 Februari 2020, PT. Bank China Construction Bank Indoneisa Tbk Cabang Mataram.

Penyelesaian Masalah Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Apabila Debitur Wanprestasi

Pada Bank CCB Indonesia Cabang Mataram, ada beberapa upaya yang dilakukan bank untuk mengatasi atau menangani kredit bermasalah, antara lain: a. Pemberitahuan keterlambatan membayar angsuran kredit; b. Memberikan atau mengirimkan surat peringatan kepada debitur sebanyak 3 (tiga) kali selama tiga bulan.

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan menjadi lancar kembali dan pada akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet. Penyelesaian atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitur atas kredit yang diberikan oleh bank yang telah 8 (delapan) bulan melakukan penunggakan kredit dan kredit menjadi macet.

Berdasarkan hasil penelitian, penanganan terhadap kredit bermasalah yang dilakukan oleh Bank CCB Indonesia Cabang Mataram tergantung pada kemauan, itikad baik dan keadaan usaha debitur. Ada beberapa cara penyelesaian kredit yang bisa ditempuh, yaitu :⁸

⁸Hasil wawancara dengan Ronny Burhan Wahyudi, Branch Manager Bank CCB Indonesia Cabang Mataram, 12 Februari 2020, PT Bank China Construction Bank Indonesia Tbk Cabang Mataram.

a. Melalui Non Litigasi

Penyelesaian melalui non litigasi dilakukan oleh bank dengan Negosiasi, yaitu diwujudkan oleh bank dalam bentuk restrukturisasi kredit bermasalah. Dalam pasal 1 angka 26 Peraturan Bank Indonesia No. 14/ 15/ PBI/ 2012 menjelaskan bahwa restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.⁹

Bank CCB Indonesia Cabang Mataram melakukan restrukturisasi kredit bermasalah terhadap debitur yang memenuhi kriteria sebagai berikut: 1) Debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan atau bunga kredit; 2) Debitur memiliki prospek usaha yang baik dan mampu memenuhi kewajiban setelah kredit restrukturisasi.

Kebijakan yang dapat digunakan untuk melakukan restrukturisasi kredit bermasalah yang diberikan oleh bank Bank CCB Indonesia Cabang Mataram, yaitu: 1) Penundaan pembayaran bunga kredit; 2) Penundaan pembayaran pokok kredit

Setelah upaya restrukturisasi tidak berhasil dilakukan, pihak bank memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi hutang dengan cara menjual jaminan yang ada di bank kepada rekanan debitur dengan batas waktu 14 hari kerja. Jika dalam jangka waktu yang telah diberikan oleh bank belum ada pembeli, maka bank yang akan mencari pembelinya. Dari hasil penjualan

⁹Indonesia, Peraturan Bank Indonesia tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, PBI No. 14/ 15/ PBI/2012, Pasal 1 angka 26

tersebut, bank akan mengambil sejumlah sisa utang dan bunga yang belum dibayarkan, jika ada lebih maka akan dikembalikan kepada debitur.

b. Melalui Litigasi

Pelaksanaan penyelesaian masalah kredit melalui litigasi dianggap oleh bank merupakan penyelesaian yang tidak mudah dan sangat lama penyelesaiannya juga menghabiskan biaya yang tidak sedikit. Penyelesaian masalah kredit melalui litigasi, yaitu penyelesaian melalui jalur pengadilan. Dalam proses litigasi menempatkan bank dan debitur dalam posisi saling berlawanan satu sama lain. Selain itu penyelesaian melalui litigasi merupakan sarana akhir setelah alternatif penyelesaian dengan negosiasi dan non litigasi tidak membuahkan hasil. Sehingga bank dengan terpaksa melakukan upaya yang ditempuh bank adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Dalam hal ini bank memberikan kuasa kepada pengacara untuk menindaklanjuti penyelesaian masalah di pengadilan.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Pelaksanaan perjanjian kredit diberikan berdasarkan prinsip kehati-hatian dan prinsip 5C. Proses pengajuan kredit yaitu diawali dengan permohonan kredit, pemeriksaan awal, pengumpulan data, rekomendasi pengajuan kredit, pembuatan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan kredit, pencairan kredit juga *monitoring*. Penyelesaian masalah Kredit dilakukan melalui non litigasi dan melalui litigasi. Penyelesaian melalui non litigasi yaitu negosiasi diwujudkan dalam bentuk restrukturisasi kredit juga dengan penjualan jaminan kredit dibawah tangan. Penyelesaian masalah kredit dengan litigasi digunakan sebagai sarana akhir setelah alternatif penyelesaian non litigasi tidak membuahkan hasil.

Saran

Diharapkan bank melakukan studi kelayakan terutama bagi debitur yang memiliki resiko tinggi, atau pernah bermasalah sebelumnya. Sehingga berdasarkan penilaian-penilaian tersebut akan memperkuat pelaksanaan perjanjian kredit sehingga terlaksana dengan baik sesuai dengan yang diharapkan. Untuk mengatasi masalah kredit macet, hendaknya bank mengadakan pengawasan secara terus menerus, sehingga kredit dapat berjalan dengan efektif dalam menurunkan atau mengurangi jumlah kredit macet yang terjadi.

DAFTAR PUSTAKA

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, LNRI No. 182 Tahun 1998

Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia No. 14/ 15/ PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum*.

Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Mandar Maju, Bandung.

Wawancara dengan Ronny Burhan Wahyudi, Branch Manager di PT. Bank China Construction Bank Indoneisa Tbk Cabang Mataram. Pada tanggal 12 Februari 2020

Wawancara dengan I Gusti Bagus Mahabinar Pradana, Legal Officier di PT. Bank China Construction Bank Indoneisa Tbk Cabang Mataram. Pada tanggal 13 Februari 2020

Wawancara dengan Asmar Fuad, Credit Operation di PT. Bank China Construction Bank Indoneisa Tbk Cabang Mataram. Pada tanggal 13 Februari 2020