

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Kerangka Teoritis**

##### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Pada dasarnya manusia terlahir sebagai makhluk ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang secara kodrati mendapatkan hak dasar yaitu kebebasan, hak hidup, hak untuk dilindungi, dan hak yang lainnya.

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang beerbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah.

Menurut J. C. T. Simorangkir, S.H. dan Woerjono Sastropranoto S.H hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib.

Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie van de wettelijke bescheming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkan hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu

gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.<sup>6</sup>

Perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep *Rechtstaat* dan “*Rule of The Law*”. Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia

---

<sup>6</sup> Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta, Kompas, 2003, hal. 121

diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>7</sup>

## 2. Teori Keadilan Hukum

Keadilan hanya bisa dipahami jika ia diposisikan sebagai keadaan yang hendak diwujudkan oleh hukum. Upaya untuk mewujudkan keadilan dalam hukum tersebut merupakan proses yang dinamis yang memakan banyak waktu. Upaya ini seringkali juga didominasi oleh kekuatan-kekuatan yang bertarung dalam tatanan politik untuk mengaktualisasikannya.

Orang dapat menganggap keadilan sebagai suatu hasrat naluri yang diharapkan bermanfaat bagi dirinya. Realitas keadilan absolut diasumsikan sebagai suatu masalah universal yang berlaku untuk semua manusia, alam, dan lingkungan, tidak boleh ada monopoli yang dilakukan oleh segelintir orang atau sekelompok orang. Atau orang menganggap keadilan sebagai pandangan individu yang menjunjung tinggi kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi dirinya.

Kata keadilan berasal dari bahasa Arab *adl* yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. Dapat disimpulkan pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenaan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, perlakuan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih, melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

---

<sup>7</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987, hal. 38

Keadilan menurut Aristoteles adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara dua ujung eksternal yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung eksternal itu menyangkut 2 orang atau benda. Bila 2 orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Kalau tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidakadilan.

Keadilan dalam perspektif hukum nasional tertuju pada keadilan sosial menyangkut kepentingan masyarakat dengan sendirinya individu yang berkeadilan sosial itu harus menyisihkan kebebasan individunya untuk kepentingan Individu yang lainnya. Keadilan didalam perspektif hukum nasional ini adalah keadilan yang menselaraskan keadilan-keadilan yang bersifat umum diantara sebagian dari keadilan-keadilan individu. Keadilan ini lebih menitikberatkan keseimbangan antara hak dan kewajiban.

## **B. Kerangka Konseptual**

### **1. Bank**

#### **a. Pengertian Bank**

Pengertian Bank menurut UU No. 10 Tahun 1998 yaitu : “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Menurut *Dictionary of Banking an Services by Jerry Rosenbeg* bahwa : Bank adalah lembaga yang menerima simpanan giro, deposito, dan membayar atas dokumen yang tertarik pada satu orang atau lembaga tertentu, mendiskonto surat berharga, memberikan pinjaman dan menanamkan dananya dalam surat berharga.

Menurut Kasmir, SE, MM (2008:25), secara sederhana bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.

Menurut Lukman Dendawijaya (2005:14), mengemukakan “ Bank adalah suatu badan usaha yang tugas utamanya sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediaries*), yang menyalurkan dana dari pihak yang kelebihan dana (*surplus unit*) kepada pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana (*deficit unit*) pada waktu yang ditentukan.”

Menurut Sentosa Sembiring (2012: 60), yang dimaksud dengan bank adalah Bank adalah suatu badan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Berbagai uraian tersebut memberi tekanan bahwa bank dalam melakukan usahanya terutama menghimpun dana dalam

bentuk simpanan yang merupakan sumber dana bank. Demikian pula dari segi penyaluran dananya, hendaknya bank tidak semata-mata memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya bagi pemilik bank tapi juga diarahkan pula pada peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Hal tersebut merupakan komitmen bagi setiap bank yang menjalankan usahanya

#### b. Fungsi Bank

Menurut Sigit Triandaru dan Totok Budisantoso (2006:9), “fungsi utama bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat untuk berbagai tujuan atau sebagai *financial intermediary*”. Secara lebih spesifik bank dapat berfungsi sebagai *agent of trust*, *agent of development*, dan *agent of services*.

##### 1) *Agent of Trust*

Dasar utama kegiatan perbankan adalah kepercayaan (trust), baik dalam hal menghimpun dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan mau menitipkan dananya di bank apabila dilandasi adanya unsur kepercayaan. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan disalahgunakan oleh bank, uangnya akan dikelola dengan baik, bank tidak akan bangkrut, dan pada saat yang dijanjikan simpanan tersebut dapat ditarik kembali dari bank. Kegiatan perekonomian masyarakat disektor ri'il tidak dapat dipisahkan. Sektor ri'il tidak

dapat berkinerja dengan baik apabila sektor moneter tidak bekerja dengan baik. Kegiatan bank berupa penghimpunan dan penyaluran dana sangat diperlukan bagi kelancaran kegiatan perekonomian di sektor ri'il.

2) *Agent of Development*

Kegiatan bank berupa dan menyalurkan dana sangat diperlukan bagi lancarnya kegiatan perekonomian di sektor ri'il. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat melakukan kegiatan investasi, kegiatan distribusi, serta kegiatan konsumsi barang dan jasa. Mengingat bahwa kegiatan investasi-distribusi-konsumsi tidak dapat dilepaskan dari adanya penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi-distribusi-konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian suatu masyarakat.

3) *Agent of Services*

Selain melakukan penghimpunan dan penyaluran dana bank juga memberikan penawaran jasa perbankan lain kepada masyarakat. Jasa yang ditawarkan ini erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum. Jasa ini antara lain dapat berupa jasa penitipan uang, penitipan barang-barang berharga, pemberian jaminan bank, dan penyelesaian tagihan.

c. Hak dan Kewajiban Bank

Bank memiliki beberapa hak, yaitu sebagai berikut :

- 1) Mendapatkan provisi terhadap layanan jasa yang diberikan kepada nasabah;
- 2) Menolak pembayaran apabila tidak memenuhi persyaratan yang telah disepakati bersama;
- 3) Melelang agunan dalam hal nasabah tidak mampu melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan akad kredit yang telah ditanda-tangani kedua belah pihak;
- 4) Pemutusan rekening nasabah (klausul ini banyak dalam prakteknya);
- 5) Mendapatkan buku cek, bilyet giro, buku tabungan, kartu kredit dalam hal terjadi penutupan rekening;
- 6) Menguasai objek jaminan hutang.

Bank memiliki kewajiban, yaitu sebagai berikut :

- 1) Menjamin kerahasiaan identitas nasabah peserta dengan dana yang disimpan pada bank kecuali Undang-Undang menentukan lain;
- 2) Menyerahkan dana kepada nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati;
- 3) Mengganti kedudukan debitur dalam hal nasabah tidak mampu melaksanakan kepada pihak ketiga;
- 4) Memberikan laporan kepada nasabah terhadap perkembangan dananya di bank;



- 5) Mengembalikan agunan dalam hal kredit telah lunas;
- 6) Melakukan pembayaran kepada eksportir dalam hal digunakan L/C (Letter of Credit) sepanjang persyaratan untuk itu telah dipenuhi.

d. Produk dan Jasa Bank

Bank memiliki produk dan jasa yang kemudian dijual kepada nasabah, produk bank berupa simpanan dan pinjaman. Berikut adalah produk bank berupa simpanan

1) Simpanan Giro (*Demand Deposit*)

Simpanan giro merupakan simpanan pada bank yang penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu dengan menggunakan cek atau bilyet giro. Kepada setiap pemegang rekening giro akan diberikan bunga yang dukenal dengan nama jasa giro. Besarnya jasa giro tergantung dari bank yang bersangkutan. Rekening giro biasa digunakan oleh para usahawan, baik untuk perorangan maupun perusahaan. Bagi bank jasa giro merupakan dana murah karena bunga yang diberikan kepada nasabah relatif lebih rendah dari bunga simpanan lainnya.

2) Simpanan Tabungan (*Saving Deposit*)

Simpanan Tabungan merupakan simpanan pada bank yang penarikannya sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh bank. Penarikan tabungan dilakukan

menggunakan buku tabungan, slip penarikan, kuitansi atau kartu Anjungan Tunai Mandiri (ATM). Kepada pemegang rekening tabungan akan diberikan bunga tabungan yang merupakan jasa atas tabungannya. Sama seperti halnya dengan rekening giro, besarnya bunga tabungan tergantung dari bank yang bersangkutan. Dalam prakteknya bunga tabungan lebih besar dari jasa giro.

### 3) Simpanan Deposito (*Time Deposit*)

Deposito merupakan simpanan yang memiliki jangka waktu tertentu (jatuh tempo). Penarikannya pun dilakukan sesuai jangka waktu tersebut. Namun, saat ini sudah ada bank yang memberikan fasilitas deposito yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat. Jenis deposito pun beragam sesuai dengan keinginan nasabah. Dalam prakteknya jenis deposito terdiri dari deposito berjangka, sertifikat deposito, dan deposit on call.

Berikut ini adalah jenis produk bank berupa pinjaman :

#### 1) Kredit Investasi

Kredit Investasi yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang melakukan investasi atau penanaman modal. Biasanya kredit jenis ini memiliki jangka waktu yang relatif panjang, yaitu di atas satu tahun.

2) Kredit Modal Kerja

Kredit Modal kerja merupakan kredit yang digunakan sebagai modal usaha. Biasanya kredit jenis ini berjangka waktu pendek, yaitu tidak lebih dari satu tahun.

3) Kredit Perdagangan

Kredit Perdagangan merupakan kredit yang diberikan kepada para pedagang dalam rangka memperlancar atau memperluas atau memperbesar kegiatan perdagangannya.

4) Kredit Produktif

Kredit produktif merupakan kredit yang dapat berupa investasi, modal kerja, atau perdagangan. Dalam arti kredit ini diberikan untuk diusahakan kembali sehingga pengembalian kredit diharapkan dari hasil usaha yang dibiayai.

5) Kredit Konsumtif

Kredit Konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan pribadi misalnya keperluan konsumsi, baik pangan, sandang, maupun papan.

6) Kredit Profesi

Kredit Profesi merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter, atau pengacara.

Selain memiliki produk simpanan dan pinjaman, bank juga memiliki jasa yang dapat dijual kepada nasabahnya, berikut adalah jasa yang dimiliki oleh bank :

1) Kiriman Uang (*Transfer*)

Kiriman uang merupakan jasa pengiriman yang lewat bank. Pengiriman uang dapat dilakukan pada bank yang sama atau bank yang berlainan.

2) Kliring (*Clearing*)

Kliring merupakan penagihan warkat (surat-surat berharga seperti cek, bilyet giro) yang berasal dari dalam kota.

3) Inkaso (*Collection*)

Inkaso merupakan penagihan warkat (surat-surat berharga seperti cek, bilyet giro) yang berasal dari luar kota atau luar negeri.

4) *Safe Deposit Box*

*Safe deposit box* merupakan jasa pelayanan yang memberikan layanan penyewaan box atau kotak pengaman tempat menyimpan surat-surat berharga atau barang-barang berharga milik nasabah.

5) Bank Garansi

Bank garansi merupakan jaminan bank yang diberikan kepada nasabah dalam rangka membiayai suatu usaha. Dengan jaminan bank ini si pengusaha memperoleh

fasilitas untuk melaksanakan kegiatannya dengan pihak lain.

6) *Letter of Credit (L/C)*

*Letter of Credit* merupakan surat kredit yang diberikan kepada para eksportir dan importir yang digunakan untuk melakukan pembayaran atas transaksi ekspor-impor yang mereka lakukan.

7) Menerima Pembayaran

Menerima pembayaran dalam hal ini bank membantu nasabahnya dalam rangka menampung setoran dari berbagai tempat antara lain Pembayaran pajak, Pembayaran telepon, Pembayaran air, Pembayaran listrik dan beberapa pembayaran lainnya.

## 2. Debitur

### a. Pengertian Debitur

Debitur adalah pihak (perorangan, organisasi atau perusahaan) yang memiliki utang/kewajiban kepada pihak lain (kreditur) yang mana utang/kewajiban tersebut timbul karena adanya sebuah transaksi baik dari penjualan barang/jasa maupun pinjaman secara tunai yang akan dibayarkan di masa yang akan datang berdasarkan perjanjian kedua belah pihak. Dalam hal pemberian pinjaman biasanya memerlukan sebuah jaminan dari pihak debitur ini diperlukan apabila debitur tidak bisa membayar kewajibannya sesuai

perjanjian maka pihak kreditur akan melakukan peyitaan harta milik debitur untuk memaksa pembayaran.

b. Hak dan Kewajiban Debitur

Hak debitur antara lain yaitu:

- 1) Menerima sejumlah dana yang dipinjam dari pihak kreditur;
- 2) Memakai dana sesuai dengan peruntukannya.

Kewajiban debitur antara lain yaitu:

- 1) Melakukan pembayaran kredit sesuai dengan tanggal yang disepakati;
- 2) Membayar denda dan biaya administrasi lainnya apabila terlambat dalam membayar kredit;
- 3) Menyerahkan hak kebendaan dari benda jaminan utang, setelah debitur membayar lunas maka debitur berhak menerima kembali barang yang dijaminan sebagai agunan peminjaman kepada pihak kreditur.

### 3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah terjemahan dari *kons overenkomst*, yang dari segi bahasa dapat pula diterjemahkan dengan persetujuan. Subekti mengartikannya sebagai perbuatan hukum, sebagaimana terlihat dari terjemahan yang dilakukannya terhadap isi Pasal 1313 KUH Perdata, yang bunyinya sebagai berikut:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>8</sup>

Pengertian yang sama diberikan beliau dalam bukunya Hukum Perjanjian, yang diartikan sebagai peristiwa hukum sebagaimana terdapat dalam rumusan yang beliau kemukakan sebagai berikut:

Supaya perjanjian atau persetujuan yang dibuat oleh para pihak yang membuatnya, menyangkut para pihak yang bersangkutan maka perjanjian itu harus dibuat secara sah. Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1) Kata Sepakat

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak, saling menerima satu dengan lainnya. Prinsip Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kekuatan mengikat setelah tercapainya kata sepakat sangat kuat sekali, karena perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Atau karena alasan-alasan yang diperbolehkan oleh Undang-Undang.<sup>9</sup>

2) Kecakapan

Yang dimaksud dengan kecakapan adalah kemampuan membuat perjanjian. Pada prinsipnya semua orang mampu membuat perjanjian, namun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menetapkan mengenai siapa-siapa yang tidak

<sup>8</sup> R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, KUH Perdata, terjemahan dari Burgelijk Wetboek, Pradnya Paramita, Jakarta, 1976, Pasal. 1313

<sup>9</sup> *Ibid.* Pasal 1338 ayat (3)

cakap membuat perjanjian. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah:

- a) Orang-orang yang belum dewasa;
- b) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

#### b. Pengertian Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari satu kata dalam bahasa Latin yang berbunyi *Creder*, yang berarti “Kepercayaan” atau *Credo*, artinya “Saya Percaya” bahwa pemberian suatu kredit terjadi, didalamnya terkandung adanya kepercayaan orang atau badan yang memberikannya kepada orang lain atau badan yang diberinya, dengan ikatan perjanjian harus memenuhi segala kewajiban yang diperjanjikan untuk dipenuhi pada waktunya. Bila transaksi kredit terjadi, maka akan dapat kita lihat adanya pemindahan materi dari yang memberikan kredit kepada yang diberi kredit. Dalam pengertian umum, kredit itu didasarkan kepada kepercayaan atas kemampuan si peminjam untuk membayar sejumlah uang pada masa yang akan datang.

Rolling G. Thomas, mengemukakan bahwa kepercayaan kredit atau pemberian kredit oleh kreditur itu, didasarkan



kepada kemampuan debitur dalam hal mengembalikan pinjaman berikut bunganya, dan tertentu menurut estimasi analisis kredit. Sedangkan Amir R. Batubara, mengemukakan kredit itu terjadi, bila ada tenggang waktu antara pemberi kredit itu sendiri oleh kreditur, dengan saat pembayaran yang dilakukan debitur. Adapun pengertian kredit yang tercantum dalam Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan : “Bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Dilihat dari bentuknya, umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*Standard Contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan bank. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi jika debitur menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit.

### c. Fungsi dan Tujuan Perjanjian Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit adalah sebagai berikut:

#### 1) Mencari keuntungan

Mencari Keuntungan bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank. Jika bank yang terus-menerus menderita kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan dilikuidasi (dibubarkan).

#### 2) Membantu usaha nasabah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

#### 3) Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyaknya kredit yang disalurkan oleh perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti peningkatan pembangunan

di berbagai sektor. Keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit adalah sebagai berikut:

- a) Penerimaan pajak, dari keuntungan yang diperoleh nasabah bank;
- b) Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur;
- c) Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat;
- d) Menghemat devisa Negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat di produksi di dalam Negara dengan fasilitas kredit yang jelas akan dapat menghemat devisa Negara;
- e) Meningkatkan kerja devisa Negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor;
- f) Kemudian disamping tujuan di atas suatu fasilitas kredit memiliki fungsi sebagai berikut:

- Untuk meningkatkan daya guna uang

Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan suatu yang berguna.

Dengan diberikannya kredit tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit.

- Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

- Untuk meningkatkan daya guna barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si kreditur untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat.

- Meningkatkan peredaran barang

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari suatu wilayah ke wilayah lainnya sehingga jumlah barang yang beredar dari suatu

wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.

- Sebagai alat stabilitas ekonomi

Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan masyarakat. Kemudian dapat pula kredit membantu dalam mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa Negara.

- Untuk meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan.

- Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, akan semakin baik terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk pembangunan pabrik, maka pabrik tersebut membutuhkan tenaga kerja sehingga, dapat pula mengurangi pengangguran. Disamping itu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan dapat meningkatkan pendapatannya seperti membuka

warung atau menyewa rumah kontrakan atau jasa lainnya.

- Untuk meningkatkan hubungan internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara penerima kredit dengan si pemberi kredit.

Pemberian kredit oleh Negara lain akan meningkatkan kerjasama dibidang lainnya.

#### d. Unsur-Unsur Kredit

Dilihat dari pihak pemberi kredit, unsur yang sangat penting dalam pemberian kredit adalah untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan pengembalian, sedangkan bagi penerima kredit adalah adanya bantuan dari pemberi kredit untuk menutupi kebutuhannya. Dari penjelasan di atas dapat dipahami bahwa dalam pengertian kredit terdapat beberapa unsur. Thomas Suyatno mengatakan bahwa pengkreditan mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) Kepercayaan, yaitu keyakinan si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang;
- 2) Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang akan memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang;

3) *Degree of risk*, yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit;

4) Prestasi atau obyek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang didasarkan pada uang maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang kita sering jumpai dalam praktek perkreditan.

e. **Prosedur Permohonan Kredit Pemilikan Rumah**

Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada konsumen khususnya dalam jual beli rumah. Pelayanan kredit ini diberikan hampir semua bank yang mempunyai fasilitas Kredit Pemilikan Rumah baik bank-bank swasta ataupun bank pemerintah. Khusus untuk bank pemerintah ditangani Bank Tabungan Negara (BTN) dimana Bank Tabungan Negara pada

saat ini memberikan suku bunga yang berbeda khususnya untuk rumah-rumah sangat sederhana yang suku bunganya disubsidi oleh pemerintah hanya pada *developer-developer* tertentu yang telah bekerjasama dapat diberikan fasilitas ini yaitu untuk pengembang yang menyediakan rumah sederhana hanya untuk masyarakat menengah kebawah.

Pada saat ini konsumen atau nasabah diberikan banyak pilihan untuk mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah, karena hampir semua bank swasta (Bank Central Asia, OCBC NISP, BII, Danamon, CIMB Niaga, Bank Mega, dll), menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, hanya berbeda dalam hal suku bunga yang diberikan antara masing-masing bank. Untuk suku bunga non subsidi Kredit Pemilikan Rumah Bank BTN sendiri yaitu 9.5% fix 1 (satu tahun) dan tahun selanjutnya mengikuti suku bunga anuitas dari Bank Indonesia. Sedangkan suku bunga subsidi yang diberikan oleh pemerintah khusus untuk nasabah kalangan menengah ke bawah yang memenuhi kriteria untuk mengambil rumah sangat sederhana berada di 5% (5 persen) fix sampai akhir kredit paling lama 20 (dua puluh) tahun hanya dengan uang muka 1% sampai 5% dan gaji pokok tidak lebih dari 4 (empat) juta. Sedangkan suku bunga promo berada di 8.25% (delapan poin dua puluh lima persen) dengan syarat calon debitur tersebut memiliki penghasilan tetap (*fix income*). Adapun prosedur Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan kepada bank oleh pemohon baik itu bank-bank Swasta maupun bank pemerintah



memiliki tahapan-tahapan yang hampir sama dalam menentukan pemberian kreditnya kepada calon debitur, tahapan-tahapan tersebut meliputi:

1) Tahap Permohonan Kredit

Permohonan kredit diajukan oleh calon debitur (orang perseorangan, atau Badan Hukum Perdata) secara tertulis, yaitu dengan mengisi formulir aplikasi yang telah disediakan oleh bank yang bersangkutan yang isinya antara lain : data pribadi pemohon, identitas keluarga terdekat, data pribadi pasangan, data pekerjaan pemohon, data pekerjaan pasangan, data penghasilan dan pengeluaran perbulan, data kredit /pembiayaan yang dimohon, data agunan, data pinjaman lain, data kekayaan pemohon dan pasangan. Dalam permohonan itu wajib dilampirkan surat-surat pendukung, seperti:

a) Persyaratan Umum

- Debitur atas nama perorangan.
  - Warga Negara Indonesia;
  - Berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah pada saat pengajuan kredit dan maksimal 60 tahun pada saat kredit berakhir;
  - Penghasilan minimal 2-3 kali angsuran atau angsuran merupakan 1/3 dari penghasilan;
  - Pengalaman kerja/usaha minimal 2 tahun;
  - Jaminan berupa SHGB/SHM;

- Jaminan harus marketable, sesuai dengan keabsahannya dan lengkap (Sertifikat, AJB, IMB, PL, PBB tahun terakhir, rekening air dan listrik atau surat pemesanan dari developer);
- Uang muka minimal 20% dari nilai transaksi;
- Jangka waktu kredit maksimal 25 tahun;
- Saat berakhirnya kredit paling lambat 1 tahun sebelum sertifikat terakhir;
- Fotokopi SPT Pph Ps. 21 untuk kredit >Rp 50 juta s/d Rp 100 juta.
- Dokumen Untuk Karyawan
  - Kartu Tanda Penduduk Suami/Istri/Penjamin yang masih berlaku;
  - Kartu Keluarga;
  - Kartu NPWP;
  - Akta nikah/cerai;
  - Surat Keterangan Kerja Asli;
  - Rekening Koran/Tabungan, minimal 3 bulan terakhir;
  - Pas foto 3x4 pemohon dan pasangan terbaru masing-masing 2 lembar;
  - Data tambahan berupa fotokopi data asset yang dimiliki (deposito, BPKB kendaraan, sertifikat tanah/ agunan rumah lainnya, surat

emas, dan lainnya) jika ada untuk lebih meyakinkan bank.

- Dokumen untuk Pengusaha
  - Akte Pendirian Perusahaan serta perubahannya;
  - Laporan Keuangan minimal 3 bulan terakhir;
  - SIUP, TDP, Surat Keterangan usaha dari lurah
  - NPWP pemohon serta perusahaan;
  - Rekening Koran/ Tabungan minimal 3 bulan terakhir;
  - Pas foto 3x4 pemohon dan pasangan terbaru masing-masing 2 lembar;
  - Data tambahan berupa fotokopi data asset yang dimiliki (deposito, BPKB kendaraan, sertifikat tanah/ agunan rumah lainnya, surat emas, dan lainnya) jika ada untuk lebih meyakinkan bank.

- Dokumen untuk Professional
  - Fotokopi Izin-izin praktek + SK Pengangkatan.

- Dokumen untuk TNI dan Polisi
  - KTP suami istri;
  - Kartu Keluarga dan buku/akta nikah;
  - NPWP pemohon;
  - SK Pengangkatan Terakhir;

- SK Penempatan Terakhir;
- Untuk TNI dan Polisi disyaratkan untuk melengkapi SKPG dari instansi terkait.

Syarat-Syarat diatas merupakan persyaratan umum yang dibuat oleh BTN dalam mengajukan KPR.

## 2) Tahap BI Cheking

BI Cheking dapat diartikan sebagai permintaan riwayat kredit atau pinjaman seseorang atau calon nasabah yang terdata dalam Sistem Informasi Debitur (SID) pada Bank Indonesia. Biasanya hasil laporan yang tertera adalah 2 (dua) tahun terakhir dari riwayat kredit/pinjaman nasabah. Dalam BI Checking termasuk juga masalah kelancaran pembayaran pinjaman. Kolektibilitas yaitu gambaran kondisi pembayaran pokok dan bunga pinjaman serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali pinjaman yang telah diberikan.

Kolektabilitas kredit berarti menggolongkan kredit berdasarkan kelancaran atau ketidaklancaran pengembalian kredit baik pokok maupun pinjamannya. Kolektibilitas kredit terdiri dari lima macam, yaitu:

### a) Kredit lancar

Kredit lancar yaitu kredit yang perjalanannya lancar atau memuaskan, artinya segala kewajiban (bunga atau angsuran utang pokok diselesaikan oleh nasabah secara baik)

b) Kredit dalam perhatian khusus (DPK)

Kredit dalam perhatian khusus yaitu kredit yang selama 1-2 bulan mutasinya mulai tidak lancar, debitur mulai menunggak.

c) Kredit tidak lancar

Kredit tidak lancar yaitu kredit yang selama 3 atau 6 bulan mutasinya tidak lancar, pembayaran bunga atau utang pokoknya tidak baik. Usaha-usaha pendekatan telah dilakukan tapi hasilnya kurang baik.

d) Kredit diragukan

Kredit diragukan yaitu kredit yang telah tidak lancar dan telah pada jatuh temponya belum dapat juga diselesaikan oleh debitur yang bersangkutan.

e) Kredit macet

Kredit macet sebagai kelanjutan dari usaha penyelesaian atau pengaktifan kembali kredit yang tidak lancar dan usaha itu tidak berhasil, barulah kredit tersebut dikategorikan ke dalam kredit macet.

Kolektibilitas sangat berpengaruh pada pengajuan kredit yaitu dapat diartikan sebagai gerbang awal seleksi calon debitur.

Secara umum lembaga keuangan memperlakukan kolektibilitas sebagai berikut:

- a) Kolektibilitas 1 – pengajuan kredit akan diproses dan kemungkinan besar disetujui;

- b) Kolektibilitas 2 – pengajuan kredit bisa diproses, namun bisa juga ditolak. Apabila tetap diproses, maka lembaga keuangan akan mencari tahu penyebabnya, apakah karena alasan tertentu yang bisa dimaklumi atau karena kondisi usaha calon nasabah yang sudah mulai bermasalah (orang bank menyebutnya mulai “batuk-batuk”);
- c) Kolektibilitas 3, 4, 5 – pengajuan kredit dengan kolektibilitas 3-5 umumnya langsung di tolak.

### 3) Tahap Wawancara

Setelah calon debitur dinyatakan lolos dalam pemeriksaan

BI Checking, pihak bank selanjutnya mengatur jadwal wawancara secara langsung berhadapan dengan calon debitur.

Hal ini dilakukan guna oleh pihak bank dengan tujuan

antara lain:

- a) mengetahui watak nasabah secara langsung;
- b) mengidentifikasi kondisi finansial nasabah;
- c) kemampuan nasabah dalam pembayaran angsuran.

### 4) Tahap Analisa Kredit

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk

mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar.

Dalam melakukan penilaian, kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya penilaian yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C dan 7P.

Adapun penjelasan untuk analisis dengan 5 C kredit adalah sebagai berikut:

a) *Character* (Karakter)

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hoby dan *social standing* nya. Ini semua merupakan “kemauan” membayar.

b) *Capacity* (Kapasitas)

Untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit. Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu.

Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali atas kreditnya. Sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan dari calon debitur. Capacity sering juga disebut dengan nama *Capability*.

c) *Capital* (Modal)

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

d) *Collateral*

Agunan atau jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik atau non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

Jmainan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

e) *Condition* (Kondisi)

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan di masa yang akan



datang, sesuai sector masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Selanjutnya penilaian suatu kredit dapat pula dilakukan dengan analisis 7 P kredit dengan unsur penilaian:

a) *Personality*

*Personality* yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

b) *Party*

*Party* yaitu mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karkaternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas berbeda dari bank.

c) *Purpose*

*Purpose* yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan

kredit dapat bermacam-macam. Sebagai contoh apakah untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif, dan lain sebagainya.

d) *Prospect*

*Prospect* yaitu untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi, tetapi juga nasabah.

e) *Payment*

*Payment* merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur, akan semakin baik. Dengan demikian, jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutup oleh sektor lainnya.

f) *Profitability*

*Profitability* untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.

*Profitability* diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin

meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

g) *Protection*

*Protection* tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Apabila semua keterangan secara umum datanya telah lengkap, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data tersebut dan melakukan penilaian secara umum atau terhadap jaminan atau agunan dengan melakukan appraisal oleh pihak bank atau perusahaan penile yang telah bekerja sama dengan pihak bank tersebut, yang kemudian dilakukan pemeriksaan langsung dilapangan (*inspection on the spot*) baik terhadap calon debitur itu sendiri juga terhadap agunan atau proyek perumahan yang dibeli oleh calon debitur yang akan dibiayai oleh kredit. Analisa yang dilakukan adalah analisa yuridis dan analisa ekonomis. Dalam tahap analisa ini disamping pemeriksaan langsung dilapangan juga pemeriksaan langsung tempat bekerja pemohon, usaha atau perusahaan.

5) Tahap Penandatanganan Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit atau biasanya disebut akad kredit dimana di dalamnya dicantumkan segala hak dan kewajiban

masing-masing pihak juga berisi syarat-syarat atau klausula-klausulayang harus disepakati oleh kedua pihak dan kemudian di tanda-tangani oleh kedua belah pihak.

6) Tahap Pengikatan Perjanjian Kredit

Dalam perjanjian kredit pihak bank tidak mau menanggung resiko hilangnya pinjaman yang diberikan tanpa ada jaminan, sehingga biasanya diberikan tanggungan sesuai dengan agunan yang telah disepakati untuk diserahkan kepada bank, guna untuk menjamin pengembalian kreditnya.

7) Tahap pencairan Dana/Kredit

Setelah semua proses diselesaikan maka pihak bank akan mencairkan dana sebesar nilai yang dipinjamkan atau plafon kredit kepada pihak pengembang atau developer atau dengan mentransfer atau pemindahan rekening kepada pihak pengembang atau orang perseorangan.

8) Tahap Penandatanganan Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit atau biasanya disebut akad kredit dimana di dalamnya dicantumkan segala hak dan kewajiban masing-masing pihak juga berisi syarat-syarat atau klausula-klausulayang harus disepakati oleh kedua pihak dan kemudian di tanda-tangani oleh kedua belah pihak.

9) Tahap Pengikatan Perjanjian Kredit

Dalam perjanjian kredit pihak bank tidak mau menanggung resiko hilangnya pinjaman yang diberikan tanpa ada jaminan, sehingga biasanya diberikan tanggungan sesuai dengan agunan yang telah disepakati untuk diserahkan kepada bank, guna untuk menjamin pengembalian kreditnya.

10) Tahap pencairan Dana/Kredit

Setelah semua proses diselesaikan maka pihak bank akan mencairkan dana sebesar nilai yang dipinjamkan atau plafon kredit kepada pihak pengembang atau developer atau dengan mentransfer atau pemindahan rekening kepada pihak pengembang atau orang perseorangan.

#### 4. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu Zekerheid atau cauti. Zekerheid atau Cauti mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Istilah jaminan juga dikenal dengan agunan, yang dapat dijumpai dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdara, dan penjelasan pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor & Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan maupun agunan memiliki persamaan makna yakni “Tanggungan”

Pengertian Jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 yaitu “Suatu Keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”. Definisi diatas hampir sama dengan definisi yang dikemukakan oleh M. Bahsan yang berpendapat bahwa jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”. Sedangkan pengertian agunan diatur dalam pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu “Jaminan Pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia”.

Seperti yang sudah dibahas di atas bahwa kredit dapat diberikan dengan jaminan atau tanpa jaminan kredit. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat jika nasabah mengalami suatu kemacetan, maka akan sulit untuk menutup kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit relative lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut.

Adapun jaminan yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh calon debitur adalah sebagai berikut:

a. **Jaminan Benda Berwujud & Jaminan Benda Tidak Berwujud**

Jaminan benda berwujud, yaitu seperti:

- 1) Tanah;
- 2) Bangunan;

- 3) Kendaraan bermotor;
- 4) Mesin-mesin/peralatan;
- 5) Barang dagangan;
- 6) Tanaman/kebun/sawah;
- 7) dan lainnya.

Jaminan benda tidak berwujud, yaitu benda-benda yang merupakan surat-surat yang dijadikan jaminan seperti:

- 1) Sertifikat saham;
- 2) Sertifikat obligasi;
- 3) Sertifikat tanah;
- 4) Sertifikat deposito;
- 5) Rekening tabungan yang dibekukan;
- 6) Rekening giro yang dibekukan;
- 7) Promes;
- 8) Wesel;
- 9) surat tagihan lainnya.

b. Jaminan orang

Jaminan orang yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang dan apabila kredit tersebut macet, maka orang yang memberikan jaminan itulah yang memegang resikonya.

c. Tanpa Jaminan

Kredit tanpa jaminan maksudnya adalah bahwa kredit yang diberikan bukan dengan jaminan barang tertentu. Biasanya diberikan untuk perusahaan yang memang benar-benar bonafit dan professional

sehingga kemungkinan kredit tersebut macet sangat kecil. Dapat pula kredit tanpa jaminan hanya dengan penilaian terhadap prospek usahanya atau dengan pertimbangan untuk pengusaha-pengusaha ekonomi lemah.

## 5. Hak Tanggungan

### a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Pasal 1 butir 1 yang dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan/UUHT, yaitu: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditu-kreditu lain”.

Dari rumusan di atas dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan) nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>10</sup> Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan bahwa yang dapat dijadikan jaminan

<sup>10</sup> Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan, Jakarta, Prenada Media, 2005, hal. 13



hutang (kredit) dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan.

Hak Tanggungan merupakan *accessoir* dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya. Pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum tersebut dapat berupa perorangan atau badan hukum.

b. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Hak Tanggungan punya ciri dan sifat khusus yaitu:

- 1) Hak Tanggungan bersifat memberikan Hak *Preference* (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu daripada kreditur lainnya;
- 2) Hak Tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droite the suite*);
- 3) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya;
- 4) Hak Tanggungan dapat digunakan untuk meminja utang yang sudah ada atau yang akan ada;
- 5) Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial;
- 6) Hak Tanggungan memiliki sifat spesialisitas dan publisitas.

c. Pemberian Hak Tanggungan dan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Tanggungan

Pasal 10 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak

Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang.”

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat berdasarkan perjanjian Kerjasama, disamping perjanjian pengakuan hutang.

Khusus untuk nasabah Bank, maka bentuk yang lazim untuk perjanjian pokoknya adalah Perjanjian Kredit atau Pengakuan Hutang.

Dalam pelaksanaannya, momen penandatanganan perjanjian pokok dan penandatanganan APHT lazimnya dilaksanakan dalam satu momen yaitu pada saat akad kredit. Pihak Bank akan meneliti permohonan pengajuan kredit yang disampaikan oleh Nasabah, serta kelengkapan dokumen, yang kemudian diserahkan kepada PPAT untuk diteliti apakah:

- 1) Subyek Hukum berhak dan berwenang melakukan tindakan hukum atas tanah dan bangunan yang akan dijadikan jaminan yang dibebani Hak Tanggungan;
- 2) Status hukum tanah dan bangunan yang akan dijadikan jaminan yang dibebani Hak Tanggungan.

Hal ini mencerminkan peran dan fungsi PPAT dalam proses pendaftaran tanah yaitu memeriksa data yuridis dan data fisik mengenai perbuatan hukum atas Hak atas tanah, dalam hal ini pembebanan Hak Tanggungan atas Hak atas tanah.

Setelah pihak Nasabah menyetujui syarat-syarat melaksanakan akad Kredit, yang lazimnya bersamaan dengan pengikatan jaminan dilakukan di hadapan Notaris/PPAT, yaitu penandatanganan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Pembukaan Rekening Koran, kemudian diikuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli (apabila fasilitas Kredit diajukan untuk membeli property), APHT dan/atau SKMHT.

Pada hari akad kredit sebelum waktu penanda tannganan Perjanjian Kredit dan APHT. PPAT melakukan pengecekan sertifikat pada Kantor Pertanahan yang berwenang meliputi pengecekan buku tanah dan pengecekan plot pada peta bidang tanah, untuk memnuhi kewajiban yang tercantum dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 44, Tambahkan Lembaran Negara 2117. Selanjutnya disebut PMNA/KaBPN No. 3 Tahun 1997. Pada proses pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Batam, bukti pengeceka plot peta bidang tanah adalah stempel plot pada halaman salinan Surat Ukur/Gambar Situasi/Gambar Denah pada sertifikat. Apabila ternyata sertifikat setelah dicek ternyata tidak sesuai dengan buku tanah yang terdapat di Kantor Pertanahan yang berwenang, maka oleh Pejabat Kantor Pertanahan yang berwenang akan distempel “Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Batam”.

Pencairan Kredit oleh Bank kepada Nasabah dilakukan setelah akad kredit selesai.

d. Pendaftaran Hak Tanggungan

Setiap pemberian Hak Tanggungan dalam APHT wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta tersebut. Hal ini untuk memenuhi salah satu asas Hak Tanggungan yaitu publisitas, sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Sebagai bukti telah didaftarkannya pemberia Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kemudian sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

e. Peralihan Hak Tanggungan

Peralihan Hak Tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yang berbunyi “Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena *Cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur baru”.

Berdasarkan pasal tersebut, peralihan Hak Tanggungan antara lain dikarenakan:

- 1) *Cessie* yaitu perbuatan hukum peralihan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain;
- 2) Subrogasi adalah penggantian kredit oleh pihak ketiga yang melunasi hutang-hutang debitur;
- 3) Pengambilan alihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru;
- 4) Pewarisan, beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana yang diamanatkan Pasal 16 ayat (2) UUHT.

Peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru.

## 6. Lelang

### a. Pengertian Lelang

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang memberikan pengertian lelang adalah “Penjualan barang untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”

Pasal 1 angka 4, 5, dan 6 PMK Nomor 106/PMK.06/2013 mengklasifikasi lelang menjadi:

1) Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

2) Lelang Noneksekusi Wajib

Lelang noneksekusi wajib merupakan lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.

3) Lelang Noneksekusi Sukarela

Lelang noneksekusi sukarela merupakan lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

b. Pelaksanaan Lelang

Pada pelaksanaan lelang sudah diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan

Lelang dan terdapat pula pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor

93/PMK.06//2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang tersebut memuat:

- 1) Pemandu Lelang terdapat dalam Pasal 53 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- 2) Dalam pelaksanaan lelang, Pejabat lelang dapat dibantu oleh Pemandu Lelang;
- 3) Pemandu Lelang dapat berasal dari Pegawai DJKN atau dari luar DJKN.

### C. Kerangka Yuridis

1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
2. UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
3. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah;
4. PMK No. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 106/PMK.06/2013;
5. PMK No. 174/PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 158/PMK.06/2013;
6. PMK No. 175 /PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 159/PMK.06/2013;
7. PMK No. 176/PMK.06/2010 tentang Balai Lelang sebagaimana telah diubah dengan PMK No. 160/PMK.06/2013;

8. Perdirjen Kekayaan Negara No. 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
9. Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 10 Oktober 1966;
10. SK Direktur BI Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Febuari 1998;
11. SK Direksi BI Nomor 27/162/KEP/DIR;
12. Surat Edaran Bank Indonesia nomor 27/7/UPPB tanggal 31 Maret 1995 pada lampiran Pedoman Penyusunan Kebijakan Kredit (P.P.K.K.B.) angka 450 tentang Perjanjian Kredit;
13. Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP;
14. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.