

PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR WANPRESTASI PADA PERJANJIAN KREDIT RUMAH ATAS JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Ervira Sekar Langit¹, Erny Herlin Setyorini²

^{1,2}Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Email: ervirasekar16@gmail.com¹

Abstrak

Perjanjian kredit merupakan fasilitas dari bank guna mempermudah debitur agar mendapatkan suatu pinjaman dari bank baik itu pinjaman untuk usaha atau pinjaman untuk pembelian rumah. Jaminan pada bank akan di simpan oleh bank guna mengikat suatu debitur agar menepati perjanjian kredit dan agar tidak terjadi wanprestasi, akan tetapi melihat dari panjangnya suatu perjanjian kredit rumah tidak banyak debitur yang melakukan wanprestasi oleh karena itu jaminan yang di anggunkan kepada bank akan di simpan oleh bank dan jika terjadi wanprestasi maka bank akan menjual anggukan debitur kepada debitur lain baik itu secara lelang atau di jual tanpa lelang ada juga overkredit yang di lakukan oleh bank agar pinjaman yang sudah di keluarkan oleh bak dapat tertutupi oleh debitur lain. Dari beberapa permasalahan kredit hingga over kredit yang dilakukan pihak bank sering di jumpai akan tidak ada perlindungan hukum debitur yang melakukan wanprestasi baik itu dari sisi jaminan maupun angsuran yang sudah di bayarkan. Maka dari itu penulis merasa bahwa permasalahan yang terjadi pada perjanjian kredit pada bank sangat menarik perhatian penulis untuk mengetahui proses dari awal perjanjian kredit hingga perjanjian tersebut selesai karena prestasi yang di lakukan oleh debitur.

Kata Kunci: perjanjian kredit , bank, hak tanggungan

Abstract

A credit agreement is a facility from a bank to make it easier for debtors to get a loan from a bank, be it a loan for a business or a loan for buying a house. Collateral at the bank will be kept by the bank in order to bind a debtor to comply with the credit agreement and so that there is no default, but looking at the length of a home loan agreement, not many debtors are in default, therefore the guarantee granted to the bank will be kept by the bank. bank and if there is a default, the bank will sell the debtor's interference to other debtors, either by auction or sold without an auction, there is also an overcredit made by the bank so that the loan that has been issued by the bank can be covered by other debtors. From several credit problems to over-credit by the bank, it is often found that there will be no legal protection for debtors who default, both in terms of guarantees and installments that have been paid. Therefore, the author feels that the problems that occur in the credit agreement at the bank really attract the attention of the author to know the process from the beginning of the credit agreement until the agreement is completed because of the achievements made by the debtor.

Keywords: credit agreement, bank, mortgage

PENDAHULUAN

Perjanjian kredit merupakan sarana dari bank yang mengandung risiko. Karena perjanjian kredit menjadi perantara dalam keterkaitan pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dana dan memerlukan dana, maka dalam pengembangan perekonomian perbankan, perjanjian kredit merupakan salah satu bagian yang sangat strategis.

Istilah perjanjian kredit ditemukan di dalam Intruksi Presidium Kabinet Nomor 25/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 Jo. Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit 1 No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang mengintruksikan bahwa “dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit (Supianto, 2015).” Istilah kredit itu sudah dikenal oleh masyarakat luas, pedagang, petani serta pegawai, sehingga istilah kredit sudah dikenal lama oleh mereka baik berada di pedesaan maupun di perkotaan. Kredit diberikan oleh lembaga Perbankan sebagai kreditur (pemberi kredit) didasarkan atas rasa percaya bahwa individu atau badan hukum sebagai debitur (penerima kredit) akan mengembalikan pinjaman sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak. Mendapatkan fasilitas kredit berarti mendapatkan kepercayaan, dalam hal ini apabila nasabah debitur memperoleh kredit pada hakikatnya ia telah memperoleh kepercayaan dari bank sebagai kreditur. Dalam pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dirumuskan bahwa “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 (Hermansyah, 2005).”

Dalam pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum). Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya protection atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan

utangnnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi (Badriyah, 2010).

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada Debitur (Supramono, 1996).

Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan hati-hati, dimana hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang debitur kepada bank. Dalam praktik perbankan, umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan segera melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta (asset) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana ketentuan dalam Pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”, serta ketentuan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. (Tjitrosudibio, 2006)

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum (Pandu, 2008).

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diudangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya.

Hal ini mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan. Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, maka dalam penelitian hukum ini penulis menyusun penulisan hukum dengan judul *Perlindungan Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Rumah Atas Jaminan Hak Tanggungan* .

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*) atau penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perjanjian Kredit

Dalam mengadakan perjanjian tiap pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik. Pihak satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, sedangkan pihak lain mempunyai kewajiban untuk memenuhi tersebut begitu juga sebaliknya. Dalam hal melakukan perbuatan hukum di kehidupan modern para pihak biasanya diaktualisasi dalam bentuk perjanjian tertulis hal tersebut dianggap memudahkan para pihak untuk dapat mengetahui hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian tertulis ini sebagai alat bukti apabila terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak (Harahap, 1992).

Peraturan yang berlaku bagi perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul "Tentang Perikatan". Dalam Buku Ketiga KUH Perdata tersebut, ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian terdapat pada Bab Kedua. Perjanjian diatur di dalam Buku Ketiga KUH Perdata, karena perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Sedangkan sumber perikatan yang lain adalah perikatan karena undang-undang. Pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut :

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih." Rumusan pasal 1313 tersebut sangat luas, hal mana dapat dilihat dari kata "perbuatan", yang berarti perbuatan apa saja dapat diperjanjian dan diserahkan kepada pihak-pihak yang akan mengadakan perjanjian. Meskipun demikian, rumusan yang luas itu tidak perlu dibatasi karena pihak-pihak yang

mengadakan perjanjian harus memperhatikan asas-asas hukum perjanjian dan mengikuti syarat-syarat sahnya perjanjian.

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui unsur-unsur perjanjian itu antara lain: (Suyatni, 1995)

- 1) Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang
- 2) Adanya persetujuan antara pihak-pihak itu
- 3) Adanya tujuan yang akan di capai
- 4) Adanya prestasi yang akan dilaksanakan
- 5) Adanya bentuk lisan dan tulisan
- 6) Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dilihat dari bentuknya perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu (1) Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, dan (2) Perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Pada hakikatnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu karena ada dalam suatu perjanjian, menurut Ridwan Khairandy “terdapat tiga asas yang saling berkaitan, yaitu asas konsensualisme (the principles of consensualism), asas kekuatan mengikat kontrak (the principle of the binding force of contract) dan asas kebebasan berkontrak (the principle of the freedom of the contract). (Usman, 2003)

Dalam membuat perjanjian para pihak dapat memuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi asas kebebasan berkontrak yang bukan berarti boleh memuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk sahnya perjanjian. Maksud kebebasan berkontrak bebas untuk menentukan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Perdata).

Dengan kata lain, para pihak membuat perjanjian tersebut dalam keadaan bebas dalam arti tetap selalu dalam ruang gerak yang dibenarkan atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Syarat sahnya perjanjian disebutkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Syarat-syarat diatas terbagi dalam dua kelompok yaitu syarat obyektif dan syarat subjektif, dimana keduanya memiliki akibat hukum masing-masing, untuk lebih jelasnya penjelasan terhadap hal diatas sebagai berikut :

➤ Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Sepakat mereka mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.

Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul hukum perjanjian menyatakan bahwa menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap dilahirkan penawaran (*efferte*) menerima yang termaksud dalam surat tersebut, sebab detik itulah dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Bahwasannya mungkin ia tidak membaca surat itu, hal itu menjadi tanggung jawab sendiri. Dia dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu sesingkat-singkatnya (Subekti, 2014).

Persoalan kapan lahirnya perjanjian juga sangat penting untuk diketahui dan ditetapkannya, berhubung ada kalanya terjadi perubahan dalam peraturan perundang-undangan yang mempunyai pengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian, beralihnya risiko dalam perjanjian, tempat lahirnya perjanjian dan ditutupnya perjanjian dan sebagainya.

➤ Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat pikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Dalam sistem hukum perdata barat hanya mereka yang dibawah pengampuan sajarah yang dianggap tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, orang-orang yang kurang atau tidak sehat akal pikirannya yang tidak dibawah pengampuan tidak demikian, perbuatan hukum yang dilakukannya tidak dapat dikatakan sah kalau hanya di dasarkan pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akan tetapi, perbuatan melawan hukum itu dapat dibantah dengan alasan tidak sempurnanya kesepakatan yang diperlukan, juga untuk sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dilihat dari sudut rasa keadilan memang benar-benar mempunyai kemampuan untuk menginsyafi segala tanggung jawab yang bakal dipikulnya karena perbuatan itu. Tegasnya, syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya dan bagi miliknya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.

➤ Suatu hal tertentu

Suatu hak tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini haruslah tertentu, setidaknya haruslah ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan, asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

Sebelumnya, dalam pasal 1334 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian.

Menurut Wirdjono Prodjodikoro, barang yang belum ada dijadikan objek perjanjian tersebut bisa dalam pengertian relatif (*nisbi*). Belum ada pengertian mutlak misalnya, perjanjian jual beli padi dimana tanamannya baru sedang berbunga, sedangkan

belum ada pengertian relatif, misalnya perjanjian jual beli yang diperjual belikan sudah berwujud beras, pada saat perjanjian diadakan masih milik penjual.

Kemudian dalam pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa barang-barang yang dapat dijadikan objek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-barang yang diperdagangkan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan, sehingga tidak bisa dijadikan objek perjanjian.

➤ Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat untuk sahnya perjanjian. Mengenai syarat ini pasal 1335 BW menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan. (Wirjono Prodjodikoro, 2004)

Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai subjek karena yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat 3 dan 4 dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai objek perjanjian. Apabila syarat-syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas.

Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun (Pasal 1454 BW). Selama tidak dibatalkan perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan apabila syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi, perjanjiannya batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).

Oleh karena itu, setiap perjanjian harus memenuhi asas utama dari suatu perikatan dan ketentuan syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam ketentuan Pasal 1318 jo Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dengan dipenuhinya ketentuan syarat tersebut, maka perjanjian tersebut akan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya.

Dalam hukum perjanjian dikenal ada beberapa macam asas yaitu :

- a) Asas Kebebasan Berkontrak
- b) Asas Konsensualisme
- c) Asas Kepercayaan.
- d) Asas Pacta Sunt Servanda/Kekuatan Mengikatnya Perjanjian
- e) Asas Kepastian Hukum
- f) Asas Keseimbangan
- g) Asas Moral
- h) Asas Kepatutan
- i) Asas kebiasaan
- j) Asas Itikad Baik

Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit pada Bank

Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

Menurut Wirjono Prodjodikoro (2000:23) wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian yang dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi” (Projdikoro, 1996).

R.Subekti mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu : (Subekti, 2014)

- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- 2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikannya.

3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.

4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Dalam kasus kredit bermasalah debitur telah dianggap mengingkari janji untuk membayar angsuran/bunga yang telah mjatuh tempo sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran, dengan demikian dapat dikatakan bahwa kredit bermasalah di dalamnya meliputi kredit macet, meskipun tidak semua kredit yang bermasalah adalah kredit macet.

Apabila debitur tidak memenuhi janjinya (wanprestasi) maka kreditur dapat meminta haknya berupa :

- 1) Hak menuntut pemenuhan perjanjian (nokomen).
- 2) Hak menuntut pemutusan perjanjian apabila perjanjian itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perjanjian (ontbinding).
- 3) Hak menuntut ganti rugi (schade vergoeding).
- 4) Hak menuntut pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.
- 5) Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

Tidak terpenuhinya kewajiban atau wanprestasi dalam suatu perjanjian dapat disebabkan oleh dua hal, yaitu :

- 1) Karena kesalahan debitur baik sengaja maupun karena kelalaian; dan
- 2) Karena keadaan memaksa (overmacht/forcemajeur)

Ada empat keadaan wanprestasi :

- 1) Tidak memenuhi prestasi.
- 2) Terlambat memenuhi prestasi.
- 3) Memenuhi prestasi secara tidak baik.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dari uraian tersebut diatas dapat mengetahui maksud dari wanprestasi yaitu bahwa seseorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak berdasarkan ketentuan yang telah ditentukan dalam perjanjian. Unsur-unsur wanprestasi, diantaranya :

A. Kesalahan.

Yang dimaksud dengan adanya “kesalahan” harus dipenuhi syarat-syarat yaitu sebagai berikut :

- a) Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan.
- b) Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.

Suatu akibat itu dapat diduga atau tidak, untuk mengukur atau mengetahui dugaan akibat itu dilihat dari unsur objektif dan subjektif. Unsur objektif yaitu apabila kondisi normal akibat tersebut sudah diduga, sedangkan unsur subjektif yaitu akibat yang diduga menurut penilaian seorang ahli.

B. Kelalaian.

Kelalaian merupakan sebuah perbuatan dimana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang dapat merugikan orang lain. Untuk mengetahui unsur kelalaian tidaklah mudah, perlu dilakukan pembuktian karena seringkali tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan.

C. Kesengajaan

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki. Oleh karena itu, saat terjadinya kesengajaan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui dan si pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut.

Upaya Penyelesaian Kredit: (Sutarno, 2004)

1) Pembinaan

Pembinaan atas debitur yang mempunyai kredit bermasalah dilakukan oleh analis yang bersangkutan. Pembinaan dilakukan dengan cara pemantauan kredit yang intensif dan perencanaan kredit yang komprehensif masing-masing menggunakan formulir khusus yang telah ditentukan oleh Bank. Pembinaan atas debitur yang mempunyai kualitas kredit macet, maka harus segera dilakukan pemindahan pengelolaan dari analis yang bersangkutan kepada Unit Pengawasan dan

Penyelesaian Kredit Macet. Penyelesaian atas debitur yang mengalami kredit macet dapat dilakukan melalui restrukturisasi atau dengan cara kunjungan rutin kepada nasabah.

2) Rescheduling atau penjadwalan kembali.

Bank dalam hal ini memberikan perpanjangan jangka waktu kredit. debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit sehingga debitur masih mempunyai waktu untuk melunasi angsurannya.

3) Reconditioning atau persyaratan kembali

Persyaratan kembali kredit yang telah diberikan dengan mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti kapitalisasi bunga yang dijadikan utang pokok, penurunan suku bunga yang bertujuan agar lebih meringankan beban debitur, serta pembebasan bunga dengan pertimbangan debitur akan mampu membayar lagi kredit tersebut sampai dengan lunas.

4) Restrukturisasi

Sebagai salah satu upaya meminimalisasikan potensi kerugian dari kredit bermasalah, pihak bank dapat melakukan restrukturisasi kredit untuk debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar setelah dilakukan restrukturisasi. Ketentuan restrukturisasi kredit telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sebagaimana diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2006.

Dalam pasal 1 angka 25 disebutkan bahwa restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan oleh pihak bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan pihak bank antara lain :

- a) Penurunan suku bunga kredit;
- b) Perpanjangan jangka waktu kredit;
- c) Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- d) Pengurangan tunggakan pokok kredit;

- e) Penambahan fasilitas kredit; dan atau
- f) Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

5) Penyitaan Jaminan

Penyitaan jaminan disini merupakan jalan terakhir apabila debitur sudah benar-benar tidak mempunyai itikad baik serta sudah tidak mampu lagi membayar semua utang-utangnya.

Kredit macet dalam jumlah yang besar tidak hanya sebagai perwujudan dari kemacetan usaha debitur, akan tetapi juga membawa pengaruh buruk bagi kinerja suatu bank. Hal ini disebabkan karena kemampuan bank untuk mengumpulkan pendapatan bunga yang berasal dari pemberian kredit semakin berkurang.

Mekanisme penyelesaian kasus wanprestasi terdapat dua cara yaitu : (Badruzaman, 1991)

1. Penyelesaian melalui jalur litigasi

Litigasi merupakan suatu proses gugatan, suatu sengketa di ritualisasikan yang menggantikan sengketa sesungguhnya, yaitu para pihak dengan memberikan kepada seorang pengambil keputusan dua pilihan yang bertentangan. Penggunaan system litigasi mempunyai keuntungan dan kekurangan dalam penyelesaian suatu sengketa.

Keuntungannya yaitu :

- a. Dalam mengambil alih keputusan dari para pihak, litigasi dalam sekurang-kurangnya dalam batas tertentu menjamin bahwa kekuasaan tidak dapat mempengaruhi hasil dan dapat menjamin ketentraman social.
- b. Litigasi sangat baik untuk menemukan berbagai kesalahan dan masalah dalam posisi pihak lawan.
- c. Litigasi memberikan suatu standar bagi prosedur yang adil dan memberikan peluang yang luas kepada para pihak untuk didengarkan keterangannya sebelum mengambil keputusan.
- d. Litigasi membawa nilai-nilai masyarakat untuk penyelesaian sengketa pribadi.

- e. Dalam system litigasi para hakim menerapkan nilai-nilai masyarakat yang terkandung dalam hukum untuk menyelesaikan sengketa.

Sedangkan kekurangan dari system litigasi adalah :

- a) Penyelesaian perkara yang lambat dan banyak membuang waktu
- b) Biaya peradilan yang mahal
- c) Peradilan yang tidak responsive terhadap kepentingan umum
- d) Putusan pengadilan tidak menyelesaikan sengketa
- e) Kemampuan hakim bersifat generalis
- f) Putusan pengadilan seringkali dijatuhkan tidak disertai dengan
- g) pertimbangan yang cukup rasional.

2. Penyelesaian melalui jalur non litigasi

Penyelesaian melalui jalur non litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan atau biasa disebut Alternative Dispute Resolution (ADR). Cara penyelesaian sengketa melalui ADR antara lain negosiasi, mediasi, arbitrase. Ketentuan mengenai ADR ini diatur dalam UU No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa. Dalam penyelesaian sengketa tentunya membutuhkan penyelesaian yang terbaik, cepat, efektif dan efisien. Dalam penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian utang piutang yang terjadi di masyarakat, maka akan lebih baik diselesaikan melalui jalur non litigasi karena ini merupakan pola yang ideal dan memberikan win-win solution bagi para pihak.

Pola penyelesaian ini dianggap terbaik karena :

- a. Bersifat informal
- b. Biaya murah
- c. Penyelesaian cepat
- d. Menyelesaikan sengketa dan memperbaiki hubungan diantara para pihak yang bersengketa
- e. Keputusan yang diambil adalah win-win solution.

Sedangkan menurut Djumhana, penyelesaian secara administrasi perkreditan antara lain sebagai berikut :

1. Penjadwalan kembali (Rescheduling)

Yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.

2. Persyaratan kembali (Reconditioning)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit atau konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank.

3. Penataan kembali (Restructuring)

Yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank, dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit yang menjadi penyertaan dalam perusahaan.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas permasalahan yang timbul dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian Kredit tidak sesimpel seperti membayar dan mengembalikan tetapi akan ada perbuatan hukum yang melekat pada perjanjian tersebut maka dari itu lebih baik untuk mengetahui peraturan-peraturan yang berlaku sebelum melakukan perjanjian kredit agar tidak terjadi permasalahan hukum di kemudian hari dan merugikan diri sendiri

DAFTAR PUSTAKA

- Badriyah, H. (2010). *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
Badruzaman, M. D. (1991). *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
Harahap, Y. (1992). *segi-segi Hukum Perjanjian* . Bandung: Publiser.
Hermansyah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* . Jakarta : Kencana.

- Pandu, Y. (2008). *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing.
- Perdata, K. u.-U. (n.d.). *pasal 1337*.
- Projodikoro, W. (1996). *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. (2014). *Aneka Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Supianto. (2015). *hukum jaminan fidusia, prinsip publisitas pada jamiann fidusia*. yogyakarta: garudhawacana.
- Supramono, G. (1996). *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan.
- Sutarno. (2004). *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan*. Bandung: Alfabeta.
- Suyatni, T. d. (1995). *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Keempat*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Tjitrosudibio, S. d. (2006). *Kitab Undang-Undang Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Usman, R. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.