

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Di Indonesia kata “Kredit” berasal dari adaptasi bahasa Yunani “*Credere*” yang artinya “Kepercayaan” atau dalam bahasa latin “*Creditum*” yang berarti “Kepercayaan akan kebenaran”. Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit (kreditur) bahwa kredit yang disalurkan akan dikembalikan sesuai perjanjian.¹ Sedangkan bagi si penerima kredit (debitur) berarti telah menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk memenuhi pembayaran pinjaman tersebut beserta bunganya sesuai perjanjian dan jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya.

Bank memiliki fungsi sebagai lembaga intermediasi, bank menghimpun dana dari masyarakat, baik dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito dan kemudian menyalurkan kembali pada pihak ketiga yaitu masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit, dengan berbagai macam bentuk kredit dan salah satunya adalah kredit konstruksi.

Kredit konstruksi adalah salah satu kredit pembiayaan yang di berikan oleh pihak bank pemberi kredit yang di mana penggunaannya untuk modal kerja pembangunan seperti perumahan, hotel, apartemen, Pasar Inpres, perumahan sederhana atau yang dikenal sebagai perumahan bersubsidi (KPRS), dengan tujuan

¹Edy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal. 1.

dijual kembali, biasanya dalam bentuk cicilan KPR, secara tunai (*cash*) maupun secara cicilan bertahap/termin-termin (*soft cash*).

Pembiayaan ini umumnya dipergunakan untuk membiayai modal kerja konstruksi perumahan (bangunan/sarana/prasarana), tanah pada umumnya tidak dibiayai, kecuali ditentukan oleh Bank. Kredit konstruksi sendiri mempunyai 2 (dua) jenis yaitu kredit modal kerja transaksional dan kredit modal kerja Plafond:

1. Kredit Modal Kerja (KMK) transaksional adalah saldo R/K dengan maksimum *co (plafond)* menurun. Setiap hasil penjualan/penyewaan dari proyek konstruksi (proposional sesuai putusan kreditnya), harus digunakan untuk menurunkan baki debit Kreditnya dan tidak dapat ditarik kembali.
2. Kredit Modal Kerja (KMK) *Plafond* adalah saldo R/K dengan maksimum plafon tetap. Hasil penjualan/penyewaan dari proyek konstruksi (proposional sesuai putusan kreditnya), harus digunakan untuk menurunkan baki debit Kreditnya dan dapat ditarik kembali untuk keperluan pembangunan proyek pengembang lain sesuai putusan kreditnya.

Fasilitas kredit yang diberikan mempunyai risiko yang dihadapi oleh pihak debitur termasuk adanya kredit bermasalah yang disebabkan oleh berbagai alasan. Bank dalam pemberian suatu kredit pada umumnya disertai dengan adanya suatu jaminan karena adanya aspek hukum dalam pengikatan jaminan merupakan prinsip pokok yang harus dipegang oleh pihak bank, maka dari itu bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang cermat atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur dalam melunasi hutangnya/

mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

- 1) Apa bentuk-bentuk wanprestasi dalam kredit konstruksi?
- 2) Apa perlindungan hukum bagi kreditur bila debitur melakukan wanprestasi pada kredit konstruksi?

1.3 Tujuan Penelitian

Suatu penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas sebagai pedoman dalam mengadakan penelitian, sehingga akan menunjukkan kualitas dari penelitian tersebut. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

- 1) Untuk menganalisis bentuk-bentuk wanprestasi dalam kredit konstruksi.
- 2) Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur bila debitur melakukan wanprestasi pada kredit konstruksi.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

- 1) Memberikan analisis mengenai bentuk-bentuk wanprestasi dalam kredit konstruksi.
- 2) Memberikan analisis mengenai perlindungan hukum bagi kreditur bila debitur melakukan wanprestasi pada kredit konstruksi.

1.4.2 Manfaat Praktis

- 1) Memberikan solusi kepada kreditur dan debitur dalam wanprestasi dalam kredit konstruksi.
- 2) Memberikan sumbangan pemikiran bagi dunia perbankan dalam pencairan kredit dalam konteks perlindungan hukum.

1.5 Tinjauan Pustaka

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penata laksanaan kredit itu sendiri, yaitu antara lain:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti, mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara Kreditor dan Debitor.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.²

Kredit konstruksi, merupakan jenis kredit yang bersifat *long term loan* (pinjaman jangka panjang) yang sangat dibutuhkan sekali oleh pengembang untuk dapat melakukan pembangunan proyek perumahan, karena fasilitas Kredit Konstruksi merupakan sumber utama pendanaan sektor properti. Untuk mendapatkan fasilitas kredit konstruksi, pengembang akan menyerahkan tanah proyek perumahan yang akan dibangun sebagai agunan kredit. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko yang sangat tinggi, oleh karena itu harus memperhatikan asas-asas sebagai berikut:

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.

²Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 388.

2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.
4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*).³

Kredit konstruksi sebagai kredit khusus yang diperuntukan untuk pembangunan perumahan secara fisik, dikutip dari peraturan Bank BTN bahwa penarikan kredit konstruksi perumahan sebagai berikut:⁴

- a) Penarikan 20% dari total plafon pinjaman yang disetujui, dimana pengembang sudah melakukan kegiatan di lapangan hingga pondasi atas rumah yang dibangun.
- b) Penarikan 50% dari total plafon yang disetujui, dimana pengembang sudah selesai melakukan pembangunan sampai atap.
- c) Penarikan 90% dari total plafon pinjaman yang disetujui, dimana pengembang sudah tahap *finishing* pembangunan atas rumah tersebut
- d) Penarikan 100% dari total keseluruhan plafon bisa dilakukan jika pengembang sudah menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan seluruh legalitas berupa jaminan atas sertifikat dan Surat Keterangan Mengenai Hak Tanggungan (SKMHT).

Mekanisme tersebut dilakukan oleh perbankan dengan prinsip kehati-hatian terhadap nasabah supaya tidak terjadi kemacetan. Meski demikian fakta di lapangan banyak pengembang mengalami wanprestasi, Oleh sebab itu selain melakukan mekanisme pencairan secara bertahap perbankan juga membuat pengikatan atas jaminan tersebut.

Mariam Darus Badruzaman merumuskan pengertian jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.⁵ Istilah “agunan” sebagai terjemahan dari istilah *collateral* yang merupakan bagian dari

³*Ibid.*

⁴Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan Pembangunan Rumah Bank BTN Surabaya 2014.

⁵Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 69.

istilah “jaminan” pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Artinya, pengertian “jaminan” lebih luas daripada pengertian “agunan”, dimana “agunan” berkaitan dengan barang, sedangkan “jaminan” tidak hanya berkaitan dengan barang, tetapi berkaitan dengan *character, capacity, capital, dan condition of economy* dari nasabah debitur yang berkaitan.⁶ Agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank sehingga jaminan tersebut diberikan kepada bank.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian

Penelitian ini bertipe penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum

⁶*Ibid.*, hal. 67.

primer, yakni antara lain seperti artikel, tesis, disertasi, jurnal, dan hasil-hasil penelitian atau pendapat sarjana atau ahli hukum, yang memuat doktrin-doktrin para ahli hukum mengenai hukum perjanjian, hukum perbankan, hukum jaminan dan hukum pertanahan.

1.6.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Setelah isu hukum ditetapkan, peneliti melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder yang relevan dengan isu hukum yang dikaji.⁷ Dari pengumpulan bahan hukum yang berupa perundang-undangan melalui pendekatan konseptual (*conceptual approach*), bahan perundang-undangan tersebut dikaitkan dengan buku-buku hukum yang di dalamnya terdapat pandangan dan doktrin-doktrin para ahli hukum khususnya di bidang hukum perjanjian, hukum perbankan, hukum jaminan, dan hukum pertanahan, selanjutnya dikaitkan dengan pendekatan kasus (*case approach*) yakni dikaitkan dengan putusan-putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi serta mampu menjawab isu yang dikaji.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Dalam tahap analisis bahan hukum ini, terlebih dahulu data telah diperoleh akan diolah terlebih dahulu, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan memperhatikan ketentuan hukum yang ada dan asas-asas hukum yang berkaitan

⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hal. 194.

dengan kaidah hukum yang berlaku sehingga menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu suatu uraian yang sistematis, logis, realistis, yang menggambarkan permasalahan dan pemecahannya secara jelas dan lengkap berdasarkan data yang diperoleh dari penelitian, dengan demikian akan dapat dijawab isu hukum yang dibahas.

1.7 Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan, yang diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

Bab II bentuk-bentuk wanprestasi dalam kredit konstruksi. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai kelalaian debitur terhadap pemenuhan kewajibannya; dan wanprestasi dalam perjanjian kredit konstruksi.

Bab III perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal debitur melakukan wanprestasi pada kredit konstruksi. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai perjanjian kredit sebagai media perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur; dan perlindungan hukum bagi kreditur secara non litigasi dan litigasi.

Bab IV penutup, dalam bab ini berisikan kesimpulan dan saran.

BAB II

BENTUK-BENTUK WANPRESTASI DALAM KREDIT KONSTRUKSI

2.1 Kelalaian Debitur Terhadap Pemenuhan Kewajibannya

Sesuai dengan asal kata kredit yang berarti kepercayaan, maka setiap pemberian kredit sebenarnya mestilah selalu dibarengi oleh kepercayaan. Yakni kepercayaan dari kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur sekaligus kepercayaan oleh kreditur, bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya. Tentunya untuk bisa memenuhi unsur kepercayaan ini, oleh kreditur mestilah dilihat apakah calon debitur memenuhi berbagai kriteria yang biasanya diberlakukan terhadap pemberian suatu kredit. Karena itu, timbul prinsip lain yang disebut prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian (*prudent*) ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Di samping pula sebagai perwujudan dari prinsip *prudent banking* dari seluruh kegiatan perbankan.⁸

Untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit ini, maka berbagai usaha pengawasan dilakukan, baik oleh bank itu sendiri (*internal*) maupun oleh pihak luar (*external*), *in casu* oleh pihak Bank Sentral. Berdasarkan kewenangan pengawasan oleh Bank Sentral ini, maka Bank Sentral menetapkan pula batas maksimum pemberian kredit (*Legal lending limit*) terhadap orang atau kegiatan atau kelompok peminjam tertentu.⁹

⁸Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal. 19-20.

⁹*Ibid.*, hal. 20.

Di samping itu pula, juga dengan tujuan penegakan prinsip kehati-hatian ini, regulasi tentang perbankan pun diperketat. Sehingga akhirnya dunia perbankan merupakan salah satu bidang yang sangat *heavily regulated*. Demikian pula dengan keharusan adanya jaminan hutang dalam setiap pemberian kredit sebenarnya juga mempunyai tujuan agar kredit diluncurkan secara hati-hati, sehingga ada jaminan bahwa kredit yang bersangkutan akan dibayar kembali oleh pihak debitur.

Dalam hal ini menurut Pasal 8 Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 seperti telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, maka bank wajib mempunyai keyakinan akan kesanggupan debitur untuk melunasi kreditnya. Selanjutnya, penjelasan resmi atas Pasal 8 tersebut menegaskan bahwa setiap bank harus memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan yang sehat dan harus yakin akan kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank yang bersangkutan harus pula melakukan penilaian dengan saksama atas watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Jadi, agunan hanya merupakan salah satu unsur dalam pemberian kredit. Sehingga, jika unsur-unsur lain telah memberikan keyakinan tersebut, maka agunan tetap diwajibkan, tetapi hanya dapat berbentuk barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Walaupun sebenarnya bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang berkaitan dengan objek yang dibiayai, yang sering dikenal dengan “agunan tambahan”.¹⁰

¹⁰*Ibid.*, hal. 20-21.

Prinsip 5-C adalah singkatan dari unsur-unsur *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Condotions of Economy*, dan *Collateral*. Untuk ini akan ditinjau satu per satu dari unsur tersebut yang seyogianya selalu ada dalam setiap pemberian kredit.

- a. *Character* (Kepribadian)
Salah satu unsur yang mesti diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian/watak dari calon debiturnya. Karena watak yang jelek akan menimbulkan perilaku-perilaku yang jelek pula. Perilaku yang jelek initermasuk tidak mau membayar hutang. Karena itu, sebelum kredit diluncurkan, harus terlebih dahulu ditinjau apakah misalnya calon debitur berkelakuan baik, tidak terlibat tindakan-tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk, atau tindakan-tindakan tidak terpuji lainnya.
- b. *Capacity* (Kemampuan)
Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jika trend bisnisnya ataupun kinerja bisnisnya sedang menurun, maka kredit juga semestinya tidak diberikan. Kecuali jika menurunnya itu karena kekurangan biaya sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat peluncuran kredit, maka trend atau kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan semakin membaik.
- c. *Capital* (Modal)
Permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon krediturnya. Karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit. Jadi, masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi penting artinya. Dapat diketahui misalnya lewat laporan keuangan perusahaan debitur, yang apabila perlu, disyaratkan audit oleh *independent auditor*.
- d. *Condition Of Economy* (Kondisi Ekonomi)
Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur. Misalnya, jika bisnis debitur adalah di bidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah. Jika misalnya terdapat perubahan *policy* di mana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli maka pemberian kredit terhadap perusahaan tersebut mesti ekstra hati-hati.
- e. *Collateral* (Agunan)
Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit. Karena itu, bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit. Sungguhpun agunan itu misalnya hanya berupa hak tagihan yang terbit

dari proyek yang dibiayai oleh kredit yang bersangkutan. Agunan merupakan *the last resort* bagi kreditur, di mana akan direalisasi/dieksekusi jika suatu kredit benar-benar dalam keadaan macet.¹¹

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian secara khusus, oleh bank selaku kreditur ataupun nasabah debitur, dikarenakan perjanjian kredit merupakan dasar hubungan kontraktual antara para pihak. Dari perjanjian kredit dapat ditelusuri berbagai hal tentang pemberian, pengelolaan, ataupun penatausahaan kredit itu sendiri. Menurut Ch. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi:

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian Pengikatan jaminan.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.¹²

Hal-hal yang mesti dilakukan oleh debitur selama berlakunya perjanjian kredit ini sering juga disebut dengan “Ketentuan Afirmasi” (*affirmative covenants*). Berisikan hal-hal yang harus dilakukan oleh debitur selama berlangsungnya kontrak kredit. Hal-hal yang harus dihkukan tersebut antara lain:

- a. Uang pinjaman harus digunakan sesuai dengan peruntukannya, bukan untuk kepentingan-kepentingan lainnya.
- b. Selalu menyediakan informasi-informasi penting tentang keuangan dan laporan keuangan berkala kepada kreditur. Demikian juga dengan informasi-informasi penting lainnya di luar informasi keuangan.
- c. Selalu melakukan bayaran-bayaran seperti diharuskan oleh perundang-undangan atau kebiasaan. Misalnya, pembayaran premi asuransi, pajak, dan lain-lain.

¹¹*Ibid.*, hal. 21.

¹²Muhammad Djumhana, *op.cit.*, hal. 228.

- d Selalu memenuhi kewajiban administrasi kepada pemerintah atau instansi lainnya, seperti perizinan, persetujuan, laporan, dan lain-lain.
- e Selalu menjalankan kewajiban lainnya yang mungkin disyaratkan oleh perundang-undangan.¹³

Larangan bagi debitur selama berlangsungnya perjanjian kredit sering disebut juga dengan istilah *Negative Covenant*. Biasanya berisikan antara lain:

- a Larangan untuk membuat hutang baru kecuali dalam hal *ordinary cause of business*.
- b Larangan untuk menjadikan aset perusahaan sebagai jaminan hutang untuk hutang-hutang lain.
- c Larangan untuk melakukan *merger*, penjualan bagian substansial dari *assef*, *Joint venture*, *partnership*, dan sebagainya.
- d Larangan pembagian dividen atau distribusi lainnya kepada pemegang saham.
- e Larangan untuk memberikan pinjaman atau pemberian/pembayaran lainnya kepada pihak lain, kecuali dalam hubungan dengan *ordinary course of business*.
- f Larangan untuk melakukan transaksi-transaksi yang bersifat *arm's length transaction*.
- g Dan lain-lain.¹⁴

Jaminan Hutang ini biasanya diatur jenis-jenis jaminan hutang yang diberikan oleh debitur untuk kredit yang bersangkutan. Di mana tentang rincian dari masing-masing jaminan hutang tersebut termasuk *draft* dokumen jaminan hutang, akan diperinci dalam bagian lampiran dari perjanjian kredit yang bersangkutan. Beberapa jenis jaminan hutang yang lazim diberikan antara lain:

- a. Hak Tanggungan atas Tanah
- b. Hipotik
- c. Fidusia
- d. Gadai
- e. Corporate Garansi
- f. Personal Garansi
- g. Pengalihan Tagihan (*receivable assignment*)
- h. Dan lain-lain.

¹³Munir Fuady, *op.cit.*, hal. 42.

¹⁴*Ibid.*, hal. 42.

Dalam suatu perjanjian kredit, seperti umumnya juga dalam perjanjian-perjanjian lainnya, biasanya diperinci hal-hal yang apabila dilakukan oleh salah satu pihak, maka terjadilah wanprestasi dan menyebabkan pihak lain dapat memutuskan perjanjian tersebut. Hal-hal atau kejadian-kejadian seperti ini sering disebut dengan istilah “*Events of Default*”. Banyak hal yang apabila dilakukan oleh pihak debitur, maka debitur tersebut akan dianggap dalam keadaan *default* (wanprestasi), antara lain sebagai berikut:

- a. Wanprestasi Pembayaran (*Payment Default*)
- b. Wanprestasi yang Berhubungan dengan Representasi
- c. Wanprestasi yang Berhubungan dengan Hal-hal yang Di Larang (*Covenant Default*)
- d. Wanprestasi Atas Kewajiban Lain-lain
- e. Wanprestasi karena Perizinan (*Approval Default*)
- f. Wanprestasi Silang (*Cross Default*)
- g. Wanprestasi Karena Ada Perubahan Mendasar (*Adverse Change Default*)
- h. Wanprestasi karena Kasus Hukum (*Judgement Default*)
- i. Wanprestasi karena Pailit (*Bankruptcy Default*)
- j. Wanprestasi karena Kelalaian terhadap Perjanjian Lain
- k. Klausul-klausul Lainnya.¹⁵

2.2 Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Konstruksi

Keberadaan jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit. Pada prinsipnya tidak selalu suatu penyaluran kredit harus dengan jaminan kredit sebab jenis usaha dan peruang bisnis yang dimiliki pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap prospek usaha itu sendiri. Hanya saja, suatu kredit dilepas tanpa agunan maka memiliki risiko yang sangat besar, jika investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula. Jika hal ini terjadi, pihak

¹⁵*Ibid.*, hal. 45-48.

bank akan dirugikan sebab dana yang disalurkan memiliki peluang tidak dapat dikembalikan oleh nasabah. Suatu perjanjian jaminan tidak akan ada apabila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan itu selalu menyertai perjanjian pokok, tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan perjanjian jaminan.¹⁶

Dengan demikian, perjanjian jaminan kredit ini dibuat atau ada, karena adanya perjanjian yang mendahului, yaitu perjanjian kredit. Sesuai dengan tujuannya, perjanjian jaminan kredit memang dibuat untuk menjamin kewajiban dari debitur yang ada dalam perjanjian kredit, yaitu melunasi kredit tersebut. Jadi tanpa, adanya perjanjian kredit, perjanjian jaminan kredit tidak akan ada. Dalam ilmu hukum, kedudukan dari perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*principal*), sedangkan kedudukan dari perjanjian jaminan tersebut sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*).

Konsekuensi hukumnya adalah apabila suatu perjanjian kredit telah dinyatakan tidak berlaku atau gugur, akibatnya perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian ikutan secara otomatis menjadi gugur. Jadi, kedudukan perjanjian jaminan kredit sebagai perjanjian yang *accessoir* itu akan menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur. Sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* juga memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain, yaitu:

- a) Adanya tergantung pada perjanjian pokok;
- b) Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok;
- c) Jika perjanjian pokok batal, ikut batal;

¹⁶Mgs. Edy Putra The' Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta, Liberty, 1989, hal.. 41.

- d) Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok;
- e) Jika perutangan pokok beralih karena *cessi*, subrogasi, akan ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.¹⁷

Dalam hal wanprestasi pada perjanjian kredit konstruksi, wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah disepakati disebabkan debitur tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima oleh hukum. Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; dan
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹⁸

Atau dapat dikatakan bahwa sama sekali tidak memenuhi prestasi; milik tunai memenuhi prestasi; terlambat memenuhi prestasi keliru memenuhi prestasi. Sejak kapan seorang debitur dikatakan wanprestasi. Persoalan ini sangat penting karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat hukum tertentu bagi debitur yang bersangkutan. Kelalaian atau kegagalan merupakan suatu situasi yang terjadi karena salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya atau membiarkan suatu keadaan berlangsung sedemikian rupa (*non performance*), sehingga pihak lainnya dirugikan secara tidak adil karena tidak dapat menikmati haknya berdasarkan kontrak yang telah disepakati bersama. Karena itu, biasanya cedera janji dirumuskan secara aktif dalam arti bahwa cedera janji terjadi jika pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan kewajibannya atau secara pasif dengan membiarkan keadaan (yang seharusnya dicegah) sebagaimana yang dirumuskan

¹⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 37.

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984, hal. 45.

dalam ketentuan-ketentuan tertentu.¹⁹ Biasanya tercermin dalam klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian antara kreditur dengan debitur.

Apabila terjadinya wanprestasi, kreditur dapat menuntut ganti rugi dan pembatalan. Ketentuan ganti rugi yang mengatur tentang perikatan-perikatan untuk memberikan sesuatu, tercantum dalam Pasal 1236 B.W., yang menetapkan:

“Si berhutang adalah berwajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”.

Sedangkan dalam Pasal 1239 B.W. mengatur tentang perikatan-perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, yang menetapkan: “Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”.

Berdasarkan Pasal 1236 dan 1239 B.W., bila debitur wanprestasi, wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga. Dari beberapa ketentuan tersebut di atas memberikan perlindungan hukum bagi para pihak seperti halnya kalau debitur dianggap wanprestasi maka harus ada somasi sebagai bentuk peringatan bahwa debitur dalam keadaan wanprestasi, maksudnya agar debitur segera memenuhi prestasinya, sebaliknya apabila dengan adanya somasi, debitur tidak memenuhi prestasinya, maka debitur diwajibkan selain memenuhi prestasi sebagaimana dalam perihal biaya, rugi dan keuangan, hal tersebut dimaksudkan agar kreditur tidak dirugikan oleh ulah debitur.

¹⁹Budiono Kusumohamidjojo, *Panduan Untuk Merancang Kontrak*, Grasindo, Jakarta, 2001, hal. 70-71.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM HAL DEBITUR MELAKUKAN WANPRESTASI PADA KREDIT KONSTRUKSI

3.1 Perjanjian Kredit Sebagai Media Perlindungan Hukum bagi Debitur dan Kreditur

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif,²⁰ baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum muncul terkait hubungan antara pemerintah dengan rakyat yang diperintah sehingga muncul konsep perlindungan hukum bagi rakyat, hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia untuk itu demi kepentingan hukum, maka hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum kreditur sangat ditentukan oleh perjanjian kredit yang telah dibuat antara kreditur (bank) dengan debitur (nasabah).

Perjanjian kredit pada umumnya berisi klausula-klausula, yakni sebagai berikut:²¹

- a. Klausula-klausula tentang syarat-syarat penarikan kredit pertama kali atau *pre-disbursement clause*.
- b. Klausula-klausula tentang maksimum kredit (*amount clause*).
- c. Klausula-klausula tentang jangka waktu kredit.
- d. Klausula-klausula tentang tujuan kredit dan bentuk kredit.
- e. Klausula-klausula tentang bunga, kesepakatan biaya, dan denda kelebihan tarik.

²⁰ Sri Handajani, *et.al.*, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Satuan Rumah Susun*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hal. 33.

²¹ Johannes Ibrahim, *Pengimbasan Pinjaman (Kompensasi) dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Pejanjian Kredit Bank*, Utomo, Bandung, 2003, hal. 64-67.

- f. Klausula tentang kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening pinjaman nasabah debitur.
- g. Klausula tentang *representations and warranties*, yaitu klausula yang berisi pernyataan-pernyataan debitur atas fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan aset nasabah debitur pada saat kredit direalisasi.
- h. Klausula tentang *conditions precedent*, yaitu klausula tentang syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitur sebelum bank menyediakan kredit untuk digunakannya.
- i. Klausula tentang agunan kredit (*insurance clause*). Klausula agunan kredit bertujuan agar pihak nasabah debitur tidak melakukan penarikan atau penggantian barang jaminan secara sepihak, tetapi harus ada kesepakatan dengan pihak bank.
- j. Klausula tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan hubungan rekening koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan. Klausula ini khusus bagi nasabah debitur yang fasilitas kreditnya ditatausahakan melalui rekening koran atau giro.
- k. Klausula tentang *affirmative covenant*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitur untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit berlaku.
- l. Klausula tentang *negative covenant*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitur untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit berlaku. Klausula ini terdiri atas berbagai macam hal yang mempunyai akibat yuridis dan ekonomis bagi kepentingan pengamanan bank selaku kreditur.
- m. Klausula tentang *financial covenant*, yaitu klausula yang berisi janji debitur untuk menyampaikan laporan keuangan sesuai dengan yang diminta oleh bank.
- n. Klausula tentang *event of default*, yaitu klausula yang memberikan hak secara sepihak kepada bank untuk mengakhiri kredit atas peristiwa-peristiwa yang ditentukan oleh bank serta sekaligus menagih pagu kredit tersisa.
- o. Klausula tentang arbitrase, yaitu klausula yang berisi penyelesaian perselisihan di antara para pihak, baik arbitrase nasional ataupun internasional.
- p. Klausula-klausula bunga rampai atau *miscellaneous provisions*, yaitu klausula-klausula yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang belum tertampung secara khusus di dalam klausula-klausula yang ada.

Terkait dengan bentuk-bentuk perjanjian kredit, perjanjian kredit ini hakikatnya dapat dipisah antara ketentuan yang berlaku umum dan ketentuan yang berlaku khusus, yang akan diuraikan sebagai berikut:²²

- a. Komparasi/Identifikasi Kewenangan
- b. *Premise*
- c. Berlakunya Syarat Umum
- d. Definisi
- e. Maksimum Fasilitas Kredit yang Disetujui
- f. Tujuan Penggunaan Kredit (*Purpose*)
- g. Sifat Kredit dan Jenis Kredit
- h. Bunga Kredit (*Interest Rate*)
- i. Jangka Waktu Kredit (*Tenor*)
- j. Biaya, Denda, Ongkos, Provisi, Komisi, dan Sejenisnya
- k. Tempat dan Tata Cara Pelunasan
- l. Pembayaran Seketika dan Sekaligus
- m. Agunan Kredit (*Security*)
- n. Syarat Penarikan (*Draw Down*)
- o. Pengakuan Utang /Bukti Penerimaan Utang
- p. Pembayaran (Sumber dan Cara)
- q. Pembayaran Dipercepat (*Prepayment*)
- r. Pembatalan, Pcnanguhan, dan Kejadian Kelalaian
- s. Hak-hak Bank
- t. Hal-hal yang Tidak Boleh Dilakukan Debiatur Tanpa Persetujuan Tertulis dari Bank
- u. Kesanggupan Data
- v. Kesanggupan Agunan
- w. Pelaporan
- x. Larangan Kompensasi
- y. Ketentaan Mengenai Pajak
- z. Ketentuan Mengenai Mau Uang
- aa. Ketentaan dan Pengikatan Agunan
- bb. Asuransi
- cc. Pembukuan dan Pembuktian
- dd. Ahli Waris
- ee. Pengakhiran Perjanjian
- ff. Alamat dan Tata Cara Komunikasi Kedua Belah Pihak
- gg. Perubahan
- hh. Pilihan Hukum
- ii. Pilihan Pengadilan/Arbitrase
- jj. Penyelesaian ke Lembaga/Pemerintah Lain

²²Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia; Simpanan Jasa & Kredit*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2006, hal. 260-281.

3.2 Perlindungan Hukum bagi Kreditur Secara Non Litigasi dan Litigasi

Kontrak sebagai instrumen pertukaran hak dan kewajiban diharapkan dapat berlangsung dengan baik, *fair* dan proporsional sesuai kesepakatan para pihak. Aturan main pertukaran ini menjadi domain para pihak, kecuali dalam batas-batas tertentu muncul intervensi, antara lain, baik dari undang-undang yang bersifat memaksa maupun dari otoritas tertentu (hakim). Namun sifat intervensi ini lebih ditujukan untuk menjaga proses pertukaran hak dan kewajiban berlangsung secara *fair*.²³

Dinamika bisnis dengan pasang surutnya, juga berakibat pada keberlangsungan hubungan kontraktual para pihak. Apa yang diproyeksikan lancar, untung, memuaskan, prospek bisnis kadangkala dapat berubah merugi dan memutus hubungan kontraktual para pihak. “Siapa yang dapat ruemastikan hujan esok hari” , demikian pula dengan kontrak. Para pihak yang berkontrak senantiasa berharap kontraknya berakhir dengan “*happy ending*”, namun tidak menutup kemungkinan kontrak dimaksud menemui hambatan bahkan berujung pada kegagalan kontrak.

Kegagalan kontrak yang bermuara pada sengketa acapkali dipandang sebagai monster inefisiensi yang menakutkan bagi kelangsungan bisnis para pihak. Terlebih apabila berkaca pada penyelesaian yang berlangsung di rimba peradilan Indonesia, prinsip beracara yang “cepat, sederhana dan murah” berganti dengan stigma “tidak cepat, tidak sederhana dan tidak murah.”²⁴ Dengan kata lain kegagalan kontrak yang bermuara pada sengketa di pengadilan seringkali

²³Moch.Isnaeni, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, Laksbang Grafika, Ygyakarta, 2013, hal. 61.

²⁴*Ibid.*

diindikasikan akan berlangsung *unfairness*, *uncertainty* dan *ineficiency*. Oleh karena itu para pihak berupaya mencari pola penyelesaian yang terbaik bagi mereka, terutama model penyelesaian yang bernuansa *win-win solution*.²⁵

Jika pada akhirnya sengketa berkembang menjadi lebih kompleks maka upaya penyelesaian yang umumnya dilakukan atau dipilih oleh para pelaku bisnis berkisar pada dua opsi, yaitu: (1) penyelesaian melalui jalur, litigasi (*in court settlement*); dan (2) Penyelesaian melalui jalur non litigasi (*out of court settlement*). Menurut Fisher dan Ury terdapat tiga faktor utama yang mempengaruhi proses penyelesaian sengketa, yaitu: kepentingan (*interest*), hak (*rights*) dan status kekuasaan (*power*). Para pihak yang bersengketa ingin kepentingannya tercapai, hak-haknya terpenuhi dan status kekuasaannya diperlihatkan, dimanfaatkan serta dipertahankan.²⁶

M. Yahya Harahap mengemukakan bahwa penyelesaian sengketa bisnis melalui lembaga peradilan dinilai kurang efektif oleh para pelaku bisnis, karena:

- a. Penyelesaian perkara yang lambat dan banyak membuang waktu;
- b. Biaya mahal;
- c. Peradilan tidak responsif terhadap kepentingan umum;
- d. Putusan pengadilan tidak menyelesaikan sengketa;
- e. Kemampuan hakim bersifat generalis;
- f. Putusan pengadilan seringkali dijatuhkan tidak disertai dengan pertimbangan yang cukup rasional.²⁷

Menurut Goldberg, terdapat empat tujuan penyelesaian sengketa alternatif, yaitu:

- a. Mengurangi kemacetan di pengadilan;
- b. Meningkatkan keterlibatan dan proses penyelesaian sengketa;
- c. Memperlancar jalur keadilan;

²⁵*Ibid.*

²⁶*Ibid.*, hal. 68.

²⁷M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 14.

- d. Memberikan kesempatan bagi tercapainya penyelesaian sengketa yang menghasilkan keputusan yang dapat diterima oleh semua pihak.²⁸

Dalam perspektif Indonesia, dimana masih banyak lawyer yang kurang menguasai prinsip dan teknik bernegosiasi dengan baik. Dengan kemampuan dan teknik negosiasi yang lemah, ujung-ujungnya mereka hanya mampu membangun retorika “pada pokoknya” dalam bernegosiasi. Tanpa bermaksud berprasangka, anggapan bahwa sebagian lawyer masih berwatak “*traditional and instant oriented*”, tampaknya memperoleh pembenaran dari “*track record*” kasus-kasus yang ditangani. Pada praktiknya penyelesaian kredit bermasalah dengan litigasi dilakukan dengan pengajuan gugatan atau langsung eksekusi kepada lembaga Pengadilan Negeri, Pengadilan Niaga, dan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), yang diuraikan berikut:

1) Melalui Pengadilan Negeri

Penanganan perkara kredit bermasalah atau kredit macet di Pengadilan Negeri dapat ditempuh beberapa cara, antara lain melalui gugatan biasa dan permohonan eksekusi *grosse* akta.

- a. Gugatan Biasa: Untuk mencapai suatu eksekusi atas putusan hakim dalam proses gugatan biasa diperlukan tiga tingkatan peradilan, yaitu: Tingkat Pertama/Pengadilan Negeri; Tingkat Banding/Pengadilan Tinggi; dan Tingkat Kasasi/Mahkamah Agung.
- b. Permohonan Eksekusi *Grosse* Akta: Permohonan eksekusi ini dilakukan. atas dasar dan kekuatan *Grosse* Akta Pengakuan Hutang dan *Grosse* Akta Hipotik atau *Grosse* Akta Hak Tanggungan selain gugatan biasa dan eksekusi *grosse*

²⁸Moch.,Isnaeni, *op.cit.*, hal. 71.

akta tersebut, peraturan perundang-undangan masih memberikan kemungkinan dengan upaya lain, yaitu putusan serta merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*),

2) Melalui Pengadilan Niaga

Penyelesaian melalui Pengadilan Niaga merupakan salah satu alternatif yang dapat digunakan oleh bank terhadap debiturnya sepanjang memenuhi persyaratan tertentu yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan (Undang-Undang Kepailitan). Peraturan kepailitan tersebut digunakan sebagai sarana dan upaya hukum untuk menyelesaikan permasalahan utang-piutang antara para kreditur dan debitur termasuk kredit bermasalah atau kredit macet, dengan mewujudkan mekanisme penyelesaian sengketa utang-piutang secara adil, cepat, terbuki, dan efektif melalui suatu lembaga khusus, yaitu Pengadilan Niaga yang berada di lingkungan Peradilan Umum.²⁹

3) Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Dengan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960, Panitia Urusan Piutang Negara bertugas menyelesaikan piutang negara yang telah diserahkan kepadanya oleh instansi pemerintah atau badan-badan negara. Dengan demikian, bagi bank milik negara penyelesaian kredit macetnya harus dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), yang dengan adanya penyerahan piutang macet kepada badan tersebut secara hukum wewenang penguasaan atas hak tagih dialihkan kepadanya.

²⁹Herowati Poesoko, *Parate Execute Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, 2007. hal. 340.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

- 1) Bentuk wanprestasi debitur dalam kredit konstruksi, yakni debitur tidak melakukan pembayaran kredit walaupun sudah disampaikan somasi/peringatan oleh pihak kreditur bank agar debitur membayar dan melunasinya, namun debitur tidak mempunyai itikad baik untuk melunasinya.
- 2) Perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur wanprestasi adalah kreditur bank dapat melakukan eksekusi objek jaminan baik dengan cara menjual secara sendiri berdasarkan kesepakatan dengan debiturnya maupun menjual objek jaminan melalui kantor lelang (*parate eksekusi*) dan hasilnya digunakan untuk pelunasan utang, apabila terdapat sisa maka diberikan kepada debitur.

4.2 Saran

- 1) Hendaknya pihak kreditur bank dalam menghadapi situasi debitur yang wanprestasi memberikan kesempatan kepada debiturnya untuk *rescheduling* ataupun *restrukturisasi* utang, dengan demikian debitur mengalami kelonggaran karena jangka waktu pembayaran utangnya diperpanjang.
- 2) Agar terwujudnya prinsip perlindungan hukum bagi kreditur manakala debitur wanprestasi, maka diharapkan menggunakan eksekusi berdasarkan *parate eksecutie* sesuai yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT, sehingga tujuan untuk mempercepat pelunasan piutang kreditur dapat terelaborasi,