

**PELAKSANAAN PENANGANAN KREDIT MACET DENGAN MEMAKAI
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA,
(Persero), Tbk, CABANG GATOT SUBROTO**

Oleh:

Yasa Aro Telaumbanua ¹⁾
Nata Perdamean Panjaitan ²⁾
Ria Sintha Devi ³⁾
Muhammad Yasid ⁴⁾

Universitas Darma Agung, Medan ^{1,2,3,4)}

E-mail:

yasaaro@gmail.com ¹⁾
natapanjaitan@gmail.com ²⁾
kokriasintha@gmail.com ³⁾
yasidfakultashukum@gmail.com ⁴⁾

ABSTRACT

Every loan disbursed to entrepreneurs always carries risk for banks. Therefore, it is necessary to have an element of security as one of the basic principles in credit lending in addition to the elements of suitability and profitability. This study aims at analyzing the credit process using mortgage guarantees by debtors at PT. BRI Gatot Subroto Medan Branch; factors causing bad credit PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk, Gatot Subroto Medan Branch and settlement of bad loans using mortgage guarantees. The research method used is normative juridical, namely reviewing statutory regulations using Law Number 10 of 1998 concerning Banking. In practice the prospective debtor submits a loan application to the bank by enclosing all forms of documents, namely the identity of the borrower, loan guarantees in the form of a Deed of Ownership of Land and Buildings as well as business licensing letters if the debtor is a legal entity. meet the criteria, then there is an agreement to provide Credit Facilities (Conventional Banks) or Financing (Islamic Banks) to Debtors. As a follow-up to the loan agreement, the bank provides a certain amount of funds (money) as a form of loan to the debtor, then the debtor provides letters of ownership of land/building or other objects as collateral for loan repayment. Collaterals in the form of land and buildings are usually burdened with the installation of a Mortgage Certificate issued by the National Land Agency (BPN). From the Credit Facility agreement, the Bank provides requirements for the debtor to repay the loan/credit with a monthly installment/installment system with a repayment grace period of 1 (one) to 20 (twenty) years. If the Debtor pays the installments on time until it is repaid, the Bank will certainly give an assessment that the Debtor is a debtor/customer with a good predicate, so that then the Bank will be more confident to return to providing loans to the Debtor with the good predicate.

Keywords: *Credit, Mortgage, PT Bank Rakyat Indonesia*

ABSTRAK

Bagi perbankan, setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada pengusaha selalu mengandung resiko. Oleh karena itu, perlu unsur pengamanan (safety) sebagai salah satu prinsip dasar dalam peminjaman kredit selain unsur keserasian (suitability) dan keuntungan (profitability). Studi ini bertujuan untuk menganalisis proses kredit dengan memakai jaminan hak tanggungan oleh debitur di PT. BRI Cabang Gatot Subroto Medan; faktor penyebab

kredit macet PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk, Cabang Gatot Subroto Medan dan penyelesaian kredit macet dengan memakai jaminan hak tanggungan. Metode penelitian yang dipakai adalah Yuridis Normatif yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan dengan menggunakan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Didalam prakteknya calon debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan segala bentuk surat-surat, yaitu identitas peminjam, jaminan pinjaman berupa Akta Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan serta surat-surat perizinan usaha jika Debiturnya adalah badan hukum. Jika menurut Bank permohonan yang diajukan oleh Debitur memenuhi kriteria, maka terjadilah kesepakatan pemberian Fasilitas Kredit (Bank Konvensional) atau Pembiayaan (Bank Syariah) kepada Debitur. Tindak lanjut dari kesepakatan pinjam meminjam tersebut, bank memberikan sejumlah dana (uang) sebagai bentuk pinjaman kepada Debitur, kemudian Debitur memberikan surat-surat kepemilikan tanah/bangunan ataupun benda lainnya sebagai jaminan pelunasan pinjaman. Jaminan berupa tanah dan bangunan biasanya dibebani dengan pemasangan Sertifikat Hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dari kesepakatan Fasilitas Kredit tersebut, Bank memberikan syarat kewajiban agar Debitur membayar pinjaman/kredit dengan sistem angsuran/cicilan setiap bulan dengan tenggang waktu pelunasan antara 1 (satu) s/d 20 (dua puluh) tahun. Apabila Debitur melakukan pembayaran angsurannya secara tepat waktu sampai dengan adanya pelunasan, maka Bank tentu akan memberikan penilaian bahwa Debitur tersebut adalah debitur/nasabah dengan predikat baik, sehingga kemudian Bank akan lebih percaya untuk kembali memberikan pinjaman kepada Debitur dengan predikat baik tersebut.

Kata Kunci: Kredit, Hak Tanggungan, PT Bank Rakyat Indonesia

1. PENDAHULUAN

Bank yang terdapat di Indonesia jumlahnya amat banyak pada tahun 1988 ketentuan mendirikan bank telah enteng alhasil banyak bank yang bermunculan kurang durasi kurang dari 10 tahun ialah persisnya pada tahun 1997 bumi perekonomian hadapi kemunduran. Darurat moneter terjalin di mana- mana tercantum Indonesia didalamnya yang hadapi anjlokkan angka ubah dolar. Nyata perbankan didalamnya hadapi kepailitan ataupun ambruk, terdapat sebagian bank yang hadapi pencampuran upaya(fusi). Tujuan dari fusi buat mengoptimalkan daya dari kemampuan yang dipunyai oleh tiap- tiap bank alhasil bisa menghasilkan sinergi yang terkini bagus dalam pemakaian modal jaringan upaya yang lebih besar ataupun pangkal energi orang. Bank pula bisa berfungsi selaku pengalihan asset(asset transmutation) ialah pengalihan anggaran ataupun asset dari bagian surplus ke bagian devisit dimana pangkal anggaran yang diserahkan pada pihak peminjam berawal dari owner anggaran ialah bagian surplus.

Yang waktu waktunya bisa diatur cocok dengan kemauan owner anggaran. Tidak hanya itu bank pula bisa berfungsi selaku Bisnis bank membagikan keringanan pada pelakon ekonomi buat melaksanakan bisnis. Dalam ekonomi modern bisnis benda serta pelayanan tidak sempat terbebas dari bisnis finansial.

Bentuk Hukum Perusahaan Perseroan hanya biasa dipakai untuk bank umum saja. Adapun bentuk hukum lainnya, dapat dipakai untuk bank umum, maupan untuk Bank Perkreditan Rakyat. Bentuk hukum perseroan dipakai sebagai bentuk dalam rangka penyesuaian diri dari perusahaan negara menjadi bentuk Hukum yang ditentukan oleh pasal 21 ayat (1) jo pasal 54 ayat(2) UU Perbankan 1998.

Salah satu sumber dana tersebut berupa kredit/pinjaman. Dana berupa kredit dapat diperoleh dari bank, lembaga pembiayaan dan lain lain Bank mempunyai peran yang sangat penting untuk memberikan dana yang dibutuhkan oleh masyarakat.

Sebutan angsuran telah tidak asing lagi kita dengar terlebih di dalam area

warga ataupun dilingkungan perbankan. Angsuran ialah sesuatu sarana finansial yang membolehkan seorang ataupun tubuh upaya buat meminjam duit buat membeli produk dan membayarnya balik dalam waktu durasi yang ditetapkan. Aktivitas menuangkan angsuran memiliki efek yang bisa mempengaruhi tingkat kesehatan serta kesinambungan upaya bank. Bank yang segar dipengaruhi oleh kesuksesan staffnya dalam mengatur sesuatu angsuran yang disalurkan mayoritas bank yang ambruk ataupun mengalami kesusahan finansial yang kronis diakibatkan terjebak pada permasalahan angsuran macet dalam jumlah besar. Penerapan pemberian angsuran pada biasanya dicoba dengan melangsungkan sesuatu akad akad itu terdiri dari akad utama ialah akad pinjaman piutang serta dengan akad bonus berbentuk akad pemberian agunan oleh pihak debitur.

Dari hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di lingkungan perbankan, khususnya bagi masyarakat kecil yang membutuhkan modal yang tidak terlalu besar, beserta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam *Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Dengan Memakai Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Rakyat Indonesia, (Persero), Tbk di Medan.*

2. TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Perjanjian Kredit

Akad merupakan suatu perhubungan hukum hal harta barang antara 2 pihak, dimana satu pihak berkomitmen ataupun dikira berkomitmen buat melaksanakan sesuatu Mengenai. Biar akad memiliki daya hukum, haruslah penuh determinasi sahnyanya akad yang ada dalam artikel 1320 Buku Undang-undang Hukum Cermat. Salah satu perihal yang amat berarti dalam akad angsuran bank ialah hal agunan untuk pihak yang meminjamkan ataupun pihak bank (Kreditur) agunan dalam kaitannya dengan

angsuran ialah salah satu ketentuan buat dapat dikabulkannya permohonan cicilan

Pengertian Dan Sumber Hukum Jaminan

Hukum agunan diketahui dengan sebutan *zekerheidsrecten*, yang dapat diterjemahkan jadi hukum agunan. Seharusnya kita mengenang kalau tutur “recht” dalam bahasa Belanda serta Jerman dapat memiliki maksud yang beragam, ialah hukum (law), hak (right) ataupun kesamarataan (just). Alhasil *zekerheidsrecten* merupakan hak-hak agunan. Bila kita mau merumuskannya, hingga bisa jadi bisa dimaksud selaku: ketentuan-ketentuan hukum yang menata mengenai agunan pada biasanya, artinya agunan gugatan kreditur atas hutang debitur. Dalam KUHPerdara, determinasi biasa mengenai agunan diletakkan dalam Artikel 1131 hingga dengan Artikel 1138. Disitu diatur prinsip amanah jawab seseorang debitur kepada hutang-hutangnya serta juga kedudukan seluruh kreditur atas gugatan yang dimiliki olehnya kepada debiturnya.

Pangkal pengaturan hukum agunan pada novel kedua menata mengenai agunan kebendaan, yang mencakup piutang-piutang yang diistimewakan, hak agun serta hipotik sebaliknya novel ketiga menata mengenai agunan perorangan, ialah akad penanggungan (*borgtocht*), habitat tanggung-menanggung serta akad jaminan. Diluar KUHPerdara ada badan agunan kebendaan *credietverband* yang diatur dalam *Regeling van het credietverband* itu dalam S. 1908 Nomor. 542 selaku yang sudah diganti dengan S. 1937 Nomor. 191 serta badan *ogstverband* semacam dalam S. 1886 Nomor. 57. Tidak hanya itu pengaturan hukum agunan pula terdapat yang dibenarkan serta dikukuhkan oleh yurisprudensi, ialah badan hak agunan fidusia.

Macam-Macam Hak Jaminan

Jaminan kredit adalah suatu perjanjian mengenai jaminan yang diadakan antara seorang kreditur dengan debitur, tetapi dapat juga dilakukan dengan pihak ketiga dengan dengan menjamin kewajiban-kewajiban kreditur terdiri dari 2(dua) bagian, yakni:

1. Hak-hak jaminan kredit perorangan atau *persoonlijke zekerheidsrechten*;
2. Hak-hak jaminan kredit kebendaan atau *zakelijke zekerheidsrechten*.

Pada umumnya jenis-jenis jaminan kredit menurut KUHPerdota yang merupakan salah satu sumber hukum dibidang keperdataan mengatur jenis-jenis jaminan dan menurut beberap peraturan perundang-undangan yang merupakan pembaharuan dari KUHPerdota, yaitu:

1. Jaminan yang lahir karena Undang-Undang dan lahir karena perjanjian.
2. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.

3. METODE PENELITIAN

Buat mangulas kasus yang sudah diformulasikan dan dibatasi begitu juga itu diatas, hingga dalam metode kategorisasi serta penanganan periset dalam riset ini, hendak dipergunakan tata cara serta metode riset begitu juga dibawah ini. Tipe riset yang dicoba merupakan riset empiris ataupun sosiologis riset lapangan (*file research*). Watak riset dalam riset ini merupakan bertabiat deskriptif analitis yang bermaksud buat melukiskan, menginventarisasikan serta menganalisa teori- teori serta peraturan yang berkaitan dengan kasus dalam riset ini. Hingga tata cara riset hukum yang dipakai dalam kategorisasi riset ini dicoba dengan pendekatan kualitatif. Tipe informasi yang dipakai dalam riset ini merupakan informasi pokok serta informasi skunder. Informasi pokok yang didapat langsung dari PT. BANK Orang INDONESIA,(Persero), Tbk, Agen GATOT SUBROTO serta informasi inferior yang didapat materi hukum pokok: yaitu UU Nomor. 42 Tahun 1999 melawan Fidusia, Undang- Undang

Nomor 10 Tahun 1998 mengenai Perbankan, KUHPerdota. Materi hukum inferior: ialah materi- materi hukum yang didapat bukubuku pustaka serta laporan-laporan hasil riset hukum yang terdapat hubungannya dengan permasalahan yang diawasi serta materi hukum tersier ialah materi hukum yang aksesoris karakternya membagikan petunjuk ataupun uraian bonus kepada materi hukum pokok serta materi hukum inferior. Materi hukum tersier ini ada dalam riset misalnya kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia serta lain serupanya.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Proses Kredit Dengan Memakai Jaminan Hak Tanggungan Oleh Debitur Di Pt Bank Bri Cabang Gatot Subroto Medan

Bentuk Hukum Perusahaan Perseroan hanya biasa dipakai untuk bank umum saja. Adapun bentuk hukum lainnya, dapat dipakai untuk bank umum, maupan untuk Bank Perkreditan Rakyat. Bentuk hukum perseroan dipakai sebagai bentuk dalam rangka penyesuaian diri dari perusahaan negara menjadi bentuk Hukum yang ditentukan oleh pasal 21 ayat (1) jo pasal 54 ayat(2) UU Perbankan 1998.

Dalam penerapan evaluasi agunan pinjaman dari bidang hukum, pihak donatur pinjaman sepatutnya melaksanakannya bagi determinasi hukum yang berhubungan dengan subjek agunan pinjaman serta determinasi hukum mengenai agunan pinjaman yang diucap selaku hukum agunan.

Bank konvensional(bank yang melaksanakan aktivitas upaya bersumber pada prinsip bunga) selaku salah satu tubuh upaya yang membagikan pinjaman duit pada warga dalam wujud pemberian angsuran meminta terdapatnya penyerahan agunan angsuran oleh pemohon angsuran. Pemberian angsuran ialah salah satu aktivitas wujud pemberian pinjaman duit. Badan warga yang menginginkan anggaran bisa mengajukan permohonan angsuran pada bank konvensional dengan penuhi

persyaratan serta metode yang diresmikan oleh tiap- tiap bank konvensional. Dalam aktivitas operasional bank konvensional pada biasanya di temui terdapatnya agunan pinjaman ataupun yang umum diucap agunan angsuran(jaminan).

Salah satu industri kepunyaan penguasa yang beranjak di aspek pelayanan perbankan merupakan PT Bank Orang Indonesia(Persero), dikenal dengan julukan PT. Bank Rakyat Indonesia adalah salah satu bank milik pemerintah yang terbesar di Indonesia. Pada awalnya Bank Orang Indonesia dibuat di Kota Purwokerto, Jawa Tengah pada bertepatan pada 16 Desember 1895, setelah kemerdekaan RI berdasarkan Peraturan Penguasa Nomor. 1 Tahun 1946 tentang Bank Rakyat Indonesia Pasal 1 disebutkan kalau:

“Bank Rakyat Indonesia yang dahulu berturut-turut bernama *Algemeene Volkscredietbank dan Syumin Ginko* adalah Bank pemerintah.”

Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1992 tentang Penyesuaian Bentuk Hukum Bank Rakyat Indonesia Menjadi Industri Perseroan(Persero) status Bank Orang Indonesia berganti jadi perseroan terbatas, hingga saat ini PT. Bank Orang Indonesia yang dibuat semenjak tahun 1895 senantiasa tidak berubah- ubah dalam membagikan jasa pada segmen usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) dan komitmen ini terus berlanjut pada saat Bank Rakyat Indonesia menjadi perusahaan publik pada tahun 2003 hingga sekarang. Pemerintah Republik Indonesia merupakan pemilik mayoritas saham Bank Rakyat Indonesia, yaitu sebesar 56,75% dan sisanya sebesar 43,25% dimiliki oleh pemegang saham public.

Bank Bri KCP Bagian Gatot Subroto terdapat di Jalur Gatot Subroto Nomor 38 Kota Area, dimana Layanan

terdapat 2 ialah KCP serta Kantor Agen Pembantu.

Perjanjian kredit yang dibuat antara Bank Rakyat Indonesia Cabang Gatot Subroto dengan Pelanggan ialah sesuatu akad dasar(Standard Contract). Akad dasar merupakan sesuatu akad dimana isi ataupun klausul-klausul akad angsuran bank itu sudah di bakukan serta dituangkan dalam bentuk blanko, keadaan yang berkaitan dengan determinasi serta persyaratan perjanjian kredit telah dibakukan terlebih dahulu oleh pihak bank. Pelanggan tinggal membubuhkan tanda tangannya saja apabila bersedia menerima isi perjanjian kredit itu, dan tidak memberikan kesempatan pada pelanggan untuk memberikan lebih lanjut isi atau klausul-klausul yang diajukan pihak bank.

Proses pemberian kredit antara lain:

1. Pengajuan permohonan kredit
2. Analisis Kredit
3. Keputusan Kredit
4. Pembuatan Perjanjian Kredit
5. Pembebanan Jaminan Fidusia
6. Pencairan atau Penarikan Dana

Pengajuan permohonan angsuran dari pelanggan dicoba secara tercatat dengan memuat blanko permohonan angsuran serta tipe angsuran yang diadakan oleh Bank Orang Indonesia Agen Kopo yang diantaranya merupakan:

- 1) Kredit Usaha Rakyat (KUR) dibagi 3 yaitu KUR Mikro, KUR Ritel, dan KUR TKI
- 2) KUPeDES adalah kredit yang dapat diajukan mulai Rp 1.000.000 s.d Rp. 100.000.000,- dimana pinjaman digunakan untuk usaha yang belum ada legalitas.
- 3) Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dimana untuk membeli rumah baik rumah bekas maupun menyicil dari jumlah pinjaman Rp. 500.000.000 waktu 15 tahun.
- 4) Kredit Kendaraan bermotor, untuk membeli motor baru maupun bekas, dengan jangka waktu 15 tahun.

Analisis kredit adalah suatu upaya mengumpulkan informasi dan laporan dari berkas pinjaman yang benar-benar sebagai pertimbangan untuk diajukan melihat kondisi usaha nasabah.

Mekanisme pendaftaran jaminan Hak Tanggungan pada PT BRI Cabang Gatot Subroto adalah dengan tahapan sebagai berikut:

1. Langkah akad pinjaman piutang
Langkah pengikatan agunan
Langkah cara registrasi Hak Amanah oleh Kantor Pertanahan, yang ialah dikala lahirnya Hak Amanah yang diberatkan,
2. Langkah ketetapan pemberian angsuran, Langkah persetujuan pemberian angsuran, Penandatanganan akad angsuran atau akad yang lain,
3. Realisasi angsuran dan
4. Distribusi ataupun pencabutan anggaran.

Didalam prakteknya calon debitur mengajukan permohonan pinjaman pada bank dengan melibatkan seluruh wujud surat-surat, ialah bukti diri peminjam, agunan pinjaman berbentuk Akta Kepemilikan atas Tanah serta Gedung dan surat-surat perizinan upaya bila Debiturnya merupakan tubuh hukum.

Bila bagi Bank permohonan yang diajukan oleh Debitur penuh patokan, hingga terjadilah perjanjian pemberian Sarana Angsuran(Bank Konvensional) ataupun Pembiayaan(Bank Syariah) pada Debitur.

Perbuatan lanjut dari perjanjian pinjam meminjam itu, bank membagikan beberapa anggaran(duit) selaku wujud pinjaman pada Debitur, setelah itu Debitur membagikan surat-surat kepemilikan tanah atau gedung atau barang yang lain selaku agunan pelunasan pinjaman. Agunan berbentuk tanah serta gedung umumnya dibebani dengan pemasangan Akta Hak amanah yang diterbitkan oleh Tubuh Pertanahan Nasional(BPN).

Dari perjanjian Sarana Angsuran itu, Bank membagikan ketentuan peranan supaya Debitur melunasi pinjaman/ angsuran dengan sistem cicilan atau angsuran tiap bulan dengan antara durasi pelunasan antara 1(satu) s/ d 20(dua puluh) tahun.

Bila Debitur melaksanakan pembayaran angsurannya dengan cara pas durasi hingga dengan terdapatnya pelunasan, hingga Bank pasti hendak membagikan evaluasi kalau Debitur itu merupakan debitur atau pelanggan dengan sebutan bagus, alhasil setelah itu Bank hendak lebih yakin buat balik membagikan pinjaman pada Debitur dengan sebutan bagus itu.

B. Faktor Penyebab Kredit Macet PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk, Cabang Gatot Subroto Medan

Nasabah yang memperoleh kredit bank tidak semua dapat mengembalikan dengan tepat waktu sebagaimana telah diperjanjikan. Pada kenyataannya ada saja sebab tidak dapat mengembalikan kredit bisa disebagikan wanprestasi. Wanprestasi yakni si debitur tidak melaksanakan apa yang dijanjikan alpa atau ingkar janji.

Sebagai pinjaman yang tidak dapat dilunasi oleh debitur karena sesuatu alasan sehingga bank berlaku seperti penagih harus menyelesaikan masalahnya kepada pihak ketiga atau melakukan eksekusi barang agunan. Terjadinya kredit macet ada beberapa faktor yang mempengaruhi yaitu berasal dari nasabah dan yang berasal dari bank. Faktor yang berasal dari pelanggan:

Pelanggan Menyalahgunakan Angsuran Tiap angsuran yang didapat pelanggan sudah diperjanjikan dalam akad kredit tentang tujuan pemakaian kreditnya.

Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya masalah dalam Kredit.

1. Faktor Intern kreditur, yaitu:

- a. Dorongan hati bidang usaha serta keahlian melaksanakan analisa angsuran yang belum mencukupi;

- b. Para badan panitia pemutus angsuran tidak mempunyai integritas yang bagus, alhasil ketetapan pemberian angsuran didapat tidak dengan cara mandiri, misalnya dipengaruhi titik berat dari luar;
 - c. Pengawasan kepada pemakaian angsuran tidak mencukupi;
 - d. Pemberian angsuran tidak lumayan ataupun kelewatan jumlahnya dibanding jumlah keinginan yang sebetulnya;
 - e. Kreditur tidak memiliki data yang lumayan hal karakter serta track record debitur.
1. Faktor intern Debitur, khususnya yang berkaitan dengan:
 - a. Penyalahgunaan angsuran oleh debitur, dimana debitur memakai angsuran itu tidak cocok dengan tujuan pemberian angsuran;
 - b. Terjalin bentrokan antara para pemegang saham ataupun kelengahan pengasuh dalam melaksanakan industri;
 - c. Daya pakar yang jadi harapan industri meninggalkan industri alhasil kemampuan industri tidak berdaya guna.
 2. Faktor ektern yang menyebabkan debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap kreditur, yaitu:
 - a. Situasi perekonomian Indonesia semenjak tahun 1997 menyebabkan akibat minus kepada kemampuan industri, paling utama untuk perusahaan- perusahaan yang memercayakan pinjaman buat mendanai bisnisnya;
 - b. Turunnya energi beli warga buat konsumsi produk serta pelayanan yang diperoleh oleh industri, alhasil industri tidak mempunyai pemasukan yang lumayan buat menutupi bayaran penciptaan serta modal;

- c. Tingkatan pengembalian pemodal yang kecil.

Dalam Artikel 8 Hukum Nomor. 10 tahun 1998 mengenai Perbankan berkata kalau dalam berikan angsuran, bank biasa harus memiliki agama atas keahlian serta kemampuan debitur buat melunaskan hutangnya cocok dengan yang diperjanjikan. Buat mendapatkan agama tersbut, hingga saat sebelum membagikan angsuran, bank wajib melaksanakan evaluasi dengan saksama kepada karakter, keahlian, modal, jamina, serta peluang upaya dari debitur. Dalam bumi perbankan kelima aspek yang ditaksir itu diketahui selaku “the five of credit analysis” ataupun prinsip 5C’ s(*Character, Capacity, Capital, Colateral, and Condition of economy*).

1. Karakter(Character)

Tujuan bank melaksanakan evaluasi kepada karakter debitur, merupakan untu mengenali apakah pemohon angsuran terdapat keinginan buat melunasi hutangnya bila permohonannya dikabulkan oleh bank. Dalam perihal ini yang dicermati merupakan tindakan ataupun sikap debitur dalam tingkatan kejujuran serta itikad bagus debitur.

2. Keahlian(Capacity)

Dalam perihal ini bank butuh mengenali apakah nasabah memiliki wawasan yang lumayan dibidang upaya itu, apakah pelanggan lumayan profesional mengatur upaya itu ataupun tidak. Tidak hanya itu, upaya yang hendak dibiayai bank dengan angsuran pada prinsipnya merupakan kalau pelanggan wajib bisa mengatur dengan bagus upaya itu, karena bila tidak upaya pelanggan itu tidak hendak bertumbuh serta apalagi hendak jadi macet ataupun kandas serupa sekali. Perihal ini hendak menimbulkan pelanggan hadapi kesusahan dalam membayar ataupun melunasinya kreditnya.

3. Modal(Capital)

Dalam prakteknya sepanjang ini bank tidak sering sekali membagikan angsuran buat mendanai semua anggaran yang dibutuhkan

pelanggan. Pelanggan harus sediakan modal sendiri, sebaliknya kekurangannya seperti itu yang bisa dibiayai dengan angsuran bank. Jadi dalam perihal ini bank cuma berperan buat sediakan bonus modal. Pada biasanya aransemen penyediaan modal buat upaya pelanggan, beberapa besar modal dibiayai dengan angsuran bank serta beberapa kecil dibiayai pelanggan. Sebab itu memandang guna angsuran selaku bonus modal jadi kurang pas, karena bonus umumnya lebih sedikit dari pokoknya. Buat memperhitungkan hingga sepanjang mana keahlian pelanggan, bisa sediakan modal sendiri bisa diamati dari informasi finansial industri(neraca serta catatan keuntungan atau cedera).

4. Agunan(Collateral)

Buat keamana pelunasan angsuran pelanggan diwajibkan sediakan harta kekayaan buat dijadikan agunan. Dalam perihal ini harta yang dijaminakan berbentuk benda beranjak atau benda tidak beranjak. Tidak hanya memohon agunan utama bank pula memohon agunan bonus. Serta seluruh beberapa barang yang dijadikan selaku agunan wajib mempunyai angka jual yang serupa dengan jumlah angsuran yang diserahkan.

5. Peluang(Condition of economy)

Yang diartikan dengan peluang upaya merupakan tidak berlainan dengan yang diartikan dengan situasi ekonomi(condition of economy) sebab yang dibahas menyangkut obyek yang hendak dibiayai dengan angsuran itu memiliki era depan yang bagus.

C. Penyelesaian Kredit Macet Dengan Memakai Jaminan Hak Tanggungan

Usaha Bank dalam menjauhi terdapatnya angsuran macet merupakan dengan memakai ketentuan perjanjian atas Agunan Hak Amanah pada akta kepemilikan pelanggan bila wujudnya asset tidak beranjak(tanah serta gedung) ataupun aplikasi Agunan Fidusia bila agunan berbentuk barang beranjak(mobil, mesin serta lain- lain). kepada determinasi pembebanan Hak Amanah atas agunan

pinjaman, negeri sudah menerbitkan peraturan hukum pada Undang- Undang Nomor. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Amanah Atas Tanah Bersama Barang-barang Yang Berhubungan Dengan Tanah. Hukum itu menata mengenai Agunan antara Bank dengan Debitur dalam bisnis sanggam meminjam dan peraturan-peraturan mengenai aturan metode bila terbentuknya kondisi wanprestasi(tidak melunasi) bila Debitur tidak melakukan kewajibannya.

Didalam praktek, bila ada Debitur yang wanprestasi, umumnya Bank hendak mengirimkan Pesan Peringatan pada Debitur supaya melakukan kewajibannya dalam pembayaran cicilan cocok dengan yang diperjanjikan. Peringatan itu umumnya diajukan sangat sedikit sebesar 3(tiga) kali buat penuh ketentuan kondisi wanprestasinya debitur. Bila sudah diperingati dengan cara pantas namun Debitur tidak pula melaksanakan pembayaran kewajibannya, hingga Bank lewat determinasi hukum yang ada pada Pasal 6 serta Pasal 20 UU RI Nomor. 4 tahun 1996 mengenai Hak Amanah, hendak melaksanakan cara Lelang kepada Agunan Debitur.

Bank umumnya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Agunan Hak Amanah pada Gedung Lelang Swasta. Berikutnya Gedung Lelang Swasta hendak melanjutkan permohonan itu pada KPKNL(Kantor Jasa Kekayaan Negeri serta Lelang) yang ialah salah satu bagian kegiatan pada Dit. Jend Kekayaan Negeri Unit Finansial RI. Kala Gedung Lelang Swasta berperan selaku Penyedia penerapan Lelang, alas ketentuan hukum yang digunakan merupakan Pasal 14 UU RI Nomor. 4 Tahun 1996 Mengenai Hak Amanah yang menyiratkan kalau Penerapan Lelang Hak Amanah mempunyai daya eksekutorial yang serupa dengan tetapan hukum majelis hukum yang sudah berkemampuan hukum senantiasa(inkracht van gewijsde).

Namun butuh penulis sampaikan bila subjek lelang Agunan Hak Amanah ada perlawanan hukum dari Debitur atau pihak

lain, hingga Gedung Lelang Swasta atau KPKNL tidak mempunyai wewenang buat melaksanakan eksekusi pengosongan atas subjek lelang yang telah dibeli oleh partisipan atau konsumen lelang.

alau wewenang penerapan Eksekusi Pengosongan kepada sesuatu subjek ialah wewenang tubuh peradilan. Sebaliknya didalam prakteknya Majelis hukum tidak bisa langsung melakukan Eksekusi Pengosongan kepada subjek Lelang bermasalah yang dilelang oleh Gedung Lelang Swasta. Perihal itu terjalin sebab Majelis hukum menyangka kalau kepada Subjek Lelang yang dijual oleh Gedung Lelang Swasta tidak ada peletakkan sita(beslag) oleh tubuh Majelis hukum. Sedangkan metode hukum buat melaksanakan eksekusi pengosongan mengharuskan wajib terdapatnya penentuan sita terlebih dulu oleh Majelis hukum, setelah itu dengan bawah itu bisa dicoba eksekusi pengosongan(H. I. R atau R. B. Gram). Butuh di informasikan sesungguhnya Tubuh Peradilan merupakan pihak yang bisa melaksanakan cara Lelang pada Agunan Hak Amanah. Perihal itu ialah salah satu wewenang Tubuh Peradilan selaku badan Negeri yang ditugaskan buat melakukan penegakkan peraturan hukum.

Prosedurnya, Pemohon Lelang Eksekusi(Bank) mengajukan permohonan lewat Kepaniteraan Majelis hukum, setelah itu Majelis hukum menerbitkan Pesan Anmaning(Peringatan pada debitur) sebesar 2(dua) kali buat diberi peluang melaksanakan pelunasan pinjaman pada bank. Bila Debitur tidak melakukan kewajibannya walaupun telah diperingati(anmaning) hingga berikutnya Majelis hukum menaruh sita agunan kepada subjek lelang kemudian melanjutkan prosesnya hingga dikerjakannya Penerapan Lelang oleh KPKNL selaku eksekutor lelang yang difasilitasi oleh Tubuh Peradilan. Bila kepada subjek lelang yang terjual itu ada pihak- pihak yang tidak ingin memberikan subjek lelang pada juara lelang, hingga Majelis hukum bersumber pada determinasi Pasal 14 UU RI Nomor. 4 Tahun 1996

Mengenai Hak Amanah mempunyai wewenang buat melakukan eksekusi pengosongan kepada subjek lelang itu.

Penerapan Lelang lewat Majelis hukum merupakan metode yang pas dalam mencari kejelasan hukum kepada cara lelang hak amanah antara Bank serta Pelanggan. Namun pada prakteknya seringkali Tubuh Peradilan terkesan sangat lelet dalam melaksanakan cara lelang itu, alhasil kejelasan hukum antara Bank serta Pelanggan pula turut tertahan, dengan suasana lambatnya cara lelang itu pastinya Bank hadapi kehilangan sebab rotasi finansial angsuran jadi macet, sebaliknya Debitur hadapi kehilangan sebab wajib menanggung bobot bunga serta kompensasi dampak keterlambatan cara lelang eksekusi kepada agunan hak amanah Debitur.

Atas perkara ini sepatutnya Majelis hukum bisa mempraktikkan sistim penindakan yang kilat serta bayaran ekonomis kepada permohonan- permohonan lelang Hak Amanah, supaya terwujud kejelasan hukum antara Bank dengan Debiturnya, dengan terdapatnya kejelasan hukum yang kilat didalam perkara angsuran macet perbankan, hendak memesatkan laju perekonomian, alhasil berakibat positif untuk kemajuan bumi upaya yang bagian positifnya bisa dialami oleh seluruh pihak.

5. SIMPULAN

- A. Cara angsuran dengan mengenakan agunan hak Amanah oleh debitur di PT Bank Rakyat Indonesia,(Persero), Tbk di Area sanggam meminjam duit antara Peminjam(Debitur) dengan Donatur Pinjaman(Bank) dimana calon debitur mengajukan permohonan pinjaman pada bank dengan melibatkan seluruh wujud surat- surat, ialah bukti diri peminjam, agunan pinjaman berbentuk Akta Kepemilikan atas Tanah serta Gedung dan surat- surat perizinan upaya bila Debiturnya merupakan tubuh hukum. Dari perjanjian Sarana Angsuran itu, Bank membagikan ketentuan peranan supaya Debitur

melunasi pinjaman atau angsuran dengan sistem cicilan atau angsuran tiap bulan dengan antara durasi pelunasan antara 1 (satu) s atau d 20(2 puluh) tahun. Bila Debitur melaksanakan pembayaran angsurannya dengan cara pas durasi hingga dengan terdapatnya pelunasan, hingga Bank pasti hendak membagikan evaluasi kalau Debitur itu merupakan debitur atau pelanggan dengan sebutan bagus, alhasil setelah itu Bank hendak lebih yakin buat balik membagikan pinjaman pada Debitur dengan sebutan bagus itu.

- B. Aspek pemicu angsuran macet oleh debitur di PT Bank Rakyat Indonesia,(Persero), Tbk di Area Debitur yang tidak melaksanakan pembayaran cicilan dengan pas durasi ataupun lajimnya diucap Angsuran Macet. Oleh karenanya Bank pasti hendak berupaya melaksanakan penagihan pada Debitur dengan alibi menjauhi efek angsuran macet. Bila sudah diperingati dengan cara pantas namun Debitur tidak pula melaksanakan pembayaran kewajibannya, hingga Bank lewat determinasi hukum yang ada pada Artikel 6 serta Artikel 20 UU RI Nomor. 4 tahun 1996 mengenai Hak Amanah, hendak melaksanakan cara Lelang kepada Agunan Debitur. Bank umumnya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Agunan Hak Amanah pada Gedung Lelang Swasta. Berikutnya Gedung Lelang Swasta hendak melanjutkan permohonan itu pada KPKNL(Kantor Jasa Kekayaan Negeri serta Lelang) yang ialah salah satu bagian kegiatan pada Dit. Jend Kekayaan Negeri Unit Finansial RI.
- C. Penanganan angsuran macet Usaha Bank dalam menjauhi terdapatnya angsuran macet merupakan dengan memakai ketentuan perjanjian atas Agunan Hak Amanah pada akta kepemilikan pelanggan bila wujudnya asset tidak beranjak(tanah serta gedung) ataupun aplikasi Agunan

Fidusia bila agunan berbentuk barang beranjak(mobil, mesin serta lain- lain). Bila Debitur tidak melakukan kewajibannya walaupun telah diperingati(anmaning) hingga berikutnya Majelis hukum menaruh sita agunan kepada subjek lelang kemudian melanjutkan prosesnya hingga dikerjakannya Penerapan Lelang oleh KPKNL selaku eksekutor lelang yang difasilitasi oleh Tubuh Peradilan. Bila kepada subjek lelang yang terjual itu ada pihak- pihak yang tidak ingin memberikan subjek lelang pada juara lelang, hingga Majelis hukum bersumber pada determinasi Pasal 14 UU RI Nomor. 4 Tahun 1996 Mengenai Hak Amanah mempunyai wewenang buat melakukan eksekusi pengosongan kepada subjek lelang itu.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Asikin, Zainal, 2012, *Sumber Sumber Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Sinar Grafika, Bandung.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- devi, Ria Sintha, *Perkembangan Hukum Dagang di Indonesia*, CV. Sentosa Deli Mandiri, Medan, 2020
- Djumhana, Muhammad, 2014, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Ghalia Ilmu, Jakarta.
- Fuady Munir, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadi, Setia, *Tunggal Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Harvarindo 2005.
- Kamelo, Tan, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan di Bidang Hukum Perbankan*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, 2000.
- Kamelo, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia: Suatu Kebutuhan Yang*

- Didambakan*, Bandung: Alumni, 2004.
- Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Jakarta: Pradya Paramita, 1997.
- Kelompok Kerja Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, *Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, Bandung: Citra Aditya Bakti 1996.
- Khoidin, M., 2012, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Justitia, Surabaya.
- Koentjroningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pustaka, 1997.
- Mahadi, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Tanpa Kota : Tanpa penerbit, 1989.
- Muhammad, Abdulkadir, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muljono, Liliawati, *Tinjauan Yuridis UUHT No. 4 Tahun 1996 Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2008.
- Parlindungan A.P, *Komentar Undang - Undang Hak Tanggungan*, Tanpa Kota : Tanpa Penerbit, 1996.
- Patrik, Purwahid, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit PT. Fakultas Hukum UNDIP, 2007.
- Perwadarmita W. J. S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, 1997.
- Prajitno, Andi, Andreas Albertus, *Hukum Fidusia*, Malang : Selaras, 2010.
- Purba, Onan, Ria Sintha Devi, *Hukum Acara*, Lembaga Penelitian dan Penulisan Ilmiah AQLI, Medan, Maret 2021.
- Soekanto, Soerjono, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Jakarta, 1990.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjcon, *Hukum Perdata, Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta : Liberty, 1981.
- Stein. P, *Sifat Kebendaan Jaminan*, Yogyakarta : Liberty, 1999.
- Subekti R, *Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung : Alumni, 1982.
- Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta.
- Sudrajat, Sutardja, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung : Alfabeta, 2004.
- Sutedi, Adrian, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syahdeini, S.T.Remy, *Jurnal Hukum Bisnis*, Tanpa Kota: Tanpa Penerbit, 1997.