



JURNAL EKONOMIA

- * **Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Produk pada Toko Oleh-Oleh Kirana Pagar Alam**
Laili Dimiyati, S.E., M.Si
- * **Pengaruh Komitmen Organisasional terhadap Prestasi Kerja pada Karyawan Ajb Bumiputera Lahat**
Marko Ipiyanto, S.E., M.M
- * **Sistem Kompensasi Karyawan pada PT. Empat Lawang Agro Perkasa**
Ruaman Yudianto, S.E., M.M
- * **Analisis Persepsi Konsumen Tentang Kualitas Pelayanan Jasa Pengiriman Pos Express pada PT. Pos Muara Pinang Kabupaten Empat Lawang**
Ahmad Feriyansyah, S.E., M.Si
- * **Pengaruh Lingkungan Kerja terhadap Kinerja Pegawai UPT Pusat Kesehatan Masyarakat (Puskesmas) Suka Merindu Kabupaten Lahat**
Yadi Maryadi, S.E., M.Si
- * **Pengaruh Pengalaman Pelanggan terhadap Minat Beli Ulang Konsumen pada Pusat Oleh-Oleh Khas Pagar Alam (Studi Kasus Pengunjung "Dik & Dig" di Kota Pagar Alam)**
Zulaiha, S.E., M.A
- * **Pengaruh Pertumbuhan Perusahaan terhadap Profitabilitas pada Perusahaan Manufaktur Subsektor *Food and Beverage* yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2017**
Yesita Astarina, S.E., M.Si
- * **Pengaruh Stres Kerja dan *Work Family Conflict* terhadap Kinerja Perawat di RSUD dr. Ibnu Sutowo Baturaja**
Noviansyah, S.E., M.Si
- * **Analisis Undang-Undang Perbankan (Undang-Unang Nomor 10 Tahun 1998) Terhadap Perjanjian Kredit dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**
Herma Diana, S.H., M.H
- * **Pengaruh Disiplin Kerja terhadap Hasil Kinerja Pegawai pada PT. Tiki Jalur Nugraha Ekakurir Kota Pagar Alam**
Yulia Misrania, S.E., M.Si

“EKONOMIA”
JURNAL EKONOMIA
ISSN : 1858 – 2451
VOL. 8 No. 2 Juli 2018

PEMIMPIN UMUM

Elvera, S.E., M.Sc

PEMIMPIN REDAKSI

Laili Dimiyati, S.E. M.Si

WAKIL PEMIMPIN REDAKSI

Mastriati Hini Hermala Dewi, S.H., S.E., M.H

KONSULTAN AHLI

Dr. Zakaria Wahab, M.B.A (Universitas Sriwijaya)

Dr. Nisma Aprini, S.P., M.Si (AMIK Lembah Dempo)

DEWAN REDAKSI

Junaidi, S.I.P., M.Si

Sastra Mico, S.E., M.Si

Ruaman Yudianto, S.E., M.M

Yadi Maryadi, S.E., M.Si

PENYUNTING AHLI

Deki Fujiansyah, S.Pd., M.Si

Yusi Nurmala Sari, S.Kom., M.T.I

SEKRETARIS REDAKSI

Zulaiha, S.E, M.A

DISTRIBUTOR

Fadhilah Fitriyanti, S.Si

Martareza, S.E

DITERBITKAN OLEH :
LEMBAGA PENELITIAN & PENGABDIAN MASYARAKAT (LPPM)
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI (STIE)
LEMBAH DEMPO PAGARALAM
Jl. H. Sidik Adim No. 98 Airlaga Pagar Alam Utara
Telp. (0730) 624445 Fax (0730) 623259

ANALISIS UNDANG-UNDANG PERBANKAN (UNDANG-UNANG NOMOR 10 TAHUN 1998) TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

Herma Diana, S.H.,M.H.
Dosen STIE Lembah Dempo
E-mail: herma.diana.hd@gmail.com

ABSTRAK

Besarnya kredit yang disalurkan akan menentukan keuntungan dan kesinambungan usaha dari sebuah bank. Oleh karena itu Pemberian kredit bagi bank merupakan kegiatan yang utama, karena pendapatan terbesar dari bank berasal dari sektor tersebut baik dalam bentuk bunga, provisi, ataupun pendapatan lainnya. Oleh karena itu, pemberian kredit harus dilakukan dengan sebaik-baiknya, mulai dari perencanaan besarnya kredit, penentuan suku bunga, prosedur pemberian kredit, analisis pemberian kredit, sampai kepada pengembalian atas kredit yang macet. Sedangkan pentingnya aktivitas pemberian kredit merupakan fungsi strategis yang dimiliki bank dan fungsi ini pula yang seringkali menjadi penyebab bankrutnya sebuah bank. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang dasar hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat dijadikan jaminan oleh debitur kepada kreditur proses penyelesaian yang akan diambil oleh pihak kreditur (bank) apabila terjadi konflik hukum.

Adapun metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-empiris. Metode pendekatan yuridis-empiris, yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan. Penelitian ini dilaksanakan dengan melakukan pengkajian dan pengolahan terhadap data penelitian dengan bertitik tolak pada aspek hukum normatif disertai dengan kajian teoritis hukum, dengan didukung oleh fakta-fakta empiris di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik Atas Tanah bisa dijadikan jaminan yang sah dalam hukum perbankan dan asas hukum perkreditan. Apabila terjadi kredit macet, maka bank sepenuhnya memiliki hak untuk menyelesaikannya baik secara damai maupun melalui proses hukum yang berlaku. Disamping itu, berhubung Bank BUMN merupakan Badan Usaha Milik Negara, maka bankir memiliki tanggung jawab secara yuridis atas kredit macet nasabah karena sudah merugikan kekayaan negara.

Kata Kunci: *Hukum Perbankan, Perjanjian Kredit*

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-

Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sedangkan dalam Pasal 1 Ayat (11) yang dimaksud dengan 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 setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Unsur yang terpenting dalam kredit adalah adanya kepercayaan dan yang lainnya adalah sifat atau pertimbangan saling tolong-menolong.

Dilihat dari pihak kreditur, maka unsur yang paling penting dalam kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan pengembalian prestasi, sedangkan bagi debitur adalah bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhannya berupa prestasi yang diberikan kreditur. Hanya saja antara prestasi dengan pengembalian prestasi tersebut ada suatu masa yang memisahkannya, sehingga terdapat tenggang waktu tertentu. Kondisi ini mengakibatkan adanya risiko, berupa ketidaktentuan pengembalian prestasi yang telah diberikan, oleh karena itu diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut. Selanjutnya dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang atau benda sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Dalam konteks perkreditan, istilah jaminan sering bertukar dengan istilah agunan.

Menurut Muhammad Djumhana, apabila yang dimaksud jaminan itu adalah sebagaimana ditegaskan dalam pemberian kredit

menurut Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian, maka jaminan itu adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Menurut UU NO. 42 Tahun 1999 adalah tentang lembaga jaminan yang disebut jaminan fidusia. Jaminan fidusia adalah lembaga jaminan yang dapat digunakan untuk mengikat objek jaminan yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Objek jaminan fidusia tetap dalam penguasaan pemiliknya. Dengan berlakunya UU No. 42 Tahun 1999 tersebut, pengikatan jaminan utang yang dilakukan melalui jaminan fidusia wajib mematuhi ketentuan undang-undang. Dalam undang-undang ini barang sebagai objek jaminan fidusia disebut benda. Ciri-ciri jaminan fidusia diantaranya adalah memberikan hak kebendaan, memberikan hak didahulukan kepada kreditur, memungkinkan kepada pemberi jaminan fidusia untuk menguasai objek jaminan utang, memberikan kepastian hukum, dan mudah dieksekusi.

Menurut Djumhana yang tepat sebenarnya harus memakai istilah agunan. 3 Jaminan yang ideal (baik) tersebut terlihat dari:

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit

untuk melakukan (meneruskan) usahanya;

3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si debitur. Selanjutnya mengenai jaminan kredit dilihat dari fungsinya dibedakan menjadi dua, yaitu :

- 1). Jaminan yang didasarkan atas keyakinan bank terhadap karakter dan kemampuan nasabah / debitur untuk membayar kembali kreditnya, dengan dana yang berasal dari usaha yang dibiayai kredit, yang tercermin dalam *cash low* nasabah / debitur atau yang lebih dikenal dengan *first way out*. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan analisis dan evaluasi atas watak / karakter, kemampuan, modal serta prospek debitur.
- 2). Jaminan yang didasarkan atas likuiditas agunan/ *second way out* apabila dikemudian hari *first way out* tidak dapat digunakan sebagai alat pembayaran kembali kredit. Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) mengatur tentang kedudukan harta pihak peminjam yaitu bahwa harta pihak peminjam adalah sepenuhnya merupakan jaminan atau tanggungan atas utangnya. Lebih lanjut lagi Pasal 1131 KUH Perdata menetapkan bahwa semua harta pihak peminjam, baik yang berupa harta bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari merupakan

jaminan atas perikatan utang pihak peminjam.

Sedangkan berdasarkan sumber pendanaannya, agunan kredit dibedakan menjadi agunan pokok dan agunan tambahan, yaitu :

1. Agunan Pokok Sesuai penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tersirat bahwa agunan pokok adalah agunan yang pengadaannya bersumber / dibiayai dari dana kredit bank. Agunan ini dapat berupa barang, proyek (tanah dan bangunan, mesin-mesin, persediaan dagang/ hak tagih, dan lain-lain). Agunan kredit dapat hanya berupa agunan pokok tersebut apabila berdasarkan aspek-aspek lain dalam jaminan utama (watak, kemampuan, modal dan prospek), diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan hutangnya.
2. Agunan Tambahan Adalah agunan yang tidak termasuk di dalam batasan agunan pokok tersebut di atas. Misalnya surat berharga, surat rekta, garansi risiko, jaminan pemerintah, lembaga penjamin dan lain-lain. Peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, maka yang dimaksudkan dengan agunan yang ideal, yaitu agunan yang berkualitas tinggi serta mudah dicairkan, meliputi surat berharga dan atau tagihan yang diterbitkan oleh pemerintah atau badan hukum lain yang mempunyai peringkat tinggi, berdasarkan hasil penilaian lembaga pemerintahan yang kompeten dan sewaktu-waktu dapat dengan mudah dapat dijual kepasar. Agunan perkreditan,

memiliki fungsi untuk menjamin pembayaran kredit yang dalam kehidupan dan kegiatan perbankan, bertujuan pula untuk mengamankan dana pihak ketiga yang dikelola pihak bank bersangkutan, selain itu juga untuk memenuhi ketentuan perkreditan yang dikeluarkan Bank Sentral. Bank dengan demikian dituntut untuk setiap waktu memastikan, bahwa agunan yang diterima telah memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat dipastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan pengikatan agunan kredit telah disediakan dan akan mampu memberikan perlindungan yang memadai bagi bank bersangkutan.

Pemberian kredit oleh bank harus dilandasi keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya dan wajib dilakukan atas dasar asas pemberian kredit yang sehat dan prinsip berhati-hati agar pemberian kredit tersebut tidak merugikan kepentingan bank, nasabah debitur dan masyarakat penyimpan dana, oleh karena itu dalam pemberian kredit harus dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit, merupakan salah satu bagian yang sangat strategis dalam kehidupan perbankan.

Karena perjanjian kredit merupakan media atau perantara pihak dalam keterkaitan pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana dan memerlukan dana. Kenyataan yang nyata perjanjian kredit merupakan pelayanan bank dalam kehidupan serta pengembangan perekonomian. Praktek perbankan pada umumnya, perjanjian

kredit sudah dibuat dalam perjanjian yang berbentuk baku atau standar yang tertulis, dan dalam bentuk blangko atau formulir. Formulir tersebut diberikan pada setiap pemohon kredit, yang isinya tidak diperbincangkan melainkan setelah dibaca oleh pemohon kredit, pihak bank hanya meminta pendapat dari nasabah apakah dapat menerima syarat-syarat yang ada dalam formulir atau tidak, sedangkan hal-hal yang kosong dalam perjanjian kredit seperti besarnya pinjaman, besarnya bunga, jangka waktu kredit, dan tujuan pemakaian kredit adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelum ada persetujuan dari kedua belah pihak. Isi perjanjian kredit yang telah ditentukan terlebih dahulu dalam bentuk tertentu yang telah dibakukan menunjuk pada kita bahwa perjanjian kredit dalam praktek perbankan adalah perjanjian yang standar.

Perjanjian standar ini oleh Mariam Darus Badruzaman diterjemahkan dengan istilah perjanjian baku. Menghadapi praktek perkreditan yang demikian calon nasabah pada umumnya tidak dapat berbuat lain selain menyetujuinya, sebab bila ia tidak menyetujui berarti permohonan kreditnya gagal atau kredit ditolak, sedangkan ia sangat membutuhkan kredit tersebut. Agunan ini menunjukkan adanya perubahan pasar produktif (sektor riil) ke pasar konsumtif. Perubahan tersebut dengan di latar belakang oleh kondisi dalam sektor riil masih belum mampu beroperasi secara normal. Jadi pihak bank menganggap sektor riil masih memiliki risiko, apalagi dalam sektor ini digerakkan oleh perusahaan-perusahaan besar. Oleh karena itu, pihak perbankan menilai kredit konsumtif dengan tanpa mensyaratkan

agunan sebagai jaminan kreditnya tersebut layak dikucurkan.

Dewasa ini berkembang pemikiran yang berbeda dalam memandang posisi kredit macet, terutama dikaitkan dengan peranan bankir yang sebelumnya telah mengucurkan fasilitas kredit tersebut. Suasannya kelihatan lebih mendapat sorotan publik apabila kredit macet tersebut terjadi pada bank-bank umum yang saham-sahamnya dimiliki oleh pemerintah (Bank BUMN). Penganut paham ini berpendapat bahwa karena modal dari bank BUMN berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan, berarti kredit macet yang terjadi pada bank BUMN telah mengurangi kekayaan negara, tegasnya hal tersebut telah mengakibatkan kerugian negara. Sebagai konsekuensi dari pendapat bahwa telah terjadi kerugian negara apabila kredit yang diberikan bank BUMN mengalami kemacetan, bankir BUMN yang turut terlibat dalam proses pemberian kredit yang menjadi macet tersebut harus mempertanggungjawabkan kerugian negara yang ditimbulkannya.

Bankir BUMN dewasa ini sangat potensial menghadapi tuduhan perbuatan tindak pidana korupsi dalam penyaluran kredit. Melihat bahwa kemungkinan untuk timbulnya kredit bermasalah, merupakan hal yang tidak dapat dielakkan sepenuhnya dan melekat pada kegiatan pemberian kredit, untuk itu dipandang perlu mengkaji dan menganalisis lebih mendalam sejauh mana dapat dilihat keterkaitan dan tanggung jawab yuridis seorang bankir dalam hal terjadi kredit macet. Hal ini penting demi meletakkan kegiatan pemberian kredit pada proporsi yang sebenarnya, karena pemberian kredit perbankan

merupakan perjanjian pinjam – meminjam uang antara debitur dan kreditur. Apabila transaksi perdata seperti ini tercampur ke wilayah pidana, para bankir akan dibayangi oleh ketakutan dalam memutuskan pemberian kredit, yang pada akhirnya akan mengakibatkan para bankir bertindak menjadi lebih difensif. Bankir yang difensif akan merugikan kepentingan pembangunan nasional secara keseluruhan, karena mereka tidak mempunyai keberanian untuk melaksanakan kegiatannya secara maksimal. Padahal kegiatan menyalurkan kredit kepada masyarakat merupakan fungsi utama dari sebuah bank komersil atau bank umum.

Hal ini menjadi dilematis bagi negara kita yang sedang giat-giatnya melakukan akselerasi pembangunan di segala bidang, dan memerlukan partisipasi pembiayaan dari seluruh lapisan masyarakat terutama dari sektor perbankan. Memang, sangat ironis melihat data-data perbankan yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia dan dirilis oleh media masa akhir akhir ini, bahwa perbankan nasional di Indonesia makin giat menempatkan kelebihan dana yang dimilikinya dan ditumpukkan pada instrumen Sertifikat Bank Indonesia (SBI) yang resikonya dipandang tidak ada, sementara *Loan to Deposit Ratio* (LDR) perbankan sangat rendah. Dipihak lain, banyak nasabah maupun proyek yang kesulitan untuk mendapatkan bantuan kredit perbankan. Jika pun akhirnya mereka mendapatkan bantuan kredit yang dimaksud, mereka harus sabar menunggu dengan proses pemutusan kredit yang sangat panjang dan melelahkan, dan tidak jarang terjadi kesempatan bisnis menjadi hilang,

serta mengakibatkan biaya untuk memperoleh fasilitas kredit perbankan menjadi lebih mahal. Sebagian dari mereka terpaksa harus mengajukan fasilitas kredit yang mereka butuhkan ke bank-bank swasta nasional ataupun ke bank swasta asing.

Di era Globalisasi dewasa ini, dengan tantangan untuk menyukseskan pembangunan nasional di masa-masa mendatang yang semakin lama semakin besar, keberanian para bankir nasional terutama bankir Bank BUMN perlu segera dibangkitkan kembali. Hal ini harus dilaksanakan dengan berbagai upaya, dan sebagai sebuah negara kesejahteraan tugas dimaksud berada di pundak pemerintah.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Apa dasar hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat dijadikan jaminan oleh debitur kepada kreditur pada Bank BUMN?
2. Bagaimana proses penyelesaian oleh pihak kreditur (Bank BUMN) apabila terjadi Kredit Macet?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat dijadikan jaminan oleh debitur kepada kreditur (Bank BUMN).
2. Untuk menjelaskan proses penyelesaian terjadi Kredit Macet pada Bank BUMN.

1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Akademis
Untuk perbaikan dan pengembangan dibidang Hukum Bisnis, dan Ilmu Ekonomi serta dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan bahan penulisan bagi praktisi Hukum Bisnis.
2. Manfaat Praktis
Dapat memberikan kontribusi kepada pemerhati hukum khususnya Hukum Bisnis, dan masyarakat luas yang berminat ingin mengetahui tentang topik bahasan ini.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Menurut UU NO. 42 Tahun 1999 adalah tentang Lembaga Jaminan yang disebut jaminan fidusia. Jaminan Fidusia adalah lembaga jaminan yang dapat digunakan untuk mengikat objek jaminan yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Objek jaminan fidusia tetap dalam penguasaan pemilikinya. Dengan berlakunya UU No. 42 Tahun 1999 tersebut, pengikatan jaminan utang yang dilakukan melalui jaminan fidusia wajib mematuhi ketentuan undang-undang. Dalam undang-undang ini barang sebagai objek jaminan fidusia disebut benda. Ciri-ciri jaminan fidusia diantaranya adalah memberikan hak kebendaan, memberikan hak didahulukan kepada kreditur, memungkinkan kepada pemberi jaminan fidusia untuk menguasai objek jaminan utang, memberikan kepastian hukum, dan mudah dieksekusi.

Menurut Djumhana yang tepat sebenarnya harus memakai istilah agunan. Ada tiga (3) Jaminan yang ideal tersebut terlihat dari :

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si debitur.

Selanjutnya mengenai jaminan kredit dilihat dari fungsinya dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Jaminan yang didasarkan atas keyakinan bank terhadap karakter dan kemampuan nasabah / debitur untuk membayar kembali kreditnya, dengan dana yang berasal dari usaha yang dibiayai kredit, yang tercermin dalam *cash low* nasabah / debitur atau yang lebih dikenal dengan *first way out*. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan analisis dan evaluasi atas watak / karakter, kemampuan, modal serta prospek debitur.
2. Jaminan yang didasarkan atas likuiditas agunan/ *second way out* apabila dikemudian hari *first way out* tidak dapat digunakan sebagai alat pembayaran kembali kredit. Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) mengatur tentang kedudukan harta pihak peminjam yaitu bahwa harta pihak peminjam adalah sepenuhnya merupakan jaminan atau tanggungan atas utangnya. Lebih lanjut lagi Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KUHPER) menetapkan bahwa semua harta pihak peminjam, baik yang berupa harta bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari merupakan jaminan atas perikatan utang pihak peminjam. Sedangkan berdasarkan sumber pendanaannya, agunan kredit dibedakan menjadi agunan pokok dan agunan tambahan, yaitu :

3. Agunan Pokok Sesuai penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tersirat bahwa agunan pokok adalah agunan yang pengadaannya bersumber/ dibiayai dari dana kredit bank. Agunan ini dapat berupa barang, proyek (tanah dan bangunan, mesin-mesin, persediaan dagang/ hak tagih, dan lain-lain). Agunan kredit dapat hanya berupa agunan pokok tersebut apabila berdasarkan aspek-aspek lain dalam jaminan utama (watak, kemampuan, modal dan prospek), diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan hutangnya.
4. Agunan Tambahan Adalah agunan yang tidak termasuk di dalam batasan agunan pokok tersebut di atas. Misalnya surat berharga, surat rekta, garansi risiko, jaminan pemerintah, lembaga penjamin dan lain-lain. Peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, maka yang dimaksudkan dengan agunan yang ideal, yaitu agunan yang berkualitas tinggi serta mudah dicairkan, meliputi surat berharga dan atau tagihan yang diterbitkan oleh pemerintah atau badan hukum lain yang mempunyai peringkat tinggi, berdasarkan hasil penilaian

lembaga pemerintahan yang kompeten dan sewaktu-waktu dapat dengan mudah dapat dijual kepasar. Agunan perkreditan, memiliki fungsi untuk menjamin pembayaran kredit yang dalam kehidupan dan kegiatan perbankan, bertujuan pula untuk mengamankan dana pihak ketiga yang dikelola pihak bank bersangkutan, selain itu juga untuk memenuhi ketentuan perkreditan yang dikeluarkan Bank Sentral. Bank dengan demikian dituntut untuk setiap waktu memastikan, bahwa agunan yang diterima telah memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat dipastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan pengikatan agunan kredit telah disediakan dan akan mampu memberikan perlindungan yang memadai bagi bank bersangkutan.

Kerangka Teori

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sedangkan dalam Pasal 1 Ayat (11) yang dimaksud dengan 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 setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Unsur yang terpenting dalam kredit adalah adanya kepercayaan dan yang lainnya adalah sifat atau pertimbangan saling tolong-menolong.

Dalam konteks perkreditan, istilah jaminan sering bertukar dengan

istilah agunan. Menurut Muhammad Djumhana, apabila yang dimaksud jaminan itu adalah sebagaimana ditegaskan dalam pemberian kredit menurut Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, maka jaminan itu adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

3. PEMBAHASAN

3.1. Dasar hukum dapat dijadikan jaminan oleh debitur kepada kreditur

Dasar hukum yang dapat dijadikan jaminan oleh debitur kepada kreditur Dalam perkembangan perbankan modern, kredit tidak terbatas pada peminjaman atau pembiayaan melalui mekanisme yang lebih sederhana berupa transaksi penyerahan uang tunai secara langsung kepada debitur. Sekarang ini transaksi di bidang kredit menggunakan prosedur, mekanisme, dan instrumen yang lebih kompleks, namun memudahkan kreditur dan debitur bertransaksi. Keadaan seperti itu dapat terjadi karena adanya dukungan teknologi komunikasi, telematika, dan informasi yang semakin canggih sehingga saat ini kebanyakan kredit perbankan diciptakan dan disalurkan lewat komputer sehingga sudah tidak banyak lagi melibatkan transfer uang tunai secara nyata, oleh karenanya dalam suatu negara semakin berkurang kemungkinan adanya pembatasan wilayah secara kaku dalam perkreditan ini.

Kredit pada awal perkembangannya adalah suatu kegiatan pinjam meminjam bermula karena adanya kepercayaan di antara mereka, yaitu si pemberi pinjaman percaya bahwa si peminjam akan mengembalikan pinjamannya (baik dengan disertai bunga maupun tidak disertai bunga) pada saat yang telah dijanjikan. Dengan dasar adanya kepercayaan inilah pinjam meminjam berlangsung dan dikenal dengan sebutan kredit. Unsur utama dan pertama dari kredit yaitu unsur kepercayaan. Unsur yang lainnya bersifat sebagai penunjang dari unsur pertama dan utama tersebut, dalam arti unsur tersebut berguna dalam rangka pertimbangan yang menyeluruh dalam mendapatkan atau memperoleh keyakinan dan kepercayaan untuk terjadinya suatu hubungan atau perikatan hukum dalam bidang perkreditan tersebut. Dalam penelitian ini, yang menjadi jaminan penunjang yaitu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. Bank dalam memberikan kredit dengan jaminan Sertifikat Hak Milik percaya bahwa jaminan tersebut sudah cukup menggambarkan kemampuan nasabah dalam melunasi kredit yang diberikan. Seperti kita ketahui bersama, bahwa Bank merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Dalam pengertian yang lebih sempit lagi.

Pada saat nasabah mengajukan permohonan kredit kepada pihak Bank BUMN, sangat memudahkan pihak bank untuk membangun kepercayaan kepada debitur yang memiliki Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, karena baik pihak Bank sebagai kreditur dan pihak Debitur sudah cukup bagi pihak bank untuk memberikan kredit. Akan tetapi kemungkinan kredit macet pasti ada,

karena pembayaran kredit dilakukan setelah panen dari debitur, gagal panen atau harga yang dihasilkan/panen anjlok dengan harga turun, sehingga debitur berkewajiban untuk menandatangani Surat Perjanjian Kredit yang dikeluarkan pihak bank secara sepihak dengan memperhatikan hukum yang berlaku dalam bidang perbankan. peminjam harus segera menyelesaikan kewajiban hutangnya kepada Bank BUMN dan bila setelah mendapat teguran dari Bank kemudian peminjam tetap melalaikan kewajibannya tersebut maka Bank BUMN akan melakukan segala upaya untuk menyelesaikannya menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Selain itu juga dalam Pasal 5 Surat Perjanjian Kredit yang dikeluarkan oleh Bank BUMN menyatakan bahwa untuk menjamin pelunasan kredit sebagaimana mestinya maka peminjam menyerahkan kepada Bank BUMN berupa surat kuasa untuk mendebet rekening tabungan dan /atau menyisihkan sejumlah uang sebesar angsuran kredit dari penghasilan yang diterima oleh peminjam setiap bulan. Terhadap perjanjian yang sudah disepakati kedua pihak berlaku pula ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) yakni harta benda peminjam baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala kewajiban hutangnya yang timbul berdasarkan perjanjian ini. Atas perjanjian ini berlaku pula ketentuan-ketentuan sebagai berikut, peminjam dengan ini menyatakan tidak akan melakukan penarikan atas tabungan yang diblokir dengan alasan apapun selama kredit ini belum lunas

dan dengan ini memberi kuasa penuh kepada Bank untuk setiap saat dapat memperhitungkan saldo tabungan dengan angsuran kredit jika kredit terdapat tunggakan.

3.2. Proses penyelesaian konflik Kredit Macet

Proses penyelesaian yang akan diambil oleh pihak kreditur (pihak bank) apabila terjadi Kredit Macet. Kredit bermasalah adalah semua kredit yang memiliki risiko tinggi karena debitur telah gagal menghadapi masalah dalam memenuhi kewajiban yang telah ditentukan. Kredit Bermasalah adalah kredit *Non Performing Loan (NPL)* dengan kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet. Kemacetan kredit pada umumnya disebabkan oleh kesulitan–kesulitan keuangan, baik yang disebabkan oleh faktor intern (manajemen) maupun faktor ekstern. Adapun faktor penyebab kredit bermasalah dapat disebabkan oleh beberapa faktor kelemahan antara lain: Ditinjau dari Sisi Debitur yaitu itikad tidak baik dari debitur, menurunnya usaha debitur yang akan mengakibatkan turunnya kemampuan debitur untuk membayar angsuran, pengelolaan usaha debitur tidak berjalan baik, penggunaan kredit tidak sesuai dengan tujuan semula.

Ditinjau dari sisi Intern Bank yaitu, itikad tidak baik dari petugas Bank, kurang mampuan petugas dalam pengelolaan, pemberian kredit mulai dari pengajuan permohonan sampai kredit dicairkan, Kelemahan dan kurang efektifnya Bank BUMN dalam membina debitur.

Di Sisi Ekstern Bank BUMN seperti Keadaan *Force Majeur* (keadaan memaksa) antara lain bencana alam seperti banjir, kebakaran,

gempa bumi dan lain sebagainya Akibat perubahan-perubahan eksternal lingkungan seperti perubahan kebijakan pemerintah berupa peraturan perundangan, kenaikan harga/biaya, yang berpengaruh secara langsung atau tidak langsung terhadap usaha debitur. Dalam hal kredit macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi kredit terkena musibah atau gagal panen. Terhadap kredit yang mengalami kemacetan sebaiknya dilakukan penyelamatan sehingga bank tidak mengalami kerugian. Seperti yang telah diuraikan pada bagian terdahulu, peranan bank dalam mendukung tercapainya tujuan pembangunan nasional sebagaimana yang digariskan oleh pemerintah sangat penting.

Hal tersebut telah menempatkan bank untuk senantiasa mendapatkan pengawasan yang efektif dari Bank Indonesia sebagai institusi pengawas kegiatan perbankan, sektor perbankan mempunyai posisi yang strategis sebagai lembaga intermediasi dan penunjang sistem pembayaran, sehingga perlu memelihara agar perbankan nasional tetap berada dalam kondisi yang sehat baik secara individual maupun secara nasional. Perbankan yang sehat harus ditunjang oleh bankir yang handal, profesional, dan yang integritasnya terjaga dengan baik. *Prudential Banking Practices* yang terdapat di masing-masing bank tidak dapat dipisahkan dari kepribadian para bankirnya. UU Perbankan memberikan penekanan agar dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitur, para bankir mempunyai keyakinan atas itikad dan

kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utang-utangnya.

Hal ini mengandung makna bahwa secara yuridis bankir bertanggung jawab untuk melakukan analisis yang mendalam atas kemampuan dan kemauan nasabah untuk melunasi fasilitas kredit yang diperjanjikan. Dari analisis tersebut bankir harus mendapatkan keyakinan bahwa usaha atau kegiatan nasabah layak untuk dibiayai dengan fasilitas kredit. Untuk sampai kepada keyakinan tersebut, tentunya analisis perlu dilaksanakan dalam tenggat waktu yang memadai, tetapi tidak sampai berlarut-larut. Apabila tenggang waktu antara pencairan fasilitas kredit dengan saat kredit menjadi bermasalah terjadi dalam kurun waktu yang relatif singkat, hal tersebut dapat menjadi indikasi bahwa penilaian atas kemampuan dan kemauan dari debitur untuk membayar kembali fasilitas kreditnya tidak dianalisis oleh bankir secara mendalam.

Tanggung jawab yuridis bankir terhadap kredit macet nasabah. Tanggung jawab yuridis bankir mencakup baik bidang pidana, perdata, maupun administrasi. Melihat sedemikian luasnya cakupan tanggung jawab yuridis yang diemban oleh seorang bankir, amanat yang diberikan oleh undang-undang kepada para bankir adalah agar senantiasa melaksanakan tugas dengan penuh tanggung jawab dan memegang prinsip kehati-hatian dan hal ini harus lebih mendapatkan perhatian yang lebih serius lagi dimasa-masa yang akan datang. Tantangan untuk memajukan kinerja bank di tengah persaingan di era globalisasi dewasa ini dapat memicu bankir untuk melihat

ke depan demi kemajuan bank yang dipimpinnya. Namun, adanya godaan untuk merebut peluang bisnis yang harus segera diambil agar tidak dimanfaatkan oleh pesaing dan agar tidak tergilas dalam persaingan bebas, dapat menjadi salah satu batu pemicu bagi para bankir sehingga lupa akan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan bank yang dipimpinnya.

Agar terhindar dari kewajiban untuk mempertanggung jawabkan fasilitas kredit yang dalam perjalanan waktu dikemudian hari dapat saja menjadi macet, bankir perlu menghindarkan diri dari pemberian kredit kepada usaha yang mengandung resiko yang besar terutama resiko yang tidak dapat dikendalikan. Hal ini disebabkan terhadap setiap pemberian kredit yang kemudian menjadi gagal bayar dengan alasan apapun, baik secara faktor internal maupun karena faktor eksternal, bankir yang memberikan persetujuan kredit harus mempertanggung jawabkannya secara yuridis di depan institusi penegak hukum. Hal ini perlu dicermati dan direnungkan terutama oleh para bankir yang bekerja di Bank BUMN.

4. PENUTUP

4.1. Kesimpulan

1. Berdasarkan pembahasan terhadap penelitian sebagaimana dikemukakan diatas, maka dapat disimpulkan hal sebagai berikut Pasal 5 Surat Perjanjian Kredit yang dikeluarkan oleh Bank BUMN menyatakan bahwa untuk menjamin pelunasan kredit sebagaimana mestinya maka peminjam menyerahkan ke Bank BUMN berupa Surat Kuasa untuk mendebet rekening

- tabungan dan / atau menyisihkan penghasilan yang diterima oleh peminjam setiap bulan. Terhadap perjanjian yang sudah disepakati kedua pihak (pihak Bank dan nasabah) berlaku pula ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHUPER) yakni harta benda peminjam baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala kewajiban hutangnya yang timbul berdasarkan perjanjian ini.
2. Secara yuridis bankir (Bank BUMN) bertanggung jawab untuk melakukan analisis yang mendalam atas kemampuan dan kemauan nasabah untuk melunasi fasilitas kredit yang diperjanjikan. Dari analisis tersebut bankir (Bank BUMN) harus mendapatkan keyakinan bahwa usaha atau kegiatan nasabah layak untuk dibiayai dengan fasilitas kredit. Untuk sampai kepada keyakinan tersebut, tentunya analisis perlu dilaksanakan dalam tenggat waktu yang memadai, tetapi tidak sampai berlarut-larut. Apabila tenggang waktu antara pencairan fasilitas kredit dengan saat kredit menjadi bermasalah terjadi dalam kurun waktu yang relatif singkat, hal tersebut dapat menjadi indikasi bahwa penilaian atas kemampuan dan kemauan dari debitur untuk membayar kembali fasilitas kreditnya tidak dianalisis oleh bankir secara mendalam.

4.2. Saran

1. Apabila Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat dijadikan

jaminan kredit di Bank BUMN, maka sebaiknya proses permohonan kredit yang diajukan dapat diproses lebih cepat sehingga memberikan kepuasan kepada nasabah/ calon debitur.

2. Bagi pihak bankir (Bank BUMNi), harus menganalisa kemampuan melunasi kredit dari calon nasabah dengan sebaik-baiknya. Alangkah lebih baik lagi apabila bankir (Bank BUMN) memperlengkapi diri menjadi bankir yang profesional dan memiliki integritas yang baik atas semua prosedur pemberian kredit yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Drs. H. Malayu S.P. Hasibua, *Dasar-Dasar Perbankan*, Bumu Aksara, Indonesia, 2011

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005

Guza, A, *Himpunan Undang-undang Perbankan Republik Indonesia*, Asa Mandiri, Jakarta, 2008.

Salim HS, S.H., M.S, *.Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Indonesia, 2013

2. Peraturan Perundang-Undangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Atas Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.

Surat Edaran Persetujuan Kredit Nomor 0639/A/THMN/2009 Tentang Fasilitas Kredit.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/43/DPNP tanggal 21 Oktober 2013 tentang Perubahan atas Surat Edaran bank Indonesia Nomor 15/29/DKBU tanggal 31 Juli 2013

Perihal laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Publik Bank Perkreditan Rakyat.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/335/DPAU tanggal 29 Agustus 2013 Perihal Pembrian kredit atau Pembiayaan oleh bank Umum dan Bantuan Teknis dalam rangka Pengembangan

USAHA mikro, Kecil, dan Menengah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/3/PBI/2013 tanggal Mei 21 tentang Transparansi Kondisi Keuangan bank Perkteritan Rakyat.

3. Tesis

Bawunal, Paula, Analisis Hukum Perbankan terhadap Perjanjian Kredit dengan Jaminan SK Pengangkatan PNS..