

## BAB III

### JAMINAN HUTANG DI LEMBAGA PERBANKAN

#### A. Jaminan

##### 1 Pengertian Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan “*zarkerhaidesstelling atau security of law*”. Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah:

*“ Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri, adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah”*.<sup>1</sup>

Sedangkan menurut J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah:

*“ Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur”*

Defenisi yang terakhir ini difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditur semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subjek kajian dari hukum jaminan bukan hanya menyangkut kreditur semat-mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitur. Sedangkan yang menjadi objek kajiannya adalah benda jaminan.

Unsur-unsur yang terkandung dalam defenisi ini adalah:

---

<sup>1</sup> Salim HS, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, ( Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), h. 6

a. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam hukum jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis

b. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan, penerima jaminan adalah orang atau badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan, dan atau lembaga keuangan non bank.

c. Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materil dan inmateril. Jaminan materil berupa jaminan hak-hak kebenaan, seperti jaminan atas benda bergerak, dan benda tidak bergerak jaminan inmateril adalah jaminan non kebendaan.

d. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapat fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank <sup>2</sup>.

2 Jaminan dari Segi Objeknya.

Jaminan dari segi objek yang dijaminan terbagi 2, jaminan atas benda tidak bergerak bergerak ( Hak Tangungan) jaminan atas benda bergerak (Fidusia) dalam penelitian ini hanya akan membahasjaminan atas benda tidak bergerak.

---

<sup>2</sup> Ibid, h. 8

Jaminan benda tidak bergrak ( Hak Tanggungan).

Dalam kamus bahasa indonesia tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan sebagai jaminan, Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam pasal 1 ayat 1 undang-undang nomor 4 tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan adalah:

*“ Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud 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 hutang tertentu yang diberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”<sup>3</sup>.*

Secara singkat dari ketentuan Undang-undang nomor 4 tahun 1996 mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya.

Dalam hal ini pemegang hak tanggungan memperoleh hak yang didahulukan dari kreditur lainnya untuk memperoleh pembayaran piutangnya dari kreditur lainnya dari hasil penjualan objek jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan tersebut.

2. Selalu mengikuti objek jaminan hutang dalam tangan siapapun objek itu berada.

Bila objek jaminan utang yang diikat dengan hak tanggungan beralih pada pihak lain karena cessie, subrogasi atau karna sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kreditur yang baru.

3. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas

---

<sup>3</sup> Salim HS,*op cit.*, h, 95.

Pemenuhan asas spesialisitas dan asas publisitas dalam rangka pembebanan hak tanggungan adalah sebagaimana yang dimaksud undang-undang nomor 4 tahun 1996 sepanjang pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan pendaftarannya.

4. Pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti.

Eksekusi berdasarkan hak pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan kemudian mengambil pembayaran pelelangan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam hak sertifikat hak tanggungan sesuai dengan irah-irahnya yang mencantumkan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ” yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap<sup>4</sup>.

## **B. Hak Dari Pada Benda Yang Dijadikan Jaminan**

Benda adalah segala sesuatu yang dapat di haki oleh subjek hukum sedangkan pengertian hukum kebendaan adalah keseluruhan dari kaidah kaidah hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara subjek hukum ( orang/badan hukum) dengan benda dan hak kebendaanya Sedangkan menurut KUH Perdata pasal 499 berbunyi:

---

<sup>4</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, ( Jakarta: Raja Grafindo Persada), h.25

“ *kebendaan adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik* <sup>5</sup>.”

Benda terbagi 2 benda bergerak dan benda tidak bergerak

a. Kriteria benda bergerak adalah benda yang dapat dipindahkan/pindahkan/benda yang ditentukan oleh undang-undang sebagai benda bergerak, penyerahan hak milik pada benda bergerak dilakukan secara nyata atau secara fisik, yaitu penyerahan dari tangan ke tangan penerima, penyerahan tersebut sekaligus mengalihkan hak milik atas benda tersebut pengalihan tersebut dikenal dengan istilah *feitelijke levering* <sup>6</sup>.

b. benda tidak bergerak adalah benda yang pada umumnya benda tetap atau benda yang tidak dapat dipindahkan, Penyerahan untuk benda tidak bergerak dilakukan dengan sebuah akta penyerahan, akta itu dibuat dengan akta autentik dan akta di bawah tangan, untuk jual beli hak atas tanah, hipotek, maupun creditverband harus dilakukan di muka dan di hadapan pejabat yang berwenang <sup>7</sup>.

Benda tidak bergerak tidak dikenal dengan istilah bezit. Orang yang menguasai suatu benda tidak bergerak tidak secara hukum diakui sebagai pemiliknya, pemilik yang diakui oleh hukum adalah orang yang namanya terdaftar dalam instansi tempat benda tersebut terdaftar, Apabila benda bergerak dijadikan jaminan hutang, maka ia harus tunduk pada ketentuan gadai dan

---

<sup>5</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2009 ), h. 89

<sup>6</sup> Arus Akbar Siladoe, Wirawan B Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, ( Jakarta: Salemba Empat, 2011 ), h. 15

<sup>7</sup> Salim H.S, *op cit.*, h. 109

fidusia, sedangkan apabila benda tidak bergerak dijadikan jaminan hutang maka ia harus tunduk pada ketentuan hak tanggungan dan hipotek<sup>8</sup>.

Pada benda bergerak, tidak dikenal kadarluarsa, sedangkan pada benda tidak bergerak dikenal adanya kadarluarsa yang dapat menghapus hak atau menimbulkan hak seseorang<sup>9</sup>.

Namun karna titik masalah penelitian ini berfokus berfokus pada penjelasan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, yang memberikan ruang bagi girik dan petuk untuk dijadikan jaminan maka penelitian ini hanya akan membahas masalah benda tidak bergerak.

Dan pada dasarnya, hak manusia dapat dibagi menjadi dua macam hak perorangan dan hak kebendaan. Yang dimaksud hak kebendaan (*zakelijkrecht*), adalah suatu hak untuk menguasai suatu benda. Hak kebendaan dibagi dua macam yaitu:

1. Hak menikmati

Hak menikmati adalah hak dari subjek hukum untuk menikmati secara penuh ( Hak milik, HGU, HGB, dan hak pakai hasil ).

2. Hak jaminan

Hak jaminan adalah hak memberikan kepada yang berhak/kreditur hak untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan barang<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Arus Akbar Siladoe, Wirawan B Ilyas, *op cit.*, h. 15

<sup>9</sup> Ibid, h. 15

<sup>10</sup>SalimH.S *op cit.*, h. 100

## C. Mekanisme Eksekusi dari Suatu Jaminan

### 1. Titel eksekutorial

Dalam hubungan perhutangan dimana ada kewajiban berprestasi dari debitur dan hak atas prestasi dari kreditur, hubungan hukum akan lancar telaksana jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya.

Namun dalam perhubungan hutang yang sudah dapat ditagih jika kreditur tidak memenuhi prestasi secara suka rela, kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan ( hak perhal dan hak eksekusi) <sup>11</sup>.

Hak pemenuhan dari kreditur dilakukan dengan cara penjualan/mencairkan benda-benda jaminan dari kreditur dimana hasilnya adalah untuk pemenuhan hutang dari debitur, penjualan dari benda-benda tersebut dapat terjadi melalui penjualan dimuka umum karena adanya janji/beding terlebih dahulu terhadap benda-benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, juga dapat terjadi karena adanya penjualan di muka umum setelah adanya penyitaan/beslag terhadap benda-benda tersebut atau karna adanya kepailitan (parate excecutive).

Penyitaan dilakukan terhadap benda-benda tertentu dari debitur untuk pelunasan piutang kreditur-kreditur tertentu, untuk dapat melaksanakan pemenuhan haknya terhadap benda-benda tertentu dari debitur melalui eksekusi demikian, si kreditur harus mempunyai alas hak untuk melakukan penyitaan eksekutorial ( execuorial beslag ).

---

<sup>11</sup> Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, ( Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta), h.31

Titel executorial demikian dapat timbul berdasarkan keputusan hakim yang dibuat dalam bentuk eksekutorial yang memutuskan bahwa debitur harus membayar sejumlah uang pembayaran tertentu/prestasi tertentu atau berdasarkan akte notaris yang sengaja dibuat dalam bentuk eksekutorial karena menurut ketentuan undang-undang grosse akte demikian mempunyai kekuatan eksekutorial, dimana di dalam akte itu dimuat pernyataan pengakuan sejumlah hutang sejumlah uang tertentu dari debitur kepada kreditur.

## 2. Parate eksekusi

Sebagai pengecualian dapat juga dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial ialah dengan melalui parate eksekusi ( eksekusi langsung ) yaitu para pemegang gadai dan hipotik dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau grosse akte notaris.

Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri pada gadai timbul karena ditetapkan oleh undang-undang sedang kewenangan demikian pada hipotik muncul diperjanjikan terlebih dahulu dalam akte hipotik dan jika didaftarkan mempunyai sifat hak kebendaaan, janji demikian mengandung kekuasaan untuk menjual benda-benda yang dijaminakan itu dimuka umum dan kewenangan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, janji demikian harus didaftarkan dalam register umum sedangkan penjualanya harus dilakukan menurut undang-undang<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Ibid, h. 33

Dimana diatur dalam pasal 1211 KUH Perdata. Yaitu harus terjadi di muka, menurut kebiasaan-kebiasaan setempat, di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu<sup>13</sup>.

#### **D. Pengikatan Jaminan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.**

1. Pembebanan terhadap jaminan hak tanggungan dari pada hak atas tanah

menurut undang-undang nomor 4 tahun 1996.

Menurut undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang menjadi objek tanggungan adalah dalam ketentuan pasal 1 angka 1 UUHT di sebutkan:

*“hak tanggungan atas tanah adalah hak yang dibebankan 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-kreditur lain”<sup>14</sup>.*

Dari pengertian pasal diatas dapat diambil kesimpulan bahwa objek hak tanggungan adalah berupa hak atas tanah seperti yang diatur dalam UUPA sejalan atas hal itu objek hak tanggungan adalah:

Hak milik ( Pasal 25 UUPA )

---

<sup>13</sup>Sri Soedewi Masjchoen, *op cit.*, h. 34

<sup>14</sup>Lihat Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat 1

Hak guna usaha ( Pasal 33 UUPA )

Hak guna bangunan ( Pasal 39 UUPA )

Selain hal tersebut menurut Undang-Undang ketiga hak atas tanah tersebut memiliki hak :

a. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dalam daftar umum, dalam hal ini pada kantor pertanahan, unsur ini berkaitan dengan hak *preferen* ( hak di dahulukan atas pembayaran hutang dari pada kreditur-kreditur lainnya ) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya, dengan pendaftaran maka adanya pencatatan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikat tanah yang dibebani hak tersebut, agar orang lain dapat mengetahuinya.

b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, sehingga apabila dapat diperlukan dapat segera direalisasikan untuk pembayaran hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan atas tanah.

Maksud dari hak tanggungan hak atas tanah pada huruf (a) dan huruf (b) diatas adalah berupa hak tanggungan atas tanah yang sudah terdaftar dan tanah tersebut dapat dijual kepada orang lain karna menyangkut hak eksekusi hak tanggungan<sup>15</sup>.

## 2. Sifat-sifat dari Hak Tanggungan.

a. Hak tanggungan memberikan hak preferen pasal 1 ayat 1 UUHT artinya bila debitur wanprestasi, maka kreditur sebagai pemegang Hak tanggungan

---

<sup>15</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, ( Jakarta: Kencana, 2013 ), h. 112

mempunyai hak untuk menjual Hak Tanggungan dan pelunasan hutangnya didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya.

b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi pasal 2 UUHT artinya hak ini membebani secara utuh objek hak tanggungan dari setiap bagian dari padanya.

c. Hak tanggungan mempunyai sifat *droit de suiet* pasal 7 UUHT . artinya pemegang hak tanggungan mempunyai hak mengikuti objek hak tanggungan meskipun objek hak tanggungan berpindah dan menjadi hak milik orang lain.

d. Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial pasal 6 UUHT artinya bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk mengeksekusi jaminan ketika kreditur wanprestasi, dan hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri.

e. Hak Tanggungan mempunyai sifat spesialisitas dan publisitas . Artinya sifat spesialisitas adalah uraian yang jelas dan terinci mengenai objek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah, sifat publisitas adalah akta hak tanggungan harus didaftarkan dikantor pertanahan dimana hak atas tanah tadi dibebani hak tangngungn berada pasal 13 ayat 1<sup>16</sup>.

## **E. Pengertian Kredit Perbankan**

Istilah kredit bersal dari bahasa romawi yaitu: “Creder” yang artinya percaya, apabila hal tersebut dihubungkan dengan bank selaku kreditur artinya percaya untuk meminjamkan kepada nasabah (debitur) karena debitur dapat

---

<sup>16</sup> YLBHI dan PSHK, *Panduan Bantuan Hukum Di Indonsia*, ( Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2007 ), h. 148

dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah waktu yang ditentukan<sup>17</sup>.

Sedangkan pengertian kredit yang diatur dalam pasal 1 ayat 11 undang-undang perbankan adalah:

*“ kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga ”*<sup>18</sup>.

Dari rumusan pasal diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa kredit adalah hubungan antara nasabah bank dan bank, kredit merupakan usaha perbankan dalam bentuk penyaluran uang kepada masyarakat dengan menarik keuntungan berupa bunga.

#### 1. Unsur- Unsur Kredit

Unsur esensial dari kredit adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur, kepercayaan tersebut timbul karna dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur antara lain:

jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan<sup>19</sup>.

Thomas suyatno, dalam bukunya yang berjudul dasar-dasar perkreditan mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri atas:

---

<sup>17</sup> Gatot Supromono, *op cit.*, h. 152

<sup>18</sup> Lihat, Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang No 10 Tahun 1998

<sup>19</sup> Chatarmarrasjid, Ais, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, ( Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2009 ), h. 58

a. Kepercayaan

Kepercayaan yaitu keyakinan dari si pemberi kredit, bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang maupun barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

b. Tenggang waktu

Tenggang waktu yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

c. Degree of risk

Degree of risk yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemisahan prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari, semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula resikonya. Dengan adanya unsur resiko ini maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

d. Prestasi atau objek kredit

Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga berbentuk barang<sup>20</sup>.

## 2. Jenis Kredit

Ada beberapa macam perkembangan kredit dalam dunia bisnis perbakan pada saat ini:

a. Berdasarkan jangka waktu

1. Kredit jangka pendek.

---

<sup>20</sup>Ibid, h. 59

Kredit jangka pendek adalah apabila tengang waktu yang diberikan bank kepada nasabahnya untuk melunasi hutangnya tidak lebih dari satu tahun

2. Kredit jangka menengah

Kredit jangka menengah adalah apabila jangka waktu yang diberikan bank kepada nasabahnya lebih dari satu tahun

3. Kredit jangka panjang

Kredit jangka panjang adalah apabila jangka waktu yang diberikan lebih dari tiga tahun

b. Berdasarkan sifat penggunaannya

1. Kredit konsumtif

Kredit konsumtif adalah kredit yang dipergunakan oleh nasabahnya adalah untuk membiayai barang-barang konsumtif.

2. Kartu kredit

Kartu kredit adalah fasilitas pinjaman tanpa agunan yang diberikan kepada perorangan pemilik kartu yang diberikan tersebut kepada perorangan pemilik kartu yang diterbitkan oleh bank setelah aplikasi permohonannya disetujui.

3. Kredit perumahan

Kredit perumahan adalah kredit yang diberikan bank untuk pembelian rumah.

c. Berdasarkan sifat penarikan

1. Kredit langsung

Kredit langsung adalah penggunaan dana kredit langsung kredit investasi dan kredit modal kerja.

2. Kredit tidak langsung

Kredit tidak langsung adalah penggunaan dana kredit belum secara efektif merupakan utang nasabah kepada bank.

d. Berdasarkan sifat keperluannya

1. Kredit dengan angsuran

Kredit dengan angsuran adalah kredit yang pembayaran pokok pinjamannya secara bertahap menurut jadwal yang telah ditetapkan di dalam perjanjian kredit.

2. Kredit dibayarkan sekaligus saat jatuh tempo

Kredit yang pembayaran kembali pokok pinjamannya tidak diatur secara bertahap, tetapi harus dikembalikan sekaligus<sup>21</sup>.

**F. Penyaluran Kredit Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Sebagaimana di Ubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.**

Sesuai dengan ketentuan umum Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan pada pasal 1 ayat 2 yang menyatakan :

*“ bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kemasyarakat dalam*

---

<sup>21</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank*, (jakarta: Gramedia Pustaka, 2013), h. 122

*bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk usaha perbankan lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak”<sup>22</sup>*

Dalam keterangan pasal ini dapat kita ambil kesimpulan bahwa tujuan dari pada lembaga perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat, dan menyalurkannya kemasyarakat kembali dalam bentuk kredit dan jasa-jasa perbankan lainnya guna meningkatkan taraf hidup orang banyak, dan dalam menjalankan usahanya lembaga perbankan haruslah menggunakan prinsip demokrasi dan prinsip kehati-hatian sebagaimana tercantum dalam undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan dalam pasal 2 menyatakan:

*“ perbankan indonesia dalam menjalankan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian”*

Yang dalam penyaluran kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya, karna pemberian kredit perbankan mengandung resiko maka sesuai dengan pasal 8 undang-undang nomor 7 tahun 1992 menyebutkan:

Dan untuk mendapatkan keyakinan ini sesuai dengan penjelasan pasal 8 menyebutkan:

*“ kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur, untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.*

*Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek dari usaha debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pembeian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan hutangnya, agunan hanya dapat berupa barang proyek atau hak tagih yang*

---

<sup>22</sup> Lih Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1 ayat 2

*dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim disebut “ agunan tambahan ”<sup>23</sup>.*

Begitu juga dalam penjelasan pasal 8 Undang-Undang No 10 tahun 1998 tentang perbankan yang berbunyi:

*“ kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur, untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.*

*Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek dari usaha debitur.*

*Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikannya hutangnya, agunan hanya dapat berupa barang proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim disebut agunan tambahan.*

*Di samping itu, bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus pula memperhatikan hasil analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) bagi perusahaan yang berskala besar dan atau beresiko tinggi agar proyek yang dibiayai tetap menjaga lingkungan. ”<sup>24</sup>*

## **G. Manajemen Perbankan Dalam Menyalurkan Kredit**

Dalam menjalankan tugasnya bank mempunyai ketentuan dasar/ asas-asas perbankan yang berlaku. Asas-asas yang dimaksud antara lain:

### **a. Asas hukum**

<sup>23</sup> Lih penjelasan pasal 8 UU No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

<sup>24</sup> Lih penjelasan pasal 8 ayat 1 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

Bank dalam menjalankan tugasnya melayani masyarakat tidak dapat dilepaskan dari landasan hukum yang berlaku, apa yang dilakukan harus berdasarkan atas hukum tertulis maupun tidak tertulis . Hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bank, sedangkan hukum tidak tertulis adalah berupa hukum adat dan hukum kebiasaan.

b. Asas Keadilan

Di samping asas hukum bank juga harus dapat menerapkan asas keadilan. Dalam melayani masyarakat, bank tidak boleh memberikan fasilitas kredit hanya pada pengusaha besar saja, tetapi juga pengusaha kecil. Selain memberikan pinjaman pada perusahaan yang tergabung dalam kelompoknya juga memberikan pinjaman pada perusahaan luar kelompoknya.

c. Asas Kepercayaan

Hubungan bank dengan nasabahnya adalah atas dasar kepercayaan nasabah merasa percaya pada bank bahwa uang yang disimpan dapat dikelola dengan baik oleh bank, di pihak lain bank memegang teguh kepercayaan tersebut dengan siap sedia membayar nasabah apabila sebagian atau seluruh simpanannya sewaktu-waktu ditarik. Demikian pula jika bank memberikan kredit, bank harus percaya bahwa utang tersebut dapat dibayar kembali oleh nasabahnya beserta bunganya.

d. Asas Keamanan

Dalam melayani nasabahnya bank menggunakan asas keamanan bank memberikan keamanan terhadap simpanan para nasabahnya agar terhindar dari suatu kejahatan. Selain itu bank juga memberikan rasa aman kepada nasabahnya selama di kantor atau perkarangan bank ketika melakukan sebuah transaksi dengan bank.

e. Asas Kehati-hatian

Salah satu asas perbankan yang diatur dalam UU Perbankan adalah asas kehati-hatian, namun undang-undang tidak memberikan penjelasan tentang asas tersebut, asas kehati-hatian ini berhubungan erat dengan tugas bank, karena di dalam menjalankan tugasnya bank wajib bekerja dengan penuh ketelitian, melakukan pertimbangan dengan matang, menghindari kecurangan, dan tidak mengambil langkah yang bertentangan dengan kepatutan.

f. Asas Ekonomi

Bank sebagai perusahaan yang bertujuan memperoleh keuntungan tidak dapat dipisahkan dengan prinsip ekonomi, dengan tugasnya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk kredit, bank menarik bunga atau keuntungan dari masyarakat yang merupakan imbalan jasa bagi bank, demikian pula dalam memberikan jasa pengiriman uang, bank juga memperoleh keuntungan dari biaya pengiriman<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Gatot Supramono, *op cit.*, h. 47

## H. Prinsip-Prinsip Dalam Pemberian Kredit Bank

Kredit perbankan merupakan salah satu usaha perbankan yang dalam penyalurannya bank harus ekstra hati-hati dalam menyalurkannya kepada nasabahnya karna jikalau perbankan tidak hati-hati dalam menyalurkan kredit ini akan terjadi kredit macet.

Bank sudah barang tentu agar kredit yang diberikannya tidak menjadi kredit yang bermasalah di kemudian, hari oleh karna itu, sebelum memberikan kredit bank harus memberi penilaian yang seksama terhadap watak , kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha nasabah debitur, yang lazim disebut *the five C credit analysis* atau prinsip 5 C's.

Oleh karena itu, unsur 5 C's harus menjadi tolak ukur atau pedoman dalam pemberian dalam pemberian kredit tadi tidak menjadi macet. Dalam hal ini menjadi keharusan bagi bank menilai secara seksama unsur 5 C's sebagai dasar pemberian kredit yang bersangkutan, yang meliputi:

1. Penilaian watak/ kepribadian ( *charater* )

Penilaian watak dari kepribadian atau watak calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran atau itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank di kemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama dapat didasarkan pada hubungan yang telah terjalin antara bank dan calon debitur atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian dan prilaku calon debitur dalam kehidupan kesehariannya.

2. Penilaian kemampuan ( *capacity* )

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan menajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat sehingga calon debiturnya dalam waktu tertentu dapat melunasi hutangnya.

3. Penilaian modal ( *capital* )

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.

4. Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur ( *condition of economy* )

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam di luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai dapat diketahui.

5. Penilaian terhadap agunan ( *colleteral* )

Untuk menanggung pembayaran kredit macet dikarenakan oleh debitur wanprestasi, maka calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta

agunan tambahan dengan maksud jika debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembangan kredit atau pembiayaan yang tersisa<sup>26</sup>.

karna dalam penyaluran kredit banyak mengandung resiko maka perbankan dalam menyalurkan dananya ke masyarakat harus menyertakan agunan sebagai jaminan pelunasan hutang dari debitur, dalam pemberian jaminan ini harus didasarkan pada pertimbangan yang dilakukan oleh perbankan sebagai kriteria jaminan tersebut, yaitu:

a. Markatable

Yaitu jaminan tersebut mudah untuk di jual atau di uangkan oleh bank untuk melunasi seluruh hutang debitur.

b. Scured

Yaitu jaminan yang dapat diikat secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan jika kemudian hari terjadi wanprestasi, bank punya kekuatan secara yuridis melakukan tindakan eksekusi<sup>27</sup>.

Kredit bermasalah atau Nonperforming Loan merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh perbankan, resiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Kredit bermasalah atau nonperforming Loan dapat disebabkan oleh berbagai faktor,

---

<sup>26</sup> Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 274

<sup>27</sup> Irma Devita Purnama Sari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung: Kaifa PT mizan Pustaka, 2012), h. 19

misalnya, ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makro ekonomi.

Kredit dikategorikan kredit bermasalah atau nonperforming loan adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas kurang lancar diragukan, atau macet, untuk kredit bermasalah yang bersifat nonstruktural dapat diselesaikan dengan langkah-langkah restrukturisasi berupa penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu, pengurangan tunggakan bunga kredit, dan atau konpensasi kredit menjadi penyertaan sementara.

Sedangkan kredit-kredit yang bermasalah bersifat struktural pada umumnya tidak dapat diselesaikan dengan cara restrukturisasi sebagaimana kredit bermasalah yang bersifat nonstruktural, melainkan harus diselesaikan dengan pengurangan pokok kredit sebagaimana yang ditentukan BI.

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau nonperforming loan itu dapat ditempuh dengan dua cara penyelamatan kredit atau penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah peminjam sebagai debitur, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum. Yang dimaksud lembaga hukum dalam hal ini adalah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLPN), melalui badan peradilan, dan melalui badan alternatif penyelesaian sengketa<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> Chatarmarrasjid, *op cit.*, h. 76

## **I. Kekuatan Pembuktian Akta Outentik di Bandingkan dengan Akta di Bawah Tangan**

Kekuatan pembuktian akta autentik, sangatlah luas dan kuat, berbeda dengan akta di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian seperti akta outentik meliputi tiga jenis kekuatan hukum yang melekat padanya yang terdiri dari daya pembuktian luar, formil dan materil.

### **a. Kekutan pembuktian luar akta outentik**

Yang dimaksud kekuatan pembuktian luar adalah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan luar dari akta itu, maksudnya suatu surat yang kelihatannya seperti akta autentik, harus diperlakukan seperti akta autentik sampai dibuktikan sebaliknya, jika dapat dibuktikan kepalsuannya, hilang atau gugur kekuatan bukti luar tersebut, sehingga tidak diterima sebagai akta outentik.

Sesuai prinsip dari kekutan dari luar, hakim dan para pihak yang berpekara wajib menganggap akta outentik sebagai akta outentik sampai dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

### **b. Kekuatan pembuktian formil**

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta outentik dijelaskan pasal 1871 KUH Perdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan oleh penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya oleh karna itu, segala keterangan yang diberikan oleh penanda tangan dalam akta outentik,

dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki oleh yang bersangkutan<sup>29</sup>.

c. Kekuatan pembuktian materil

Kekutan pembuktian akta outentik, menyangkut permasalahan benar atau tidaknya keterangan yang tercantum di dalamnya, sepanjang yang menyangkut kekuatan pembuktian materil dari suatu akta outentik, tidak terdapat perbedaan antara keterangan dari pejabat yang berwenang yang tercantum dalam akta itu begitu juga keterangan dari para pihak<sup>30</sup>.

Sedangkan kekuatan pembuktian dari pada akta di bawah tangan ini hanya memiliki daya pembuktian formil dan materil saja dan itupun tidak dengan bobot kualitas yang kuat, bobot pembuktiannya jauh lebih rendah dibandingkan dengan akta outentik.

a. Daya kekuatan pembuktian formil akta di bawah tangan

Daya pembuktian formil akta dibawah tangan orang yang bertanda tangan dianggap menerangkan hal yang tercantum di dalam akta berdasarkan kekuatan formil ini, hukum mengakui, siapa saja orang yang menanda tangani akta dibawah tangan ini yang daya kekuatan pembuktian formilnya hanya menyangkut kebenaran identitas penanda tangan dan kebenaran identitas orang yang memberi keterangan.

b. Daya pembuktian materil akta di bawah tangan

Jika pembuktian formil titik permasalahan menyangkut kebenaran identitas tanda tangan dan penanda tangan, maka pada daya pembuktian

---

<sup>29</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2010 ), h. 567

<sup>30</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, ( Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), h. 25

materil fokus masalahnya berkenaan dengan kebenaran isi keterangan yang tercantum di dalam akta di bawah tangan, benar atau tidak isinya, dan sejauhmana kebenaran isi yang tercantum di dalamnya jika diakui oleh orang yang membuatnya dan ahli warisnya sesuai dengan keterangan pasal 1875 KUH Perdata yang berbunyi :

*“ suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan padanya atau secara hukum telah dibenarkan olehnya ,menimbulkan bukti yang lengkap seperti suatu akta outentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka”<sup>31</sup>.*

Dari pengertian pasal ini dapat diambil kesimpulan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai kekuatan pembuktian seperti halnya akta outentik selama akta tersebut diakui oleh orang yang membuatnya, atau ahli warisnya dan hakim dalam hal hukum acara pembuktian perdata yang dicari adalah kebenaran formil jadi hakim dalam menilai suatu perkara terikat atas bukti yang diajukan.

---

<sup>31</sup> KUH Perdata, lih Pasal 1875