



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG
DIBERIKAN OLEH BANK RAKYAT INDONESIA**

SKRIPSI

NAMA : YUDI PRIAMBODO

NOMOR POKOK : 0599232544

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG KEGIATAN EKONOMI
DEPOK
JANUARI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG
DIBERIKAN OLEH BANK RAKYAT INDONESIA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelas Sarjana Hukum

NAMA : YUDI PRIAMBODO

NOMOR POKOK : 0599232544

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
KEKHUSUSAN HUKUM TENTANG KEGIATAN EKONOMI
DEPOK
JANUARI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Yudi Priambodo

NPM : 0599232544

Tanda Tangan :

Tanggal : 10 Januari 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Yudi Priambodo

NPM : 0599232544

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Kredit Pemilikan Rumah Yang Diberikan Oleh Bank Rakyat Indonesia.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing I : Suharnoko, S.H., M.LI. (.....)

Pembimbing II: Abdul Salam, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Henny Marlyna, S.H., M.H., M.LI. (.....)

Penguji : Surini Ahlan Syarif, S.H., M.H. (.....)

Penguji : M. Sofyan Pulungan, S.H., M.A. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 10 Januari 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas berkat dan rahmatnya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Tak lupa Shalawat serta Salam selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, serta sahabat, keluarga dan pengikutnya hingga akhir zaman nanti. Amien. Penulisan skripsi ini dilakukan adalah dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Kekhususan IV (Kegiatan Ekonomi) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari dengan sepenuh hati bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini, saya ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Kedua orangtua saya, Prayitno dan Roesnastiti, terima kasih banyak atas kasih sayang yang telah beliau berikan kepada saya. Terima kasih atas setiap dukungan, bantuan dan doa yang selalu beliau berikan kepada saya. Terimakasih juga atas kritik dan saran yang selalu diberikan kepada saya.
2. Istri saya, Ajeng Putri Puspita yang selalu mendampingi memberikan dorongan, kritik dan sana kepada saya dimasa-masa kesulitan membuat skripsi.
3. Kakak saya, Mas Dody dan Mbak Ade yang telah memberikan dorongan dan doanya kepada saya, sehingga selesainya skripsi ini.
4. Pembimbing skripsi saya yakni Bapak Suharnoko, S.H., M.LI. Terima kasih atas segala bimbingan, nasehat dan petunjuk yang telah Bapak berikan kepada saya selama masa pembuatan skripsi ini. Saya mengucapkan maaf yang sebesar-besarnya selama bimbingan skripsi waktunya amat sangat mendesak, sehingga saya harus bertemu lebih banyak sehingga menghabiskan waktu Bapak. Saya meminta maaf sekali kalau selama pembuatan skripsi saya melakukan kesalahan yang disengaja maupun yang tidak disengaja, semoga Allah SWT akan membalas segala kebaikan Bapak selama ini. Amin.
5. Pembimbing skripsi saya yakni Bapak Abdul Salam, S.H., M.H. Terima kasih atas segala bimbingan, nasehat dan petunjuk yang telah Bapak berikan kepada

saya selama masa pembuatan skripsi ini. Saya mengucapkan maaf yang sebesar-besarnya selama bimbingan skripsi waktunya amat sangat mendesak, sehingga saya harus bertemu lebih banyak sehingga menghabiskan waktu Bapak. Saya meminta maaf sekali kalau selama pembuatan skripsi saya melakukan kesalahan yang disengaja maupun yang tidak disengaja, semoga Allah SWT akan membalas segala kebaikan Bapak selama ini. Amin.

6. Untuk Bapak Purnawidhi W. Purbacaraka, S.H., M.H., Ibu Myra R. Budi Setiawan, S.H., M.H. dan Ibu Surini Ahlan Syarif, S.H., M.H. yang telah memperjuangkan saya untuk memperoleh perpanjangan masa studi. Saya mengucapkan maaf yang sebesar-besarnya karena keterlambatan masa studi saya. Dan juga kesalahan yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Semoga Allah SWT membalas kebaikan Bapak dan Ibu sekalian. Amin.
7. Untuk Tim Penguji Bapak M. Sofyan Pulungan, S.H., M.A., Ibu Surini Ahlan Syarif, S.H., M.H. dan Ibu Henny Marlyna, S.H., M.H., M.LI. yang telah menguji saya, sehingga terpenuhinya prasyarat untuk kelulusan dalam meraih gelar Sarjana Hukum. Saya meminta maaf yang sebesar-besarnya karena dalam menjawab pertanyaan kurang memuaskan. Semoga Allah SWT membalas kebaikan Bapak dan Ibu. Amin.
8. Untuk seluruh karyawan Fakultas Hukum Ekstensi Universitas Indonesia yang telah membantu saya untuk dapat lulus dan meraih gelar Sarjana Hukum. Semoga Allah SWT membalas kebaikan Bapak dan Ibu. Amin.
9. Untuk seluruh karyawan perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu saya untuk memperoleh bahan-bahan yang diperlukan untuk selesainya skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas kebaikan Bapak dan Ibu. Amin.
10. Untuk Bapak M. Alwan W, Area Sales Manager, yang telah mengizinkan saya untuk mendapatkan data-data yang diperlukan dalam penelitian skripsi saya ini. Semoga Allah SWT membalas kebaikan Bapak dan Ibu. Amin.

11. Untuk Ibu Nurani, Accoun Officer, yang telah memberikan data-data yang diperlukan dalam penelitian skripsi saya ini, Semoga Allah SWT membalas kebaikan Bapak dan Ibu. Amin.
12. Untuk Bapak Ruby Tjahjana, Group Head, yang telah mengizinkan saya untuk mendapatkan data-data yang diperlukan dalam penelitian skripsi saya ini. Semoga Allah SWT membalas kebaikan Bapak dan Ibu. Amin.
13. Untuk Bapak Abdul Aziz Setiawan dan Ibu Wied Lala Dona, Legal Officer, yang telah memberikan data-data yang diperlukan dalam penelitian skripsi saya ini, Semoga Allah SWT membalas kebaikan Bapak dan Ibu. Amin.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa pembahasan dan penyajian skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, Penulis sangat berterimakasih apabila terdapat kritik dan saran untuk menyempurnakan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Depok, Januari 2011

Yudi Priambodo

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yudi Priambodo
NPM : 0599232544
Program Studi : Ilmu Hukum Kekhususan Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**TINJAUAN YURIDIS KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG DIBERIKAN
OLEH BANK RAKYAT INDONESIA**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Beban Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 10 Januari 2011

Yang menyerahkan

(Yudi Priambodo)

vii

ABSTRAK

Nama : Yudi Priambodo
Program : Ilmu Hukum
Judul : Tinjauan Yuridis Kredit Pemilikan Rumah Yang Diberikan Oleh Bank Rakyat Indonesia

Skripsi ini membahas tentang Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 yang dibuat oleh Bank Rakyat Indonesia untuk menjaring calon debitur yang akan mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah agar terhindar dari resiko yang terjadi dan wanprestasi yang terjadi setelah Kredit Pemilikan Rumah diberikan oleh Bank Rakyat Indonesia. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bank Rakyat Indonesia telah berusaha semaksimal mungkin untuk menghindari resiko yang terjadi seperti wanprestasi yang dapat terjadi seperti seleksi calon debitur yang mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah. Hanya yang dianggap mampu untuk membayar kredit saja yang diberikan BRI. Pada kenyataannya resiko seperti wanprestasi tidak dapat dihindari baik itu resiko bisnis maupun resiko non bisnis.

Kata Kunci:

Kredit Pemilikan Rumah, Resiko dan Wanprestasi.

ABSTRACT

Name : Yudi Priambodo
Program : Law Sciences
Title : Juridical Review of BRI's Housing Credit Property

This Paper is arguing about Letter of Promotional of BRI's Housing Credit Property (KPR-BRI), NOSE : S.09-DIR/ADK/02/2009 which issued by Bank Rakyat Indonesia to attract future debtor who is submitting a Housing Credit Property Proposals in order to avoid from possibly risk of one-up-manship occurred after the credit is given by Bank Rakyat Indonesia.

The result of this research shows that Bank Rakyat Indonesia has done the best to avoid such a possibly risk as one-up-manship occurred namely by selecting future debtor who has submitted the proposals. BRI shall provide a credit to those who is consider able to pay the credit. As a matter of fact either business risk or non business risk is inevitable for one-up-manship.

Keyword : Housing Credit Property, Risk and One-up-manship.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
Abstrak	viii
Abstract	ix
Daftar isi	x
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	4
1.3. Tujuan Penulisan	5
1.4. Kerangka Definisi.....	5
1.5. Metode Penulisan	6
1.6. Sistematika Penulisan	9
BAB 2 TUJUAN UMUM KREDIT PEMILIKAN RUMAH	11
2.1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah	11
2.2. Jenis-jenis Kredit	16
2.3. Tujuan Pemberian Kredit	22
2.4. Fungsi Kredit	24
2.5. Prosedur Umum Pemberian Kredit	26
2.6. Dasar Pemberian Kredit	31
2.7. Perjanjian Kredit	35
2.8. Jaminan Dalam Pemberian Kredit	41
BAB 3 MEKANISME PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK RAKYAT INDONESIA	48
3.1. BRI sebagai Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah	49
3.2. Jenis Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia	50
3.3. Syarat Kredit Pemilikan Rumah	50
3.4. Prosedur Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah	70
3.5. Objek Jaminan	77
3.6. Realisasi Pemberian Kredit	81
3.7. Pelaksanaan Pelunasan dan Penyelesaian Kredit Macet	82

BAB 4	TINJAUAN YURIDIS KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG DIBERIKAN OLEH BANK RAKYAT INDONESIA	87
4.1.	Surat Edaran tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009	95
4.1.1.	Para Pihak	95
4.1.2.	Agunan	97
4.1.3.	Pengikatan Jaminan Kebendaan dengan Hak Tanggungan ..	98
4.1.4.	Resiko	98
4.1.5.	Sasaran	99
4.2.	Wanprestasi	100
4.2.1	Para Pihak.....	100
4.2.2.	Data dan Informasi	100
BAB 5	KESIMPULAN DAN SARAN	102
5.1.	Kesimpulan	102
5.2.	Saran	102
DAFTAR REFERENSI	104

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Dengan semakin majunya dunia perbankan saat ini, Perbankan dituntut untuk bisa menyesuaikan dengan keadaan. Dunia perbankan dituntut lebih bisa efektif dan efisien. Dunia perbankan berperan besar dalam perekonomian Negara. Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang berpengaruh sangat penting dalam perekonomian. Karena bank merupakan tempat keluar masuknya uang saat ini. Baik bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, maupun menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan perekonomian masyarakat. Dengan meningkatnya perekonomian masyarakat maka meningkat pula perekonomian Negara. Ini sesuai dengan tujuan perbankan Indonesia yaitu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.¹

Perbankan Indonesia dalam melaksanakan usahanya menggunakan asas demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.² Karena dana-dana yang dipergunakan oleh perbankan adalah dana yang diperoleh/berasal dari masyarakat, sehingga bank harus dapat mempertanggungjawabkan dana-dana yang dipergunakan itu untuk menyalurkan kepada masyarakat yang memerlukan guna meningkatkan taraf hidupnya. Perbankan merupakan lembaga keuangan yang praktis untuk menyimpan maupun untuk menyalurkan kepada masyarakat, itu merupakan fungsi utama bank.

¹ Indonesia, Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No.10 Tahun 1998. LN No.182 Tahun 1998, TLN No.3790, Pasal 4.

² UU tentang Perubahan atas UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, UU No.10 Tahun 1998, LN No.182 Tahun 1998, TLN No.3790, *Op. Cit.*, Pasal 2.

Pentingnya kepercayaan masyarakat terhadap bank telah menciptakan hubungan kepercayaan (*fiduciary*) antara bank dengan nasabahnya.³ Hubungan kepercayaan ini dapat terjadi karena bank memiliki fungsi dan peran yang unik di tengah masyarakat, yaitu sebagai sandaran kepercayaan dan tempat yang aman untuk menyimpan uang. Di samping itu, dalam menjalankan kegiatan usahanya bank juga terlibat dengan masalah-masalah internal perusahaan dan individu-individu (nasabah), sehingga peranan bank telah melampaui hubungan tradisional antara debitur dan kreditur.⁴ Dengan karakteristik bank bank seperti itu, maka hubungan antara bank dan nasabahnya adalah hubungan kepercayaan (*fiduciary*) yang dipandang sebagai salah satu pondasi usaha perbankan. Dalam praktik perbankan modern, yang melibatkan struktur yang sangat kompleks, menyebabkan bank seringkali berperan sebagai penasehat (*financial adviser*), sehingga menimbulkan hubungan kepercayaan dan kerahasiaan (*confidentiality*) sekaligus, yang selanjutnya menghasilkan suatu *fiduciary duty* terhadap bank ketika berurusan dengan nasabahnya. Dengan demikian pihak bank berkewajiban untuk mengungkapkan (*a duty to disclose*) seluruh fakta material (kinerja bank) kepada nasabahnya, apabila bank memiliki pengetahuan yang mungkin sangat penting bagi nasabahnya.⁵

Dalam perkembangannya saat ini perbankan mengeluarkan produk salah satunya berupa memberikan Kredit Pemilikan Rumah kepada masyarakat. Rumah merupakan keperluan masyarakat yang sangat primer untuk saat ini. Dengan adanya produk ini masyarakat diberikan kemudahan untuk dapat memiliki rumah dengan

³ Shepherd mendefinisikan hubungan *fidusia* sebagai suatu hubungan yang terjadi apabila seseorang menerima kuasa dengan syarat yang bersangkutan akan melaksanakan kuasa tersebut untuk kepentingan terbaik pihak yang memberikan kekuasaan. Eileen A. Scallen, "Promises Broken vs. Promises Betrayed: Methaphor, Analogy and New Fiduciary Principle", *University of Illinois Law Review*, Vol. 12, (1993), hal. 681 dan 698.

⁴ Yunus Husein, *Rahasia Bank Privasi Versus Kepentingan Umum*, (Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum UI, 2003), hal 118-119

⁵ Zulkarnain Sitompul, *Perlindungan Dana Nasabah Bank, Suatu Gagasan Tentang Pendirian Lembaga Penjamin Simpanan Di Indonesia*, (Jakarta:Pascasarjana Fakultas Hukum UI, 2002), hal 31-32

cara cicilan. Sehingga masyarakat tidak perlu lagi membeli rumah dengan membayar penuh harga rumah tersebut, yang mana hal tersebut yang menjadi masalah masyarakat saat ini. Untuk dapat membeli rumah dengan pembayaran penuh membutuhkan uang yang cukup besar, dimana masyarakat saat ini amat sangat sulit sekali menabung karena banyak sekali pengeluaran yang harus dikeluarkan masyarakat yang mana setelah dicermati pengeluaran itu bukanlah suatu yang primer. Sehingga terjadi pemborosan yang seharusnya tidak terjadi yang mana seharusnya uang tersebut bisa ditabung untuk dapat melakukan pembelian rumah. Dunia perbankan melihat masalah tersebut menjadikan suatu peluang untuk dapat membantu masyarakat sekaligus untuk meningkatkan dunia perbankan menjadi lebih maju. Dengan Kredit Pemilikan Rumah masyarakat dimudahkan untuk dapat memiliki rumah dengan pembayaran yang lebih ringan dengan cara cicilan.

Ini bermula dari salah satu program pemerintah dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan memberikan kredit karena anggota masyarakat yang membutuhkan fasilitas perumahan dalam bentuk fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).⁶ Pada awalnya fasilitas ini digunakan oleh pemerintah untuk melaksanakan usaha perumahan rakyat pada PELITA II⁷ dengan menunjuk salah satu bank milik pemerintah yakni Bank Tabungan Negara (BTN) pada tanggal 29 Januari 1974, untuk menjadi bank penyalur fasilitas Kredit Pemilikan Rumah bagi masyarakat yang hendak membeli rumah dengan cara kredit. Penunjukan BTN ini dilakukan dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. B-49/MK/IV/1974.⁸ Untuk selanjutnya metode pemberian kredit khusus bagi masyarakat yang hendak memiliki rumah dengan fasilitas kredit ini diikuti oleh bank-bank lain.

⁶ Bank Tabungan Negara, “*Selintas Sejarah KPR*”, (Jakarta: Paras 13), hal. 9.

⁷ *Ibid.*

⁸ BRI, *Laporan Tahunan 2004 Annual Report*, diakses tanggal 16 Nopember 2010, <http://www.btn.co.id/BTN/files/2c/2cbacc24-e0f4-4f26-a87c-1173e58eded6.pdf>, hal. 3.

Dengan adanya fasilitas kredit pemilikan rumah, pengusaha secara tidak langsung telah membantu masyarakat yang tadinya tidak mampu untuk membeli rumah secara tunai, dapat memiliki rumah. Dengan pemberian angsuran, biaya yang harus dikeluarkan untuk memperoleh rumah tidak terasa berat.

Dampak positif dari adanya fasilitas kredit, khususnya kredit pemilikan rumah banyak manfaatnya. Karena dengan adanya fasilitas kredit ini memberikan kesempatan kepada seseorang untuk memiliki rumah disamping itu dapat menyerap tenaga kerja, juga meningkatkan pendapatan masyarakat, pengusaha dan pemerintah. Saat ini Kredit Pemilikan rumah sangat diminati oleh golongan masyarakat baik itu dari ekonomi menengah kebawah sampai dengan menengah keatas karena Kredit Pemilikan Rumah mempermudah seseorang untuk dapat memiliki rumah yang merupakan kebutuhan manusia saat ini.

Tetapi dalam pelaksanaannya banyak timbul permasalahan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah ini. Sehingga pihak bank haruslah lebih berhati-hati atau teliti dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah ini agar semua berjalan lancar seperti yang diharapkan oleh Kreditur yaitu pihak bank dan Debitur yaitu pihak pemohon kredit. Sehingga pihak bank haruslah lebih banyak pertimbangan dan penilaian yang harus dipenuhi oleh pemohon kredit agar dana yang dikeluarkan oleh pihak bank dapat dikembalikan sesuai dengan yang telah di perjanjikan tanpa harus mempersulit pemohon kredit untuk mendapatkan kredit.

Dengan demikian penelitian ini akan membahas tinjauan yuridis kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh Bank Rakyat Indonesia.

1.2. POKOK PERMASALAHAN

1. Apakah prosedur dan syarat-syarat yang diajukan BRI dalam Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah sudah memposisikan BRI menjadi kreditur yang aman resiko?

Universitas Indonesia

2. Apa yang menyebabkan terjadinya wanprestasi pada saat Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan BRI telah disetujui?

1.3. TUJUAN PENULISAN

Seperti telah penulis terangkan secara garis besar permasalahan yang akan dianalisis, maka tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisa pertimbangan yang diberikan pihak BRI dalam Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah apakah sudah tepat.
2. Untuk menganalisa wanprestasi yang terjadi pada saat Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan BRI telah disetujui.

1.4. KERANGKA DEFINISI

Penulis dengan ini sering menggunakan beberapa kata yang dipergunakan, untuk tidak terjadi perbedaan dalam pemahaman kata tersebut maka pemahaman tersebut diuraika sebagai berikut :

- a. Perbankan : adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.⁹
- b. Bank : “adalah badan usaha 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”.¹⁰

⁹ UU Tentang Perubahan atas UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, UU No.10 Tahun 1998. LN No.182 Tahun 1998, TLN No.3790, *Op. Cit.*, Pasal 1 butir 1.

¹⁰ UU No. 10 Tahun 1998, LN No.182 Tahun 1998, TLN No.3790, *Op. Cit.*, Pasal 1 butir 2.

- c. 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”.¹¹
- d. Perjanjian : adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”¹²
- e. Kreditur : adalah ”Orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan.”¹³
- f. Debitur : adalah “Orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-Undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan.”¹⁴
- g. Wanprestasi : adalah “Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.”¹⁵

1.5. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologi, sistematis dan konsisten. Metodologis

¹¹ UU No. 10 Tahun 1998, LN No.182 Tahun 1998, TLN No.3790, Op. Cit., Pasal 1 butir 11.

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.18(Jakarta;PT.Intermasa,2001),hal.1

¹³ Indonesia ,*Undang-Undang Tentang kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran hutang*, UU No.37 Tahun 2004, LN No.131 Tahun 2004, TLN No.4443, pasal 1 ayat (2).

¹⁴ *Ibid*,Pasal 1 angka 3.

¹⁵ Subekti, *Op.Cit.*,hal.45.

adalah sesuatu dengan metode atau cara tertentu, sistematis dan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.¹⁶

Sedangkan penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang ditujukan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas masalah-masalah yang timbul dalam gejala yang bersangkutan,¹⁷ sedangkan dari sudut tujuan penelitian hukum terdiri dari :

- a. Penelitian yuridis normatif¹⁸ sebagai metode yang digunakan dalam melakukan penelitian ini. Hal ini dapat dilihat dari terpenuhinya salah satu kegunaan metode penelitian hukum normatif, yaitu untuk menjelaskan atau menerangkan kepada orang lain apakah dan bagaimanakah hukumnya mengenai suatu peristiwa atau masalah tertentu.¹⁹
- b. Dilihat dari sudut sifatnya, penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk merinci informasi yang ada. Dalam penelitian jenis ini telah ada informasi mengenai suatu permasalahan atau keadaan akan tetapi informasi itu belum cukup terang sehingga diadakan penelitian yang bersifat deskriptif. Sedangkan penelitian analitis adalah menganalisa hubungan

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet ke3 (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986), hal 42.

¹⁷ *Ibid*, hal 43.

¹⁸ Metode penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrin adalah penelitian-penelitian atas hukum yang dikonsepsikan dan dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut dan dikembangkan dalam kajian-kajian hukum. Lihat M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 25.

¹⁹ Sunartyati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20*, (Bandung: Penerbit Alumni, 2006), cet II, hal. 140.

antara variable yang hendak dipelajari. Kemungkinan untuk mempelajarinya didasarkan pada informasi yang terperinci mengenai variable tadi sehingga dapat dikatakan bahwa dari hasil studi deskriptif mendasarkan perencanaan studi analitis.²⁰ Penulis memaparkan dan menjelaskannya dengan mengkaitkan fakta-fakta yang ditemukan dengan penerapan Kredit Pemilikan Rumah serta Undang-Undang Perbankan. Oleh karena itu, dari sudut sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif.²¹

- c. Dalam penelitian hukum data sekunder dilihat dari kekuatan mengikatnya yang digolongkan menjadi:²²
 - a) Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikondifikasi, yurisprudensi, traktat dan bahan hukum yang masih berlaku dalam penelitian ini. Peraturan perundang-undangan yang menjadi bahan kajian adalah Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - b) Bahan hukum sekunder. Yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari literatur-literatur, hasil-hasil penelitian, makalah-makalah dalam seminar, artikel-

²⁰ Manasse dan Sri Triasningtyas, *Metode Penelitian Masyarakat*, (Depok: Pusat Antar Studi Ilmu-Ilmu Sosial, 2000), hal. 27-28.

²¹ Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Lihat Sri Mamudji, *et. Al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penelitian Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

²² Soerjono, *op.cit.*, hal 52

artikel dan berbagai tulisan tersebar lainnya yang kesemuanya relatan dengan obyek penelitian ini.

c) Bahan hukum tersier, ialah bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam hal ini kamus dan ensiklopedia hukum.

d. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung dengan orang yang diwawancarai.²³ Penulis melakukan wawancara dalam melakukan penelitian, seperti mencari bahan, data dan wawancara ke BRI.

1.6. SISTEMATIKA PENULISAN

Penelitian ini akan diuraikan secara singkat mengenai isi dari keseluruhan skripsi yang akan ditulis oleh penulis yang terbagi dalam 5 bab dan ditulis dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I berjudul pendahuluan merupakan bab yang membahas tentang pendahuluan yang berisi tentang latar belakang penelitian, identifikasi masalah, tujuan penulisan, kerangka konseptual, metode penulisan dan sistematika penulisan.

BAB II berjudul tinjauan umum Kredit Pemilikan Rumah merupakan bab yang akan membahas tentang tinjauan umum Kredit Pemilikan Rumah yang didalamnya terdiri dari pengertian Kredit Pemilikan Rumah, jenis Kredit, tujuan pemberian kredit, fungsi kredit, prosedur umum pemberian kredit dasar pemberian kredit, perjanjian kredit dan jaminan Kredit Pemilikan Rumah.

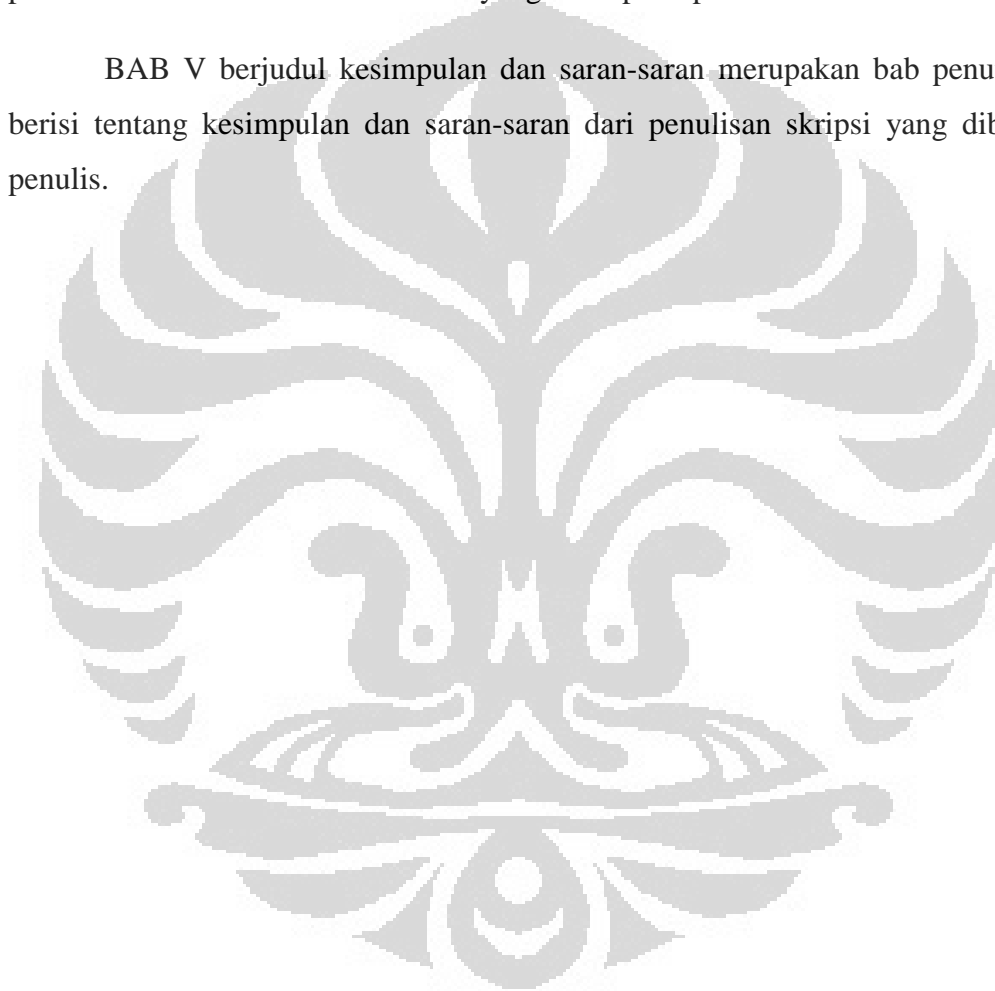
BAB III berjudul mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah merupakan bab yang membahas tentang mekanisme pemberian Kredit Pemilikan Rumah di BRI antara lain yaitu BRI sebagai bank pemberi Kredit Pemilikan Rumah, jenis Kredit

²³ Ronny Hanintjio Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983), hal 57.

Pemilikan Rumah di BRI, syarat Kredit Pemilikan Rumah, prosedur pengajuan Kredit Pemilikan Rumah, objek jaminan, realisasi pemberian kredit, pelaksanaan pelunasan dan penyelesaian kredit macet.

BAB IV berjudul analisa yuridis pemberian Kredit Pemilika Rumah yang diterapkan pada BRI merupakan bab yang akan membahas tentang analisa yuridis pemberian Kredit Pemilikan Rumah yang diterapkan pada BRI.

BAB V berjudul kesimpulan dan saran-saran merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan dan saran-saran dari penulisan skripsi yang dibuat oleh penulis.



BAB 2 TINJAUAN UMUM KREDIT PEMILIKAN RUMAH

2.1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah

Dalam keadaan perekonomian berjalan dengan normal, bank mendapat keuntungan dengan memungut bunga yang lebih besar terhadap dana yang dipinjamkan, dibandingkan bunga yang dibayarkan kepada penyimpan. Dalam keadaan perekonomian seperti sekarang hal itu sulit dicapai. Dari hasil penerimaan simpanan tersebut, kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa kredit. Kata kredit berasal dari *credere* yang berarti kepercayaan.²⁴ Oleh karena itu industri perbankan diartikan pula perusahaan yang bergerak berdasarkan kepercayaan. Dengan demikian maju mundurnya industri perbankan tergantung kepada nasabahnya.

Sumber utama pendapatan bank adalah berasal dari bunga kredit. Kredit yang diberikan makin besar, maka akan besar pula bunga kredit yang diterima.²⁵ Dengan demikian bidang pemberian kredit harus dikelola dengan sebaik-baiknya agar tidak terjadi pos kerugian yang paling besar karena dengan adanya kredit yang macet, pada dana kredit tersebut pada umumnya sebagian besar berasal dari dana masyarakat. Umpama ada suatu berita bahwa pada salah satu bank tertentu kredit yang diberikan banyak mengalami kemacetan, maka dengan cepat nasabah mengambil semua sipanannya. Akibatnya bank tersebut mengalami kekurangan uang tunai atau likuiditas sehingga tak heran banyak bank yang sudah ternama dan besar mengalami kebangkrutan dalam beberapa hari saja.

Pendapat mengenai kredit antara lain menurut Eric L. Kohler dalam bukunya *Dictionary for Accountants*, kredit adalah “kemampuan untuk melaksanakan pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayaran akan

²⁴ Mgs. Edy Putra Tje'Arman, *Kredit Perbankan suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hal. 1.

²⁵ Mgs. Edy Putra Tje Arman, *Op. Cit.*, hal.10

dilakukan atau ditangguhkan pada suatu jangka waktu yang disepakati”. Jadi dengan adanya kredit yang diterima maka penerima kredit menjadi mampu untuk mengadakan suatu pembelian, atau mengadakan suatu pinjaman dengan janji akan dibayar kemudian hari.

Menurut Ronodiwiryono, menyatakan bahwa “Kredit transaksi modal yang disertai kepercayaan sering kali dengan jaminan bahwa kredit akan dikembalikan setelah jangka waktu tertentu”.²⁶ Dengan demikian dapat diartikan bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam kredit adalah adanya suatu penyerahan modal, adanya suatu kepercayaan, adanya suatu jaminan, adanya suatu jangka waktu tertentu. Dengan demikian unsur bunga tidak ditonjolkan dalam pendapatnya.

Menurut Mubiyarto, “Kredit merupakan suatu alat untuk membentuk suatu penciptaan modal. Kredit adalah transaksi antara dua pihak dimana yang pertama disebut kreditur menyediakan sumber-sumber ekonomi berupa barang jasa atau uang dengan janji bahwa pihak kedua atau debitur akan membayar kembali pada waktunya yang telah ditentukan”.²⁷

Jadi menurut penulis tersebut unsur-unsurnya adalah suatu alat untuk menciptakan modal yang dapat berupa barang, jasa atau uang dan akan dikembalikan dalam waktu yang ditentukan.

Menurut Savelberg menyatakan “Kredit mempunyai arti antara lain sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbintenis*) dimana seorang mengalihkan sesuatu dari orang lain dan juga sebagai jaminan dimana seseorang mengambil sesuatu kepada orang lain dengan tujuan akan memperoleh kembali apa yang diserahkan itu untuk keuntungan dan berkewajiban mengembalikan sejumlah pinjaman itu dikemudian hari”.²⁸

²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.*

²⁸ H.M. Hazniel Harun SH., *Hukum Perjanjian Kredit Bank*, (Jakarta: Yayasan Tritura 66, 1991), hal. 2.

Jadi menurut penulis tersebut yang ditonjolkan adanya suatu perikatan dan jaminan dimana dengan jaminan tersebut maka seseorang akan memperoleh kembali apa yang telah diserahkan.

Menurut pendapat Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman SH. ajaran Levig sudah menunjukkan adanya sesuatu kekhususan arti hukum dari kredit yaitu pinjaman uang.²⁹

Dimana pemberi kredit atau kreditur percaya menyerahkan uang kepada penerima kredit (debitur), oleh karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk mengembalikan pinjaman itu dibelakang hari. Oleh Levig untuk kepercayaan itu adalah kemampuan ekonomi debitur. Sedangkan ajaran Savelberg menunjukkan pada arti hukum kredit dengan uang, yaitu kreditur percaya bahwa debitur dapat dipercaya untuk memenuhi perikatannya.

Secara etimologi kredit berasal dari bahasa Yunani "*Credere*" yang mempunyai arti kepercayaan.³⁰ Dalam kehidupan sehari-hari kata kredit bukan merupakan kata yang asing bagi masyarakat. Perkataan kredit tidak saja dikenal oleh masyarakat modern yang tinggal di kota-kota besar, tetapi juga dikenal oleh masyarakat yang tinggal di pedesaan. Dasar dari pemberian kredit adalah kepercayaan, oleh karena itu apabila seorang kreditur memberikan kredit kepada debiturnya berarti bahwa kreditur percaya bahwa uang yang telah dipinjamkan kepada debitur tersebut akan dikembalikan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama.

Menurut Tucker, pengertian kredit adalah :

“Pertukaran/pemindahan sesuatu yang berharga dengan barang lainnya baik itu berupa uang, barang maupun jasa dengan keyakinan bahwa ia akan bersedia

²⁹ *Ibid.*

³⁰ H.M. Hazniel Harun SH., *Op. Cit.*, hal. 1.

dan mampu untuk membayar dengan harga yang sama dimasa yang akan datang.”³¹

Dengan demikian apabila seseorang atau badan hukum yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit atau debitur dimasa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan maka terjadilah perjanjian kredit. Dengan adanya perjanjian kredit tersebut maka terdapat prestasi dan kontaprestasi. Prestasi adalah apa yang akan diberikan oleh bank kepada debiturnya, biasanya berbentuk uang, sedangkan kontraprestasi adalah apa yang telah diperjanjikan oleh debitur kepada bank atau krediturnya, dapat berupa uang, barang ataupun jasa. Dengan adanya prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang, maka dapat dijelaskan bahwa kredit dalam arti ekonomi adalah suatu pembayaran dari prestasi yang telah diberikan oleh kreditur kepada debiturnya.

Selanjutnya Macleod memberikan definisi kredit yaitu :

“Suatu reputasi yang dimiliki seseorang, yang memungkinkan ia bisa memperoleh uang, barang-barang atau buruh/tenaga kerja, dengan jalan menukarkannya dengan suatu janji untuk membayarnya disuatu waktu yang akan datang”.³²

Sedangkan Levy merumuskan arti hukum dari kredit yaitu :

“Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit, dan penerima kredit berhak mempergunakan pinjama itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari”.³³

Manusia sebagai homo ekonomikus selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia selalu meningkat dan beraneka ragam, sedangkan kemampuan manusia terbatas. Hal tersebut yang memaksa manusia untuk berusaha

³¹ Rahmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan bank Umum*, (Bandung : Penerbit Alfabeta, 2003), hal. 2.

³² *Ibid.*

³³ Mgs. Edy Putra The'Aman SH., *Op. Cit.*, hal 1.

memperoleh bantuan permodalan untuk menambah kebutuhan tersebut. Dalam usaha untuk memenuhi kebutuhan tersebut dapat diperoleh melalui kredit.

Dari apa yang telah dikemukakan diatas tentang pengertian kredit, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian kredit tersebut memiliki persamaan dengan pengertian kredit yang terdapat pada Undang-undang No.10 tahun 1998 pasal 1 angka 11 yang menyebutkan :

“Kredit ialah 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”.

Bank sebagai lembaga keuangan yang memberikan kredit menurut saluran-saluran formal, dimana salah satu tugas bank adalah menghimpun dana dari masyarakat melalui jalur kredit. Dari pengertian-pengertian tentang kredit diatas, maka pada dasarnya kredit itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut³⁴ :

1. Adanya orang atau badan yang memiliki uang, barang atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain. Orang atau badan demikian lazim disebut kreditur.
2. Adanya pihak yang membutuhkan/meminjam uang, barang atau jasa. Pihak ini lazim disebut Debitur.
3. Adanya kepercayaan dari kreditur terhadap debitur.
4. Adanya janji atau kesanggupan membayar dari debitur kepada kreditur.
5. Adanya perbedaan waktu yaitu perbedaan antara saat penyerahan uang, barang ataupun jasa oleh kreditur dengan saat pembayaran kembali oleh debitur.

³⁴ Rahmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Op. Cit.*, hal. 3.

6. Adanya resiko yaitu akibat adanya unsur-unsur perbedaan waktu seperti diatas, dimana masa yang akan datang merupakan sesuatu yang belum pasti, maka kredit itu pada dasarnya mengandung resiko. Resiko tersebut berasal dari bermacam-macam sumber, termasuk didalamnya penurunan nilai uang karena inflasi dan sebagainya.
7. Adanya bunga yang harus dibebankan oleh kreditur kepada debitur (walaupun ada kredit yang tidak berbunga).

Pengertian kredit pemilikan rumah adalah kredit yang disediakan untuk membiayai pembelian rumah. Pengertian rumah ada yang berbentuk rumah tinggal, rumah toko dan rumah usaha. Kredit pemilikan rumah selain untuk pembiayaan pembelian rumah dalam bentuk biasa juga berlaku pula untuk rumah susun. Pengkaitan besarnya kredit yang dapat diminta dengan jumlah penghasilan calon nasabah, berarti makin besar jumlah kredit yang dapat diminta maka makin besar pula penghasilan calon nasabah, dengan demikian kemampuan mengangsur makin besar, begitu sebaliknya bagi yang berpenghasilan kecil.

2.2. Jenis-jenis Kredit

Jenis-jenis kredit pada umumnya dilihat dari lembaga yang memberikan diberikan menjadi 2 bagian :³⁵

- a) Kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia sebagai bank sentral, terdiri :

1. Kredit langsung.

Adalah kredit dari bank sentral yang diberikan langsung kepada lembaga atau perusahaan bukan perbankan, misalnya kepada Pertamina, Perum. Pegadaian, Perum Peruri, PT. Pupuk Kalimantan Timur, Ditjen. Tanaman pangan, kredit untuk pembukaan lahan transmigrasi.

³⁵ Drs. Thomas Suyatno, at al., *Dasar-Dasar Perkreditan* (Jakarta ; PT. Gramedia 1992) hal.19

2. Kredit likuiditas.

Adalah kredit yang diberikan oleh bank sentral kepada bank-bank, khususnya bank umum, bertujuan untuk mengatasi likuiditas darurat ataupun untuk pemberian kredit kepada nasabahnya yang dananya berasal dari bank sentral, dapat dibedakan :

(1) Kredit likuiditas gadai ulang.

Yaitu pemberian kredit dari bank sentral kepada bank-bank (bank umum) untuk memperoleh dana guna memperluas usahanya dengan jaminan barang-barang milik debiturnya setelah mendapat persetujuan para debitur tersebut.

(2) Kredit likuiditas darurat.

Dibedakan lagi menjadi :

(a) Kredit likuiditas darurat umum adalah kredit yang disediakan bank sentral, kepada bank-bank yang mengalami kesulitan likuiditas, karena suatu kebijakan dalam bidang moneter, misalnya suatu perubahan kurs rupiah terhadap USD, sehingga banyak mengalami kekurangan likuiditas.

(b) Kredit likuiditas darat khusus, adalah

Kredit yang diberikan oleh bank sentral karena suatu bank umum mengalami kesulitan likuiditas dalam faktor-faktor intern, misalnya karena pelunasan kredit tidak berjalan lancar, menyebabkan bank mengalami kekurangan likuiditas.

(3) Fasilitas diskonto.

Disamping kredit likuiditas, bank sentral juga menyediakan dana jangka pendek untuk mengatasi keadaan darurat, dalam kedudukannya

Universitas Indonesia

sebagai *lender of the last resort*, dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank sentral.

Fasilitas diskonto tersebut dapat dibedakan menjadi Diskonto I dan Diskonto II.

a. Diskonto I

Adalah satu alat pengendali moneter dari bank sentral. Penyediaannya dapat dilakukan secara otomatis oleh bank umum untuk memperlancar pengaturannya sehari-hari. Jangka waktu 2 hari maksimal 4 hari, setelah melalui perpanjangan.

b. Diskonto II

Disediakan untuk mengatasi bank umum dalam mengatasi kesulitan, karena rencana pengerahan dana tidak sesuai dengan penarikan kredit jangka menengah dan jangka panjang yang diterima dari nasabah (*mismatch*). Jaminan untuk meminta diskonto II, adalah Sertipikat Bank Indonesia (SBI), Surat Berharga Pasar Uang (SBPU) yang diendos oleh bank lain dan Obligasi atau Surat Berharga Pasar Modal, yang diterbitkan melalui Pasar Modal.

b) Jenis-jenis kredit yang diberikan oleh bank-bank khususnya bank umum kepada masyarakat, adalah :

1. Kredit dilihat dari tujuannya.³⁶

a. Kredit konsumtif.

³⁶ *Ibid.*

Yaitu kredit yang diberikan untuk pembelian barang-barang konsumsi. Misalnya kredit untuk membeli kendaraan bermotor, kredit pemilikan rumah dan sebagainya, atau untuk memperlancar proses pembelian barang-barang yang bersifat konsumtif.

b. Kredit produktif.

Yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar kegiatan-kegiatan yang bersifat produktif.

c. Kredit perdagangan.

Yaitu kredit yang diberikan untuk membeli barang-barang perdagangan untuk dijual lagi, baik perdagangan dalam negeri dan perdagangan luar negeri.

2. Kredit dilihat dari jangka waktunya.³⁷

a. Kredit jangka pendek.

Kredit jangka pendek atau short term loan, adalah yang berjangka maksimum 1 tahun. Dalam kredit jangka pendek termasuk kredit untuk tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari 1 tahun.

Apabila dilihat dari pihak bank yang termasuk kredit jangka pendek terdiri :

a) Kredit rekening koran.

Yaitu kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya dengan batas plafon tertentu. Bunga yang dibayar oleh nasabah hanya berdasarkan kredit yang betul-betul dipergunakan.

³⁷ *Ibid.*

b) Kredit penjualan (*Leveranciers Crediet*)

Kredit penjualan yaitu kredit yang diberikan oleh penjual kepada pembeli, penjual menyerahkan kepada pembeli, baru setelah jangka waktu tertentu penjual baru menerima pembayaran.

c) Kredit pembelian (*Afnemers Crediet*)

Adalah kredit yang diberikan oleh pembeli kepada penjual, berupa penyerahan uang terlebih dahulu barang yang dibelinya diterima. Setelah jangka waktu tertentu baru pembeli menerima barang yang dibelinya.

d) Kredit wesel.

Adalah suatu perusahaan yang mengeluarkan pengakuan hutang yang mempunyai kesanggupan untuk membayar sejumlah uang, kepada pihak dan waktu tertentu. Setelah surat wesel tersebut ditandatangani dapat dijual kepada pihak lain atau diuangkan kepada bank yang tentunya harga dibawah harga nominal wesel tersebut.

e) Kredit eksploitasi.

Adalah kredit yang diberikan oleh bank untuk membiayai modal eksploitasi (*current operation*) dari pada suatu perusahaan.

b. Kredit jangka menengah (*Medium Term Loan*)

Yaitu kredit yang berjangka waktu antara 1 sampai dengan 3 tahun, kecuali kredit tanaman musiman. Misalnya kredit modal kerja dapat diberikan oleh bank untuk membiayai kegiatan-

kegiatan misalnya pembelian bahan baku, upah buruh dan pembelian suku cadang (*spare parts*).

c. Kredit jangka panjang (*Long Term Loan*)

Berjangka waktu lebih dari 3 tahun, kredit ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan menambah modal dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi dan pendirian proyek baru.

3. Kredit dilihat dari sumber jaminannya.³⁸

a. Kredit tanpa jaminan (*Unsecured Loan*)

Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko, misalnya kredit berdasarkan kelayakan usaha.

b. Kredit dengan jaminan (*Secured Loan*)

Jaminan kredit terdiri :

a) Jaminan barang baik barang tetap dan barang bergerak.

b) Jaminan pribadi (*borg tocht*)

Dimana ada satu pihak yang menyanggupi pihak lainnya (kreditur) apabila pihak yang mempunyai utang tidak menepati kewajibannya.

c) Jaminan berupa efek-efek, berupa saham dan obligasi.

4. Kredit dilihat dari sudut penggunaannya.³⁹

a. Kredit eksploitasi

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

Adalah kredit dalam waktu pendek yang diberikan oleh bank untuk membiayai kebutuhan modal kerja, misalnya kredit untuk pembelian bahan baku, bahan penolong, upah buruh, biaya pengepakan. Tujuan kredit ini untuk meningkatkan kapasitas produksi, baik secara kuantitatif dan kualitatif.

a.

b. Kredit investasi.

Adalah kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan oleh suatu bank untuk melakukan investasi atau penanaman modal, serta jasa untuk mengadakan rehabilitasi/modernisasi maupun ekspansi terhadap proyek yang masih ada, pembangunan proyek baru, pembangunan pabrik, pembelian mesin-mesin yang semuanya ditujukan untuk meningkatkan produktivitas.

a. Jaminan kredit.

Jaminan kredit investasi berupa jaminan pokok dan jaminan tambahan. Jaminan ditentukan oleh bank pemberi kredit yang besarnya tidak lebih dari 50% agunnya.

2.3. Tujuan Pemberian Kredit

Tujuan pemberian kredit apabila dilihat dari kegiatan makro ekonomi, adalah untuk menggiatkan jalannya roda perekonomian secara nasional, sehingga menggiatkan pula negara lain kalau dilihat secara global dapat berakibat perekonomian di semua Negara-negara didunia ini dapat berjalan dengan baik. Bagi lembaga yang memberikan kredit khususnya perbankan, dana yang dihimpun dari simpanan masyarakat harus dapat dipinjamkan lagi untuk memperoleh penghasilan karena hal ini adalah merupakan penghasilan utama. Apabila hal ini tidak dapat dilaksanakan dengan lancar maka akan menimbulkan beban biaya yang berupa

pembayaran bunga simpanan kepada nasabah. Oleh karena itu perbankan akan mencari nasabah yang potensial untuk penyaluran kreditnya. Roda perekonomian yang lancar dan selalu tumbuh berkembang adalah suatu keadaan yang diinginkan oleh dunia perbankan.

Apabila dalam suatu negara keadaan perekonomiannya lancar, maka keadaan perbankan juga akan berkembang dengan baik. Hal itu juga akan berlaku pada perbankan internasional. Apabila dirasakan kegiatan usaha di negara-negara maju banyak yang sudah jenuh, menyebabkan roda perekonomian tidak lagi berjalan dengan teratur, sehingga kredit dari bank kurang diperlukan lagi. Akibatnya permintaan kredit akan rendah, bunga kredit cenderung akan menjadi rendah dan menyebabkan banyak kreditur yang mencari pemasaran kreditnya diluar negara-negara maju. Negara yang sedang berkembang atau negara yang sedang membangun, merupakan pasaran yang potensial bagi kreditur luar negeri karena di Negara berkembang, faktor modal, sangat diperlukan dan banyak diperlukan. Dengan demikian nyatalah bahwa pemberian kredit apabila dilihat dari pihak perbankan merupakan sumber penghasilan yang utama bagi usahanya. Bagi kaum pelaku ekonomi atau bagi kaum pengusaha kredit merupakan kebutuhan untuk mencukupi faktor produksi yang berupa modal bagi kegiatan usahanya, karena modal merupakan faktor produksi yang harus dipenuhi. Jadi kredit dapat menggerakkan perekonomian, sehingga faktor-faktor produksi yang berupa tanah, tenaga kerja, modal dan kewirausahaan dapat dimanfaatkan segenap sebaik-baiknya sehingga dapat meningkatkan pendapatan masyarakat perkapita yang secara keseluruhan pada akhirnya dapat menambah tingkat kemakmuran masyarakat.

Tujuan pemberian kredit bank pemerintah, pada masa lalu dikaitkan dengan kebijaksanaan pemerintah, jadi pemberian kredit yang dilakukan harus menunjang program pemerintah yaitu ⁴⁰:

⁴⁰ Drs. Thomas Suyatno, at al., *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: PT. Gramedia 1992), hal. 15.

- a. Turut menyukseskan program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan.
- b. Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
- c. Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.

Dengan demikian perbankan pemerintah khususnya, bekerja tidak hanya berdasarkan prinsip-prinsip ekonomi, tetapi juga program-program yang direncanakan oleh pemerintah.

Apabila diamati maka ada 3 kepentingan yang dikaitkan dengan pemberian kredit tersebut yaitu :⁴¹

- a. Adanya kepentingan pemerintah yaitu pemberian kredit yang dilakukan oleh perbankan khususnya bank pemerintah harus sejalan dengan program pembangunan ekonomi yang telah direncanakan oleh pemerintah.
- b. Adanya kepentingan masyarakat, terutama masyarakat yang dianggap masih rendah pendapatannya misalnya masyarakat petani, masyarakat nelayan, pedagang kakilima dan sebagainya.
- c. Kepentingan pemilikan modal (pengusaha) dalam hal ini pihak perbankan, yang meskipun mungkin pendapatannya tidak begitu tinggi, karena biasanya bunga disubsidi.

2.4. Fungsi Kredit

Lembaga perbankan sebagai lembaga intermediasi dapat menyalurkan kredit kepada siapa saja yang membutuhkan untuk menggerakkan usahanya. Apabila roda perekonomian banyak mengalami kemacetan-kemacetan atau stagnasi maka fungsi kredit tidak dapat berjalan dengan baik untuk menggerakkan roda perekonomian.

⁴¹ *Ibid.*

Dengan demikian fungsi kredit akan berperan dengan baik apabila roda perekonomian telah mulai berjalan dan terus berjalan dengan sesuai pertumbuhan perekonomian.

Apabila dirinci fungsi kredit adalah⁴² :

- a. Kredit dapat meningkatkan fungsi dari pada uang.

Karena pemilik uang dapat meminjamkan secara langsung kepada pengusaha yang memerlukan modal, guna meningkatkan usahanya dengan menghubungkan bank dimana dana tersebut disimpan oleh pemilik uang.

- b. Peredaran uang akan bertahan.

Kredit yang disalurkan oleh perbankan melalui rekening giro, yang mana dengan rekening giro penarikannya dapat dilakukan dengan cek, giro bilyet dan wesel, sehingga akan terjadi tambahan uang yang beredar yaitu uang giral. Apabila kredit ditarik secara tunai juga akan menambah uang kartal. Dengan demikian uang giral dan uang kartal yang ada di peredaran akan bertambah dengan adanya pemberian kredit tersebut.

- c. Kredit dapat pula meningkatkan nilai dan peredaran barang.

Dengan adanya kegiatan pengusaha memproses bahan menjadi barang, maka nilai kegunaan (*Utility*) dari bahan tersebut akan bertambah. Dengan bertambahnya barang yang dibuat maka peredaran barang di pasaran akan meningkat.

- d. Kredit sebagai instrumen dalam pengendalian stabilitas ekonomi.

Apabila dimasyarakat peredaran uang sangat tinggi hal tersebut diakibatkan antara lain adanya pemberian kredit, sehingga tingkat inflasi akan tinggi, maka hal tersebut dapat dikurangi dengan pengurangan pemberian kredit,

⁴² Drs. Thomas Suyatno, at al., *Dasar-Dasar Perkreditan* (Jakarta ; PT. Gramesia 1992) hal. 16.

dengan cara antara lain pemberian kredit yang selektif. Dengan demikian kredit dapat diarahkan untuk pengendalian inflasi, peningkatan ekspor dan pemenuhan kebutuhan pokok, termasuk pemberi kredit pemilikan rumah tipe sederhana dan sangat sederhana.

- e. Kredit dapat meningkatkan kegairahan berusaha.

Faktor produksi yang berupa modal, dapat dipenuhi dengan adanya pemberian kredit, sehingga kredit dapat berfungsi sebagai penggerak peningkatan kegairahan usaha.

- f. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.

Dengan adanya kredit dari bank maka pengusaha dapat memperluas usahanya, dengan demikian dapat mempekerjakan tenaga kerja baru, sehingga mereka akan memperoleh pendapatan. Di daerah-daerah yang mempunyai potensi untuk dikembangkan dibuka suatu usaha baru, sehingga pemerataan pendapat semakin merata.

- g. Kredit dapat meningkatkan hubungan internasional.

Di negara-negara yang telah maju, kebutuhan akan kredit cenderung menurun, sehingga bunga kredit cenderung semakin rendah karena kebanyakan sektor-sektor usaha telah mengalami kejenuhan. Sehingga kreditur mencari pasaran pada negara-negara yang sedang membangun, yang sangat besar memerlukan modal. Oleh karena itu terjadilah hubungan perjanjian kredit dengan negara atau perbankan diluar negeri atau lembaga-lembaga keuangan internasional, sehingga dapat meningkatkan hubungan internasional.

2.5. Prosedur Umum Pemberian Kredit

Adalah tindakan apa yang harus dilakukan sejak permohonan sampai dengan pelunasan kredit tersebut. Tahap yang biasa dilaksanakan oleh bank adalah tahap-tahap permohonan kredit, penyediaan dan analisa keputusan-keputusan atau

penolakan, pencairan, pengawasan dan pembinaan serta pelunasan kredit. Tahap-tahap itu dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Permohonan kredit.⁴³

1. Klasifikasi pemohon kredit terdiri :

- a) Pemohon baru untuk mendapatkan suatu jenis fasilitas kredit.
- b) Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan.
- c) Permohonan penambahan atau perpanjang masa kredit yang telah berakhir.
- d) Permohonan lainnya misalnya perubahan syarat-syarat fasilitas kredit, penukaran jaminan, perubahan atau pengunduran jadwal angsuran.

2. Berkas kredit.

Setiap berkas permohonan kredit nasabah terdiri :

- a) Surat-surat permohonan nasabah yang ditandatangani secara lengkap dan sah.
- b) Daftar isian yang disediakan oleh bank yang secara sebenarnya dan lengkap diisi oleh nasabah.
- c) Daftar lampiran yang diperlukan menurut jenis fasilitas kredit yang diajukan.

3. Pencatatan.

Adalah mencatat semua permohonan kredit yang diterima dari nasabah.

⁴³ *Ibid.*

4. Kelengkapan dan berkas permohonan.

Permohonan dinyatakan lengkap bila telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank sesuai jenis kreditnya. Berkas-berkas yang diterima dari pemohon disimpan dalam berkas permohonan.

5. Formulir daftar isian permohonan kredit.

Untuk memudahkan bank memperoleh data yang diperlukan Daftar Isian Permohonan Kredit sedang dalam proses yang harus diisi oleh nasabah, misalnya formulir neraca dan daftar rugi/laba.

b. Penyidikan dan analisis kredit.⁴⁴

1. Yang dimaksud dengan penyidikan (investigasi) kredit adalah pekerjaan yang meliputi :

- a) Wawancara dengan pemohon kredit.
- b) Pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang dilakukan oleh nasabah baik data intern maupun data extern.
- c) Pemeriksaan atas kebenaran dan kewajiban mengenai hal-hal yang dikemukakan oleh nasabah.
- d) Penyusunan laporan seperlunya mengenai hasil penyidikan.

2. Yang dimaksud dengan analisis kredit adalah pekerjaan yang meliputi :

- a) Mempersiapkan pekerjaan-pekerjaan penguraian dari segala aspek, baik keuangan maupun non keuangan untuk mengetahui dapat atau tidaknya dipertimbangkan suatu permohonan kredit.

⁴⁴ *Ibid.*

- b) Menyusun laporan yang diperlukan yang berisi penguraian, kesimpulan dan alternatif-alternatif untuk pengambilan keputusan pimpinan terhadap permohonan kredit tersebut.
3. Setiap permohonan kredit harus diadakan analisa dan permohonan kredit.
4. Pekerjaan dilakukan sebagai petugas yang menyidik kredit.

c. Tata cara⁴⁵

Tata cara prosedur umum pemberian kredit dapat dibuat pedoman yang ditetapkan oleh Direksi.

d. Berkas dan pencatatan⁴⁶

Berkas permohonan kredit, yang berupa laporan-laporan, analisis disimpan dengan baik dan dapat dijadikan alat mengetahui pekerjaan yang sudah dan sedang dilakukan.

e. Data analisis pendahuluan.⁴⁷

Data pokok mengenai aktivitas usaha, disertai analisis pendahuluan minimal :

1. Realisasi pembelian dan penjualan.
2. Rencana pembelian dan penjualan.
3. Jaminan
4. Laporan-laporan keuangan (financial statement)

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*

5. Aktivitas Rekening Koran dan mutasi-mutasi lainnya.

6. Data kulitatif dari nasabah.

f. Penelitian data.⁴⁸

Data-data yang diterima dari calon debitur sebelum mengadakan analisis permohonan kreditnya.

g. Penelitian atas realisasi-realisisi usaha.⁴⁹

Data mengenai realisasi pembelian, penjualan, produksi dibandingkan bulan-bulan sebelumnya dalam satuan jumlah maupun nilainya. Khusus mengenai produksi agar disesuaikan pula dengan mesin-mesin yang ada.

h. Penelitian atas rencana-rencana usaha.⁵⁰

Rencana-rencana minimal 6 bulan ke depan perlu mendapat penelaahan yang seksama dengan membandingkan dengan perkembangan-perkembangan sebelumnya.

i. Penelitian barang-barang jaminan.⁵¹

Petugas kredit hendaknya dapat mengadakan penilaian barang jaminan secara wajar. Apabila diperlukan dapat mengadakan penelitian dengan lembaga-lembaga atau instansi-instansi yang berwenang, misalnya kantor badan Pertanahan Nasional, Juru Taksir, kantor Pemda dan sebagainya.

Prosedur umum pemberian kredit diuraikan dengan cukup rinci karena apabila dalam analisa permohonan kredit tersebut kurang cermat, maka dikemudian hari akan

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ *Ibid.*

menimbulkan kerugian yang besar, misalnya dengan adanya kredit macet atau pada pensitaan jaminan nilainya tidak mencukupi untuk melunasi kredit yang telah diberikan.

2.6. Dasar Pemberian Kredit

Dalam pemberian kredit, bank mendasarkannya kepada kepercayaan, sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Bank dapat memberikan kredit apabila bank tersebut benar-benar yakin bahwa si debitur akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama. Untuk itu sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap berbagai aspek. Berdasarkan penjelasan pasal 8 Undang-undang No. 10 tahun 1998, yang mesti dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit adalah watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur yang kemudian terkenal dengan sebutan “*the five C of credit analysis*” atau prinsip 5 C’s. Sasaran dari konsep 5 C’s ini adalah memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) debitur untuk melunasi kredit beserta bunganya⁵². Prinsip 5 C’s itu terdiri dari :⁵³

1. *Character* (watak) calon debitur perlu diteliti oleh analis kredit apakah layak untuk mendapatkan kredit. Karakter pemohon dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dan referensi nasabah dan bank-bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi. Karakter yang baik jika ada keinginan untuk membayar (*willingness to pay*) kewajibannya. Apabila karakter pemohon baik, maka dapat diberikan kredit. Namun sebaiknya apabila karakternya buruk, maka kredit tersebut tidak perlu diberikan.

⁵² Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2002), hal. 106.

⁵³ Mgs. Edy Putra The’Aman, *Op. Cit.*, hal. 12.

2. *Capacity* (kemampuan) calon debitur perlu dianalisis apakah ia mampu memimpin perusahaan dengan baik dan benar. Kalau ia mampu memimpin perusahaan, ia akan tetap dapat membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian dan perusahaan tetap berdiri. Jika kemampuan calon debitur baik maka ia dapat diberikan kredit, sebaliknya jika kemampuannya buruk maka kredit tidak dapat diberikan.
3. *Capital* (modal) dari calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur. Hasil analisis neraca lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya perusahaan, demikian juga mengenai tingkat likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan struktur modal perusahaan bersangkutan. Jika terlihat baik maka bank dapat memberika kredit kepada pemohon yang bersangkutan, tetapi jika tidak maka pemohon tidak akan mendapatkan kredit yang diinginkan.
4. *Condition of Economi* atau kondisi perekonomian pada umumnya dan bidang usaha pemohon kredit khususnya. Jika baik dan memiliki proses yang baik maka permohonannya akan disetujui, sebaliknya jika jelek, permohonan kreditnya akan ditolak.
5. *Collateral* (jaminan/agunan) yang diberikan pemohon kredit mutlak harus dianalisis secara yuridis dan ekonomis apakah layak dan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank. Jika jaminan itu memenuhi syarat, maka kredit dapat diberikan, tetapi jika tidak memenuhi syarat maka kredit tidak dapat diberikan. Jaminan/agunan merupakan syarat utama yang menentukan disetujui atau ditolaknya permohonan kredit debitur. Menurut ketentuan Bank Indonesia bahwa setiap kredit yang disalurkan suatu bank harus mempunyai jaminan/agunan yang cukup, karena jika terjadi kredit macet, maka jaminan/agunan inilah yang akan digunakan untuk membayar kredit tersebut.

Selain prinsip 5 C diatas, dalam pemberian kredit dikenal pula prinsip lain yang digunakan dalam menganalisa dan menilai calon debitur. Prinsip tersebut adalah prinsip 7 P's dan prinsip 3 R, s⁵⁴. Prinsip 7 P terdiri dari :

- a. "*Personality*" (kepribadian) adalah sifat dan perilaku yang dimiliki calon debitur yang mengajukan permohonan kredit, yang digunakan sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit.
- b. "*Party*", yaitu mengklasifikasikan nasabah kedalam golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, karakter dan loyalitasnya, dimana setiap golongan nasabah akan mendapatkan fasilitas yang berbeda.
- c. "*Purpose*", yaitu tujuan dan penggunaan kredit oleh calon debitur, apakah untuk kegiatan konsumtif atau sebagai modal kerja.
- d. "*Prospect*", yaitu prospek perusahaan dimasa yang akan datang, apakah akan menguntungkan (baik) atau merugikan (jelek).
- e. "*Payment*" (pembayaran), yaitu mengetahui bagaimana kelancaran pembayaran kembali kredit yang diberikan.
- f. "*Profitability*", yaitu analisa tentang kemampuan nasabah mendapatkan laba.
- g. "*Protection*", yaitu usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan, baik berupa jaminan barang, jaminan orang atau jaminan asuransi.

Sedangkan azas 3 R terdiri dari :⁵⁵

- a. "*Returns*", yaitu penelitian atas hasil yang akan dicapai perusahaan calon debitur setelah memperoleh kredit.

⁵⁴ Malayu S.P. Hasibuan, *Op. Cit.*, hal 107.

⁵⁵ *Ibid.*

- b. “*Repayment*”, yaitu perhitungan tentang kemampuan, jadwal dan jangka waktu pembayaran kredit oleh calon debitur, tetapi perusahaan tetap berjalan.
- c. “*Risk Bearing Ability*”, yaitu perhitungan tentang kemampuan perusahaan calon debitur dalam menghadapi resiko usaha.

Selain ketentuan tentang keharusan dilakukannya penelitian akan debitur dalam rangka pemberian kredit, bank juga dibatasi dengan ketentuan tentang batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) yang diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/21/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 tentang Batas Maksimal Pemberian Kredit. Kemudian ketentuan tersebut dicabut dan diganti dengan Surat Keputusan Direksi bank Indonesia No. 31/177/KEP/DIR tanggal 31 Desember 1998 tentang BMPK bank umum. BMPK tersebut terbagi menjadi dua, yaitu BMPK untuk pihak yang terkait dengan bank tersebut dan BMPK untuk pihak yang tidak terkait dengan bank tersebut.

Yang dimaksud dengan modal dalam ketentuan BMPK ini adalah modal dalam perhitungan tentang kewajiban penyediaan modal minimum bank (“*Capital Adequacy Ratio*”, *CAR*)⁵⁶.

Selain Batas Maksimum Pemberian Kredit, terdapat pula larangan pemberian kredit oleh bank. Dalam Surat Keputusan Direks Bank Indonesia No. 23/70/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 23/3/UKU tanggal 28 Februari 1991 telah diatur pembatasan kredit untuk pembelian dan pemilikan saham oleh bank. Bank tidak diperkenankan atau dilarang :

- a. Memberikan kredit untuk membiayai pembelian saham atau modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham, kecuali untuk pemberian kredit investasi untuk pembiayaan barang modal (aktiva tetap/bergerak) yang

⁵⁶ Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 2003), hal 85.

diperlukan oleh perusahaan yang melakukan kegiatan jual beli saham atau pembelian obligasi yang diperdagangkan di pasar modal.

- b. Memiliki saham yang tidak dimaksudkan sebagai penyertaan.

Pelanggaran atas ketentuan ini akan dikenakan sanksi dalam rangka pengawasan dan pembinaan bank oleh Bank Indonesia. Selanjutnya ketentuan tersebut disempurnakan lagi dengan Surat Keputusan Direksi bank Indonesia No. 24/32/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 24/1/UKU tanggal 12 Agustus 1991 tentang kredit kepada perusahaan sekuritas dan kredit dengan agunan saham. Dalam ketentuan ini ditegaskan beberapa hal yang berkaitan dengan pembatasan pemberian kredit untuk jual beli saham yaitu :

- a. Bank dilarang memberikan kredit dengan agunan pokok dan agunan tambahan berupa saham perusahaan lain;
- b. Bank dilarang memberikan kredit kepada perorangan atau perusahaan yang bukan perusahaan sekuritas untuk jual beli saham, kecuali pemberian kredit kepada koperasi dalam rangka pembelian saham bank yang bersangkutan⁵⁷.

2.7. Perjanjian Kredit

Pemberian kredit terjadi karena adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank selaku kreditur dan nasabah sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu yang telah disetujui atau disepakati bersama dan akan melunasi utangnya tersebut dengan sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Beberapa pakar hukum berpendapat bahwa pada hakikatnya perjanjian kredit adalah

⁵⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), hal. 254.

perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata. Prof. Subekti berpendapat :⁵⁸

“Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1754 sampai dengan pasal 1769”.

Sedangkan Marhainis Abdul Hay berpendapat bahwa :⁵⁹

“Perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasai oleh ketentuan bab XIII buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata”.

Namun pendapat para pakar tersebut dibantah oleh Sunan Remy Sjahdeini yang mengemukakan bahwa perjanjian kredit bank tidak identik dengan perjanjian pinjam-meminjam uang sebagaimana dimaksud dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian kredit ini tidak tunduk kepada ketentuan bab XIII buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena perjanjian kredit adalah perjanjian tidak bernama (*“onbeniemde overeenkomst”*) karena tidak ada ketentuan khusus yang mengaturnya, baik di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun dalam Undang-Undang Perbankan. Dasar hukum dari perjanjian kredit dilandaskan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon debiturnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak⁶⁰.

Dalam tulisannya mengenai *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank*, Ch. Gatot Wardoyo berpendapat bahwa perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu :⁶¹

⁵⁸ Rachmadi Usman, op. cit., hal 261-263.

⁵⁹ Rachmadi Usman, op. cit., hal 261-263.

⁶⁰ Rachmadi Usman, op. cit., hal 261-263.

⁶¹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet. 3 (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 388.

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batas-batas hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Selanjutnya dalam mengisi materi perjanjian kredit tersebut para pihak akan mengadakan suatu perundingan yang menyangkut klausul-klausul yang perlu dicantumkan dalam perjanjian tersebut. Menurut Ch. Gatot wardoyo ada beberapa klausul yang selalu dan perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit yaitu⁶²:

1. Syarat-syarat penarikan kredit pertama kali ("*predisbursement clause*") yang menyangkut :
 - a. Pembayaran provisi, premi asuransi kredit dan asuransi barang jaminan, serta biaya pengikatan jaminan secara tunai.
 - b. Penyerahan barang jaminan dan dokumennya serta pelaksanaan pengikatan barang jaminan tersebut.
 - c. Pelaksanaan penutupan asuransi barang jaminan dan asuransi kredit dengan tujuan untuk memperkecil resiko yang terjadi diluar kesalahan debitur maupun kreditur.
2. Klausul mengenai maksimum kredit ("*amount clause*") yang mempunyai arti penting dalam beberapa hal yaitu :
 - a. Merupakan objek dari perjanjian kredit sehingga perubahan kesepakatan mengenai materi ini menimbulkan konsekuensi diperlukannya pembuatan

⁶² *Ibid.*, hal. 389-392

perjanjian kredit baru (sesuai dengan pasal 1318 butir 3 dan pasal 1413 KUH Perdata tentang novasi objektif).

- b. Merupakan batas kewajiban pihak kreditur yang berupa penyediaan dana selama tenggang waktu perjanjian kredit, yang berarti pula batas hak debitur untuk melakukan penarikan pinjaman.
 - c. Merupakan penetapan besarnya nilai agunan yang harus diserahkan, dasar perhitungan penetapan besarnya provisi (*commitment fee*”).
 - d. Merupakan batas dikenakannya denda kelebihan tarik (*“over-draft”*).
3. Klausul mengenai jangka waktu kredit yang penting dalam beberapa hal yaitu:
- a. Merupakan batas waktu bagi bank, kapan keharusan menyediakan dana sebesar maksimum kredit berakhir dan sesudah dilewatinya jangka waktu ini sehingga menimbulkan hak tagih/pengembalian kredit dari nasabah.
 - b. Merupakan batas waktu kapan bank boleh melakukan teguran-teguran kepada debitur bila tidak memenuhi kewajiban tepat pada waktunya.
 - c. Merupakan suatu masa yang tepat bagi bank untuk melakukan *“review”* atau analisis kembali apakah fasilitas kredit tersebut perlu diperpanjang atau perlu segera ditagih kembali.
4. Klausul mengenai bunga pinjaman (*“interest clause”*), yang dalam suatu perjanjian kredit secara tegas dengan maksud untuk :
- a. Memberikan kepastian mengenai hak bank untuk memungut bunga pinjaman dengan jumlah yang sudah disepakati bersama karena bunga merupakan penghasilan bank yang baik secara langsung maupun tidak langsung akan diperhitungkan dengan biaya dana untuk penyediaan fasilitas kredit tersebut.

- b. Pengesahan pemungutan bunga diatas 6% (enam persen) per tahun. Dengan mendasarkan pada pedoman keterangan pasal 1765 KUH Perdata yang memungkinkan pemungutan bunga pinjaman diatas 6% (enam persen) per tahun asalkan diperjanjikan secara tertulis.
5. Klausul mengenai barang agunan kredit, yang bertujuan agar pihak debitur tidak melakukan penarikan atau penggantian barang jaminan secara sepihak, tetapi harus ada kesepakatan dengan pihak bank.
6. Klausul asuransi (“*insurance clause*”), yang bertujuan untuk pengalihan resiko yang mungkin terjadi baik atas barang agunan maupun atas kreditnya sendiri. Adapun materinya perlu memuat mengenai maskapai asuransi yang ditunjuk, premi asuransinya, keharusan polis asuransi untuk disimpan di bank dan sebagainya.
7. Klausul mengenai tindakan yang dilarang oleh bank (“*negative clause*”) yang terdiri dari berbagai macam hal yang mempunyai akibat yuridis dan ekonomi bagi pengamanan kepentingan bank sebagai tujuan utama.
Contohnya adalah :
 - a. Larangan meminta kredit kepada pihak lain tanpa seizin bank.
 - b. Larangan mengubah bentuk hukum perusahaan debitur tanpa seizin bank.
 - c. Larangan membubarkan perusahaan tanpa seizin bank.
8. *Trigger Clause* atau *Opeisbaar Clause* yang mengatur hak bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak walaupun jangka waktu perjanjian kredit tersebut belum berakhir.
9. Klausul mengenai denda (“*penalty clause*”) yang dimaksudkan untuk mempertegas hak-hak bank untuk melakukan pungutan baik mengenai besarnya, maupun kondisinya.

10. *Expencc Clause*, yang mengatur mengenai beban biaya dan ongkos yang timbul akibat pemberian kredit, yang biasanya dibebankan kepada nasabah (debitur) dan meliputi antara lain biaya pengikatan jaminan, pembuatan akta-akta perjanjian kredit, pengakuan hutang dan penagihan kredit.
11. *Debet Authorization Clause*, yaitu pendebitan rekening pinjaman debitur haruslah dengan izin debitur.
12. *Representation and Warranties*, yang sering juga disebut dengan istilah *material adverse change clause*. Maksudnya adalah bahwa pihak debitur menjanjikan dan menjamin semua data dan informasi yang diberikan kepada bank adalah benar dan tidak diputarbalikkan.
13. Klausul ketaatan pada ketentuan baik, yang dimaksudkan untuk menjaga kemungkinan bila terdapat hal-hal yang tidak diperjanjikan secara khusus tetapi dipandang perlu, maka sudah dianggap diperjanjikan secara umum.
Misalnya mengenai masalah tempat dan waktu melakukan pencairan dan penyeteroran kredit, penggunaan formulir, format surat, konfirmasi atau pemberitahuan saldo rekening bulanan.
14. *Miscellaneous* atau *boiler Plate Provison* yaitu pasal-pasal tambahan.
15. *Dispute Settlement (Alternatif Dispute Rasolution)*, yang mengenai metode penyelesaian perselisihan antara kreditur dan debitur.
16. Pasal Penutup, yang memuat eksemplar perjanjian kredit yang maksudnya mengadakan pengaturan mengenai jumlah alat bukti dan tanggal mulai berlakunya perjanjian kredit serta tanggal penandatanganan perjanjian kredit.

Klausul-klausul tersebut diatas pada dasarnya tidak terlepas dari unsur-unsur kepatutan, serta asas umum hukum perjanjian yaitu itikad baik. Dengan demikian baik debitur maupun kreditur yang bersikap tidak jujur atau beritikad tidak baik, tidak perlu diberi perlindungan hukum.

Pada prakteknya perjanjian kredit adalah perjanjian baku (“*standard contract*”),⁶³ dimana isi atau klausula-klausula perjanjian kredit tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blanko), tetapi tidak terikat dalam suatu bentuk tertentu. Calon debitur tinggal membubuhkan tanda tangannya saja apabila bersedia menerima isi perjanjian tersebut, tidak memberikan kesempatan kepada calon debitur untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausul-klausul yang diajukan oleh pihak bank. Dengan demikian kedudukan calon debitur sangat lemah, karena debitur akan menerima saja syarat-syarat yang disodorkan pihak bank mengingat sangat diperlukannya pinjaman tersebut.

Bentuk baku yang digunakan bank dalam perjanjian kredit tidak melanggar asas kebebasan berkontrak, sepanjang tetap ditegakannya asas-asas umum perjanjian seperti syarat-syarat yang wajar dengan menjunjung tinggi keadilan dan adanya keseimbangan para pihak dengan menghilangkan suatu penekanan kepada pihak lainnya karena kekuatan yang dimiliki salah satu pihak. Dengan demikian pemuatan klausul dalam perjanjian kredit yang dibakukan tidak boleh diletakkan atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau pengungkapannya sulit dimengerti. Kita memiliki Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen tetapi Undang-Undang tersebut tidak mengatur secara khusus mengenai perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur. Berbeda dengan di Negara lain yang mengaturnya dalam Undang-Undang perlindungan konsumen. Sehingga di Indonesia perjanjian kredit berada di tengah-tengah, antara dilindungi oleh Undang-Undang perlindungan konsumen dengan yang tidak termasuk dalam Undang-Undang perlindungan konsumen.

2.8. Jaminan Dalam Pemberian Kredit

Jaminan dalam pemberian kredit adalah syarat yang dianggap sangat penting, karena pertimbangan dalam memberikan atau tidaknya suatu kredit kepada debitur

⁶³ *Ibid.*

sangat dipengaruhi oleh layak atau tidaknya jaminan yang diberikan oleh debitur. Walaupun masih ada unsur-unsur lain dalam pertimbangan pemberian kredit kepada debitur selain jaminan, akan tetapi unsur jaminan adalah sangat penting, karena tanpa adanya jaminan kreditur belum mendapatkan jaminan akan pelunasan atau pengembalian utang debitur. Mariam Darus Badruzaman memberikan definisi jamina yaitu :

“Suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.”⁶⁴

Sedangkan Hartono Hadisaputro menyatakan jaminan adalah :

“Sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.”⁶⁵

Dari penjelasan pasal 8 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang perbankan dapat diketahui bahwa terdapat 2 (dua) jenis jaminan/agunan, yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang yang dibeli dengan kredit yang dijamin, proyek-proyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, maupun tagihan-tagihan debitur. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan⁶⁶. Jaminan dalam suatu perjanjian kredit mempunyai kegunaan sebagai berikut⁶⁷:

⁶⁴ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata*, cet. I, (Jakarta:Penerbit Ind. Hill Co, 2002), hal. 5-6

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hal. 283.

⁶⁷ *Ibid.* hal. 286.

- a) Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b) Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan dirinya sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c) Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

Jaminan dalam hukum perdata terbagi menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah hal yang diatur dalam pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dan kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Dari pengertian tentang jaminan umum tersebut, maka cirri-ciri jaminan umum yaitu⁶⁸:

- a) Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang *konkuren*.

⁶⁸ Frieda Husni Hasbullah, *Op. Cit.*, hal 10.

- b) Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur *konkuren* mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu.
- c) Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur *konkuren* secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan Undang-undang.

Sedangkan jaminan khusus timbul untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada pada jaminan umum. Pasal 1132 memberikan kesempatan untuk membuat perjanjian yang menyimpang, dengan adanya kreditur yang lebih didahulukan dalam pelunasan utang-utangnya dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya. Jaminan khusus terbagi menjadi dua, yaitu yang terjadi karena ketentuan Undang-undang dan yang terjadi karena diperjanjikan oleh debitur dan kreditur.

Jaminan khusus yang terjadi karena ketentuan Undang-undang adalah “*Privilege*” dan “*retentive*”. “*Privilege*” yaitu hak yang oleh Undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang yang berpiutang lainnya semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Hal ini diatur dalam pasal 1133, 1134, 1139 dan 1149 KUH Perdata. Sedangkan “*retentive*” adalah hak untuk menahan suatu benda sampai piutang yang bertalian dengan benda itu diperluas. Hal ini diatur dalam pasal 575 ayat (2), pasal 1575, pasal 1364 ayat (2), pasal 1616, pasal 1729 dan pasal 1812 KUH Perdata.

Sedangkan jaminan khusus yang terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur terbagi menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah perjanjian antara debitur atau kreditur, dengan seorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur atau biasa disebut “penanggung”. Hal ini diatur dalam pasal 1820 KUH Perdata yang menyatakan bahwa penanggung adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berhutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya. Sedangkan jaminan kebendaan ialah

Universitas Indonesia

jaminan yang memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi. Benda tersebut dapat berupa benda bergerak maupun benda tak bergerak. Untuk benda bergerak dapat dijaminakan dengan gadai (“*pand*”) dan fidusia (“*fiduciare eigendoms over-dracht*”), sedangkan untuk benda tak bergerak setelah diberlakukannya Undang-undangan tentang Hak Tanggungan, hanya dapat dibebankan hipotik atas kapal laut dengan ukuran tonase kotor sekurang-kurangnya GT 7 (tujuh *Gross Tonnage*) yang mana kapal tersebut haruslah kapal milik warga Negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau kapal milik badan hukum Indonesia yang merupakan usaha patungan yang mayoritas sahamnya dimiliki oleh warga Negara Indonesia⁶⁹ dan pesawat terbang serta helikopter. Sedangkan untuk tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan.⁷⁰

a) Gadai (*Pand*)

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh si berpiutang (kreditur) atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh orang yang berutang (debitur) atau orang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, kecuali haruslah didahulukan biaya untuk melelang barang serta biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang yang digadaikan tersebut. Hal ini terdapat pada pasal 1150 KUH Perdata. Secara umum masalah gadai ini diatur dalam bab XX buku II KUH Perdata pasal 1150 sampai dengan pasal 1160. Gadai pada dasarnya adalah suatu hak kebendaan atas benda bergerak milik orang lain dan bertujuan untuk memberi kenikmatan atas benda tersebut, melainkan

⁶⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Pelayaran*, UU No. 17 Tahun 2008, LN No. 64 Tahun 2008, TLN No. 4849, Pasal 158.

⁷⁰ Frieda Husni Hasbullah, *Op. Cit.*, hal. 10.

untuk memberikan jaminan bagi pelunasan hutang orang yang memberikan jaminan tersebut.

b) Fidusia (*“Fiduciare Eigendoms Over-dracht”*)

Fidusia adalah suatu perjanjian *accessoir* antara kreditur dan debitur yang isinya pernyataan penyerahan hak milik secara kepercayaan atas benda-benda bergerak milik debitur kepada kreditur, namun benda-benda tersebut masih tetap dikuasai oleh debitur sebagai pemilikan pakai dan bertujuan hanya untuk jaminan atas pembayaran kembali uang pinjaman. Ketentuan tentang fidusia ini diatur oleh undang-undang tersendiri yaitu Undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia.

c) Hipotik

Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Unsur-unsur dari hipotik dalam sebagai berikut :

1. Harus ada benda yang dijaminkan.
2. Bendanya adalah benda tidak bergerak.
3. Dilakukan oleh orang yang memang berhak memindahkan benda jaminan.
4. Ada sejumlah uang tertentu dalam perjanjian pokok dan yang ditetapkan dalam suatu akta.
5. Diberikan dengan suatu akta otentik.
6. Bukan untuk dinikmati atau dimiliki, namun hanya sebagai jaminan pelunasan hutang saja.

Sejak diberlakukannya undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), maka hipotik atas tanah dan segala benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak berlaku lagi.

d) Hak Tanggungan

Hak Tanggungan diatur dalam suatu Undang-undang yaitu undang-undang No.4 tahun 1996. Untuk mendapatkan pengertian tentang Hak Tanggungan maka harus dilihat dari berbagai aspek. Aspek-aspek tersebut adalah :

1. Aspek yang berkaitan dengan hak jaminan atas tanah.

Dalam aspek ini yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kreditur kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lainnya.

2. Aspek yang berkaitan dengan kegiatan perkreditan.

Dalam aspek ini yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah suatu hak jaminan dibidang hukum yang memberikan perlindungan khusus kepada kreditur dalam kegiatan perkreditan.

3. Aspek yang berkaitan dengan perlindungan hukum.

Dalam aspek ini dibahas mengenai perlindungan hukum, baik untuk kreditur maupun bagi debitur. Yaitu apabila ada pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya atau wanprestasi.

BAB 3

MEKANISME PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI BANK RAKYAT INDONESIA

Pada awalnya Bank Rakyat Indonesia didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah Oleh Raden Aria Wirjaatmaja dengan nama *Hulp-en Spaarbank Deer Inlandsche Bestuurs Ambtenaren* atau Bank bantuan dan simpanan milik kaum priyayi yang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan hari kelahiran BRI.⁷¹

Pendiri Bank Rakyat Indonesia Raden Aria Wirjaamaja pada periode setelah kemerdekaan RI, berdasarkan Peraturan Pemerintah No.1 Tahun 1946 Pasal 1 disebutkan bahwa BRI adalah sebagai Bank Pemerintah pertama di Indonesia. Adanya situasi perang mempertahankan kemerdekaan pada tahun 1948, kegiatan BRI sempat terhenti untuk sementara waktu dan baru mulai aktif kembali setelah perjanjian *Renfill* pada tahun 1949 dengan berubah nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat. Pada waktu itu melalui Perpu No. 41 Tahun 1960 dibentuk Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) yang merupakan peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan *Nederlandsche Maatschappij* (NHM). Kemudian berdasarkan Penetapan Presiden (Penpres) No.9 Tahun 1965, BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Utusan Koperasi Tani dan Nelayan.⁷²

Bank Rakyat Indonesia memiliki Visi yaitu menjadi Bank komersial terkemuka yang selalu mengutamakan kepuasan nasabah. Sedangkan misi Bank Rakyat Indonesia yaitu :⁷³

⁷¹ BRI, 'Sejarah', diakses tanggal 15 Desember 2010, <http://m.skycode.biz/bank/bri/sejarah.php>, Copyright 2009.

⁷² *Ibid.*

⁷³ BRI, 'Visi dan Misi', diakses tanggal 15 Desember 2010, <http://www.bri.co.id/TentangKami/VisidanMisi/tabid/60/Default.aspx> Copyright 2008.

1. Melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada usaha mikro, kecil dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat.
2. Memberikan pelayanan prima kepada nasabah melalui jaringan kerja yang tersebar luas dan didukung oleh sumber daya manusia yang profesional dengan melaksanakan praktek *good corporate govermence*.
3. Memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

1.

2.

3.

3.1. BRI sebagai Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) merupakan bank yang juga sebagai wadah pembiayaan perumahan berupa pinjaman kepada para pembeli rumah untuk membantu masyarakat agar dapat membeli rumah untuk dimiliki dan dihuni oleh pemiliknya. BRI dalam memberikan Kredit Perumahan mencakup pembelian tanah berikut rumah/bangunan sendiri, membangun rumah/bangunan diatas tanahnya sendiri, mempermainkan/meningkatkan nilai tambah rumah/bangunan sendiri dan kredit lainnya dengan agunan berupa tanah atau tanah berikut rumah/bangunannya yang dimiliki rumah/bangunan yang dimiliki oleh debitur. Kredit Pemilikan Rumah yang dikeluarkan BRI adalah yang non subsidi, walaupun mendapat subsidi tetapi subsidi tersebut diperoleh dari pihak Developer untuk rumah baru.⁷⁴

Pada pemberian KPR terdapat hubungan tiga pihak, yaitu antara BRI sebagai pemberi fasilitas pinjaman, debitur atau pembeli rumah dan Developer/pengembang/Penjual. BRI memberikan fasilitas pinjaman kredit kepada

⁷⁴ Nurani, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), *Wawancara tanggal 19 Nopember 2010*

debitur untuk membeli rumah termasuk tanahnya melalui perjanjian kredit. Sedangkan developer/pengembang/penjual menjual rumah beserta tanahnya kepada debitur melalui akta jual beli. Setelah terjadi perjanjian KPR antara BRI dan debitur, serta telah disepakatinya perjanjian jual beli rumah beserta tanahnya antara debitur dan pengembang, maka BRI akan melakukan pembayaran kepada developer/pengembang atas rumah beserta tanah tersebut.

3.2. Jenis Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia

Bank Rakyat Indonesia selama ini hanya mengeluarkan satu produk untuk Kredit Rumah yaitu : Kredit Pemilikan Rumah Bank Rakyat Indonesia disingkat menjadi KPR BRI. Produk ini diperuntukkan bagi pemohon yang telah memenuhi syarat untuk membeli rumah, rukan, ruko dan apartemen. Baik yang baru, bekas, pembangunan, renovasi dan *take over*. Maksimal kredit yang dapat diberikan untuk KPR adalah sebesar 80% dari harga jual setelah dikurangi diskon (jika ada) atau 80% dari harga pasar wajar (*Appraisal*). Rumah yang dapat dijadikan Objek KPR adalah rumah yang dibangun/dijual oleh Developer atau rumah yang dibangun atau dijual oleh perorangan (non Developer), termasuk rumah bekas.⁷⁵

3.3. Syarat Kredit Pemilikan Rumah

Dalam rangka permohonan KPR kepada BRI, calon debitur harus memenuhi syarat yang telah ditetapkan oleh BRI. Hal ini dikarenakan KPR merupakan kredit yang bersifat jangka panjang, maka perputaran dana KPR rendah, artinya arus dana yang mengalir ke masyarakat nasabah KPR berjumlah besar, sedangkan arus balik dana berupa angsuran KPR jumlahnya kecil, semakin kecil jika terjadi tunggakan angsuran. Oleh karena itu kelancaran angsuran sangat penting untuk menjaga tersedianya dana dari BRI untuk menyalurkan KPR selanjutnya. Salah satu unsur yang mempengaruhi adalah seleksi terhadap pemohon KPR dan penilaian terhadap kemauan untuk membayar angsuran KPR. Seleksi dan penilaian terhadap calon

⁷⁵ *Ibid.*

merupakan langkah awal dalam proses pemberian KPR. Seleksi tersebut dapat dilakukan dengan melihat apakah calon debitur memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh BRI selaku kreditur.

Pada hakikatnya permohonan KPR sama dengan permohonan kredit-kredit lain, hal yang sangat penting dan menjadi pertimbangan bagi BRI adalah apakah calon debitur berwenang dan cakap, untuk melakukan permohonan dan mendapatkan KPR tersebut. Untuk dapat disetujuinya permohonan kredit yang diajukan calon debitur kepada pihak BRI selaku kreditur, maka calon debitur haruslah memenuhi syarat-syarat yang di ajukan BRI selaku kreditur. Syarat-syarat tersebut antara lain :⁷⁶

3.3.1. Syarat Umum

- a. Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA). Pemberian KPR/KPA kepada WNA hanya ditujukan bagi WNA fixed income dengan ketentuan sertifikat objek KPR/KPA harus atas nama suami/istri yang berstatus WNI dan jatuh tempo fasilitas KPR/KPA maksimal 1 tahun sebelum kontrak kerja WNA tersebut berakhir.
- b. Cakap hukum.
- c. Usia calon debitur :
 - 1) Minimal 21 tahun atau sudah menikah dan
 - 2) Maksimum berusia 55 tahun atau sesuai dengan batas usia Masa Persiapan Pensiun bagi instansi yang menerapkan aturan MPP atau 1 tahun sebelum pension bagi instansi yang tidak menerapkan ketentuan MPP, saat KPR/KPA-nya jatuh tempo, untuk calon debitur berpenghasilan tetap/pegawai, termasuk guru/guru besar/professor/hakim/jaksa atau

⁷⁶ BRI, *Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI)*, NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009

- 3) Maksimal berusia 65 tahun pada saat KPR/KPA-nya jatuh tempo, untuk profesional (termasuk jabatan strategis yaitu Direksi dan Komisaris suatu perusahaan/instansi yang berbadan hukum) dan wiraswasta. Pejabat Kredit lini harus selektif dalam menentukan batasan usia maksimum :⁷⁷
 - a) Untuk profesional/wiraswasta dengan mempertimbangkan kemampuan produktif debitur.
 - b) Untuk Direksi atau Komisaris dengan memperhitungkan masa jabatan yang bersangkutan serta bonafiditas perusahaan tempat bekerja debitur yang bersangkutan.
- d. Debitur harus membuka rekening simpanan di BRI dan memberikan Surat Kuasa bermaterai cukup dan tidak dapat dicabut kembali dengan alasan apapun dari debitur kepada Kanca/Kancapem BRI untuk mendebet rekening simpanan debitur yang bersangkutan yang ada di BRI sebagai pembayaran kreditnya.⁷⁸
- e. Mengenai Formulir Permohonan yang dilampirkan dengan :⁷⁹
 - 1) Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami/istri dan KITAS (untuk calon debitur WNA).
 - 2) Foto copy Kartu Keluarga.
 - 3) Foto copy akta kelahiran, apabila objek KPR/KPA diatasnamakan anak/orangtua kandung.

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid.*

- 4) Foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pribadi untuk plafond Rp. 100.000.000 ke atas. Pengecualian :
 - a) Bagi pemohon kredit orang pribadi yang berpenghasilan netto tidak melebihi Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP) atau
 - b) Bagi pemohon kredit orang pribadi yang tidak mempunyai penghasilan lain selain penghasilan sehubungan dengan pekerjaan atau jabatan dari satu pemberi kerja (pegawai/golongan fixed income) dapat hanya menyampaikan foto copy lampiran SPT Tahunan PPh Pasal 21 (Formulir 1721-A/ Formulir 1721-A2).
- 5) Foto copy rekening Koran/tabungan/ giro 3 bulan terakhir.
- 6) Pas foto terbaru suami istri masing-masing sebanyak 2 (dua) lembar dengan ukuran minimal 3x4. Pas foto dapat iserahkan ketika akad kredit.

3.3.2. Syarat Khusus

- a. Untuk calon debitur yang mengajukan secara perorangan :
 - 1) Untuk calon debitur berpenghasilan tetap (pegawai) :⁸⁰
 - a) Untuk PNS, berstatus sebagai pegawai tetap dengan menyerahkan foto copy SK pegawai tetap dan SK pegawai terakhir yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang pada instansi/perusahaan yang bersangkutan.
 - b) Untuk non PNS, berstatus sebagai pegawai tetap dengan menyerahkan foto copy SK terakhir pegawai tetap atau dokumen lain yang dapat dipersamakan dengan bukti

⁸⁰ *Ibid.*

pengangkatan sebagai pegawai tetap, yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang pada instansi/perusahaan yang bersangkutan.

- c) Untuk calon debitur WNA, dapat berstatus sebagai pegawai kontrak, dengan menyerahkan foto copy IKTA (izin kerja tenaga asing) dan kontrak kerja dari perusahaan tempat WNA bekerja.
- d) Memiliki masa kerja minimal 2 tahun pada perusahaan terakhir tempat bekerja.
- e) Menyerahkan asli slip gaji bulan terakhir yang dikeluarkan oleh Bagian Keuangan Perusahaan/Instansi atau yang berwenang dan disahkan oleh perusahaan.
- f) Lokasi tempat tinggal atau lokasi bekerja di kota dimana Kanca/Kancapem BRI berada. Khusus untuk pelayanan KPR/KPA kepada debitur berpenghasilan tetap, tidak tertutup kemungkinan bagi Kanca/Kancapem BRI yang berada di luar lokasi tempat tinggal atau lokasi bekerja debitur untuk melayani KPR/KPA, sepanjang unit kerja BRI tersebut dapat menguasai *cashflow* debitur diantaranya dengan pembayaran upah/gaji melalui BRI.
- g) Jika gaji/upah dibayarkan melalui Kanca/Kancapem BRI, maka harus ada Surat Kuasa pendebitan rekening untuk pembayaran KPR/KPA dari rekening penerimaan gaji debitur yang bersangkutan.

- 2) KPR/KPA BRI dapat diberikan kepada debitur atau pegawai BRI yang sedang menikmati fasilitas kredit lainnya, dengan ketentuan :⁸¹
 - a) PKL harus menyakini tidak ada tunggakan pokok maupun bunga kredit atas fasilitas kredit yang sedang dinikmati tersebut (surat/bukti/strook penerimaan gaji, rekening Koran dan lain-lain.
 - b) Tetap memperhatikan penilaian kelayakan calon nasabah yang bersangkutan dan mengacu pada ketentuan PPK Bisnis Ritel BRI.
- 3) Untuk pengusaha/wiraswasta/berpenghasilan tidak tetap :⁸²
 - a) Domisili usaha calon debitur di kota dimana Kanca/Kancapem BRI berada.
 - b) Kelengkapan ijin usaha (SIUP, TDP, NPWP) yang masih berlaku.
 - c) Akta pendirian perusahaan beserta perubahannya dan keterangan domisili perusahaan.
 - d) Menyerahkan laporan keuangan 2 tahun terakhir dan rekapitulasi penghasilan bulanan.
 - e) Khusus untuk calon debitur berpenghasilan tidak tetap yang tidak memiliki legalitas usaha (misalnya petani) harus dilengkapi dengan Surat Keterangan dari Kepala Desa/Lurah setempat.

⁸¹ *Ibid.*

⁸² *Ibid.*

- 4) Untuk profesional .⁸³
 - a) Foto copy legalitas praktek/Surat Ijin Praktek yang masih berlaku dan lain-lain.
 - b) Untuk Direksi/Komisaris : Foto copy Surat Penunjukan/Pengangkatan sebagai Direksi/Komisaris atau dokumen lain yang dapat dipersamakan dengan dokumen tersebut.
 - c) Menyerahkan rincian pendapatan rata-rata perbulan, selama 1 tahun terakhir.
 - d) Memiliki reputasi baik.
- b. Untuk calon debitur yang mengajukan secara kolektif melalui Instansi/Perusahaan tempat calon debitur bekerja .⁸⁴
 - 1) Berstatus sebagai pegawai tetap dengan menyerahkan foto copy SK pegawai tetap dan SK pegawai terakhir atau dokumen lain yang dapat dipersamakan dengan bukti pengangkatan sebagai pegawai tetap, yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang pada instansi/perusahaan yang bersangkutan.
 - 2) Pengajuan KPR/KPA secara kolektif minimal berjumlah 5 orang.
 - 3) Harus ada PKS antara BRI dengan instansi/perusahaan dimaksud antara lain berisi : ruang lingkup kerjasama, hak dan kewajiban para pihak, wewenang dan tanggung jawab masing-masing pihak, dan lain-lain. PKS harus ditandatangani oleh

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ *Ibid.*

Pejabat yang berwenang/memiliki kewenangan untuk menandatangani PKS berdasarkan Anggaran Dasar perusahaan atau dasar kewenangan yang lain. Ketentuan lebih lanjut mengenai teknis PKS antara BRI dengan instansi/perusahaan dimaksud, diatur tersendiri oleh Divisi Kredit Konsumer.

- 4) Harus ada Surat Kuasa Memotong Gaji (SKMG) bermeterai cukup dari pegawai yang bersangkutan kepada Bendahara/Bagian Keuangan instansi/perusahaan untuk melakukan pemotongan gaji yang bersangkutan sebagai pembayaran kreditnya.
- 5) Surat Pernyataan bermeterai cukup dari Bendaharawan/Bagian Keuangan instansi/perusahaan yang menyatakan bahwa sanggup untuk melakukan pemotongan gaji pegawai dan membayarkannya kepada BRI, termasuk jika pegawai tersebut pensiun dipercepat, diperhentikan (PHK) atau berhenti atas permintaan sendiri.
- 6) Harus dilakukan analisis atas instansi/perusahaan yang bersangkutan (seperti pada Kretap).

Untuk dapat disetujuinya KPR oleh calon debitur maka calon rumah yang diajukan haruslah memenuhi syarat-syarat yang diajukan Bank Rakyat Indonesia yaitu :

3.3.1. Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit konsumtif baik untuk pembelian baru/bekas, *take over*, pembangunan serta renovasi dengan objek berupa

.⁸⁵

⁸⁵ *Ibid.*

- a. Rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan), selanjutnya disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
- b. Apartemen, rumah susun/rusunami dan kondotel, selanjutnya disebut dengan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA).

3.3.2. Syarat objek pembiayaan KPR/KPA

a. Pembelian objek KPR/KPA baru

1. Melalui pengembang :⁸⁶

- a) Lokasi rumah tinggal yang akan dibeli *Marketable*, terletak di wilayah pemukiman yang baik dan berkembang.
- b) Untuk pembelian ruko/rukan, lokasi pertokoan/perkantoran terletak di wilayah yang memiliki prospek pasar yang baik dan berkembang. Misalnya lokasi pertokoan terletak disentral ekonomi. Pasar dan lain-lain.
- c) Dibangun oleh pengembang/developer yang berpengalaman memiliki reputasi baik dan memperhatikan hak-hak konsumen sebagaimana tercantum dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen beserta perubahannya.
- d) Status hak atas tanah (sertipikat induk) atas nama pengembang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau Sertipikat hak Milik dan disertai IMB.
- e) Pengembang harus mempunyai perjanjian kerjasama dengan BRI yang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama (PKS) antara BRI dengan pengembang.

⁸⁶ *Ibid.*

- f) Ketentuan teknis PKS diatur dengan ketentuan tersendiri oleh Divisi Kredit Konsumer.
 - g) Menyerahkan Surat Pesanan/dokumen penawaran lainnya dari developer yang berisi tentang luas tanah dan bangunan, spesifikasi bangunan serta harga dan uang muka yang telah dibayar.
 - h) Pembelian baru melalui pengembang yang tidak memiliki PKS dengan BRI, dapat dilayani dengan syarat :
 - a. Bangunan telah selesai dibangun 100%.
 - b. Sertifikat induk telah dipecah dan siap dibalik nama menjadi atas nama debitur.
 - c. Dokumen kepemilikan akan diserahkan ke BRI setelah proses balik nama selesai.
 - d. Proses balik nama harus dilakukan oleh notaris rekanan BRI. Untuk itu notaris wajib menyerahkan *cover note* kepada BRI.
 - e. Pejabat Kredit Lini harus memastikan bahwa sertifikat dimaksud dapat dibebani Hak Tanggungan.
2. Tidak Melalui Pengembang (khusus untuk objek KPR) :⁸⁷
- a) Lokasi rumah tinggal yang akan dibeli *marketable*, terletak di wilayah pemukiman yang baik dan berkembang.

⁸⁷ *Ibid.*

- b) Untuk pembelian ruko/rukan, lokasi pertokoan/perkantoran terletak di wilayah yang memiliki prospek pasar yang baik dan berkembang, misalnya lokasi pertokoan terletak di sentral ekonomi, pasar dan lain-lain.
- c) Status tanah adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atau Sertipikat Hak Milik (SHM) yang dapat dibebani dengan Hak tanggungan, serta dilengkapi dengan IMB.
- d) Menyerahkan Surat Pesanan/dokumen penawaran lainnya dari penjual yang berisi tentang luas tanah dan bangunan, Spesifikasi bangunan serta harga dan uang muka yang telah dibayar.

b. Pembelian objek KPR/KPA bekas pakai :⁸⁸

1. Status tanah SHGB atau SHM.
2. Menyerahkan asli Sertipikat, IMB dan bukti pembayaran PBB tahun berjalan.
3. Surat penawaran dari penjual mengenai harga jual objek KPR/KPA.
4. Akta Jual Beli, pengurusan balik nama sertipikat dan pengikatan agunan dilakukan oleh notaris rekanan BRI.
5. Lokasi objek KPR/KPA yang akan dibeli *marketable* dan jalan masuk ke lokasi dapat dilalui kendaraan roda empat.

c. *Take Over* objek KPR/KPA dari bank lain :⁸⁹

⁸⁸ *Ibid.*

1. Tidak terdapat tunggakan angsuran pada bank asal (kolektibilitas lancar).
2. Status tanah SHGB atau SHM.
3. Salinan rekening Koran KPR/KPA 6 bulan terakhir atau surat keterangan/dokumen lainnya dari bank asal berisi informasi *outstanding* KPR/KPA.
4. Bank asal harus mengeluarkan surat keterangan lunas dan permohonan roya yang ditujukan kepada BPN setempat atas agunan yang akan dilakuka *take over*.
5. Pengurusan roya pasang Hak Tanggungan harus dilakukan oleh Notaris rekanan BRI dan biayanya menjadi beban debitur.
6. Maksimum KPR/KPA yang di *take over* sebesar baki debet KPR/KPA bank asal.
7. Menyerahkan asli Sertipikat, IMB dan bukti pembayaran PBB tahun berjalan.
8. Lokasi objek KPR/KPA yang akan di *take over marketable* dan jalan masuk ke lokasi dapat dilalui kendaraan roda empat.
9. Dalam hal pengurusan sertipikat atas nama debitur belum selesai namun pengembang memiliki PKS dengan BRI, *take over* dapat dilayani dengan syarat ada *cover note* dari notaris bahwa apabila pengurusan sertipikat atas nama debitur telah selesai, akan diserahkan kepada BRI dan dilakukan pengikatan untuk kepentingan BRI.

⁸⁹ *Ibid.*

d. Pembangunan rumah (khusus untuk objek KPR).⁹⁰

1. Pembangunan rumah diatas tanah/kavling yang telah dimiliki oleh calon debitur, istri/suami calon debitur, orang tua/anak kandung calon debitur.
2. Status tanah SHGB atau SHM yang dapat dibebani dengan hak Tanggungan.
3. Asli Sertipikat, IMB, gambar bangunan dan bukti pembayaran PBB tahun berjalan.
4. Ada Rencana Anggaran Biaya (RAB) pembangunan dan diketahui oleh Pejabat Kredit Lini (PKL).
5. Lokasi rumah yang akan dibangun *marketable* dan jalan masuk ke lokasi dapat dilalui kendaraan roda empat.
6. Khusus untuk nilai RAB pembangunan Rp.500.000.000. ke atas, proses pembangunan harus menggunakan jasa kontraktor. Ketentuan mengenai kontraktor tersebut diatur tersendiri oleh Divisi Kredit Konsumer.

e. Renovasi objek KPR/KPA.⁹¹

1. Status tanah SHGB atau SHM misalnya : tanah milik Pemerintah Kota Surabaya yang lazim disebut sebagai Surat Hijau atau tanah dengan hak sewa lainnya yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan atau Fiducia bangunan sesuai UU Fidusia.

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ *Ibid.*

2. Rumah milik sendiri (suami atau istri) calon debitur, orang tua/anak kandung calon debitur.
3. Telah ada IMB baru apabila terjadi penambahan bangunan.
4. Menyerahkan asli Sertipikat, IMB, bukti pembayaran PBB tahun berjalan.
5. Rencana renovasi dan anggaran biaya renovasi.
6. Lokasi rumah tinggal yang akan direnovasi *marketable* dan jalan masuk ke lokasi dapat dilalui kendaraan roda empat.
7. Khusus untuk nilai RAB renovasi Rp 500.000.000. ke atas, proses renovasi harus menggunakan jasa kontraktor. Ketentuan mengenai kontraktor diatur tersendiri oleh Divisi Kredit Konsumer. Disamping mengacu pada syarat objek pembiayaan KPR/KPA tersebut diatas, khusus untuk pembelian objek KPA (Apartemen/Rumah Susun/Kondotel), juga memperhatikan hal-hal sebagai berikut :⁹²
 - a) Lokasi apartemen/rumah susun/kondotel yang akan dibeli terletak di kawasan dengan prospek pasar yang baik.
 - b) Objek KPA harus dibangun oleh pengembang yang memiliki reputasi baik dan memperhatikan hak-hak konsumen sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang No.8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen beserta perubahannya.

⁹² *Ibid.*

- c) Status tanah (sertipikat induk) adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama pengembang dan dilengkapi dengan IMB.
- d) Pengembang harus mempunyai perjanjian kerjasama dengan BRI yang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama (PKS).
- e) Ketentuan teknis PKS diatur dengan ketentuan tersendiri oleh Divisi Kredit Konsumer.

3.3.3. Syarat dan Ketentuan Kredit

a. Plafond Kredit

Maksimum sampai dengan Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah). Pemberian KPR/KPA dengan total eksposur KPR/KPA diatas Rp. 2.000.000.000. sampai dengan maksimal Rp. 5.000.000.000. hanya dapat diberikan dengan persetujuan dari Pemimpin Wilayah (untuk prakarsa KCP, kanca dan uker SKK) dan Kepala Divisi Konsumer (untuk selain prakarsa KCN, Kanca dan uker SKK).⁹³

b. Kewenangan Memutus

Kewenangan memutus mengacu pada SK Direksi Nokep : S.01-DIR/ADK/01/2008 tanggal 22 Januari 2008 dan SK Direksi Nokep : S.01a-Dir/ADK/01/2008 tanggal 29 Oktober 2008 tentang Putusan Delegasi Wewenang Kredit (PDWK), beserta perubahannya.⁹⁴

c. Bentuk Kredit.

⁹³ *Ibid.*

⁹⁴ *Ibid.*

Persekot Annuitet dengan angsuran pokok dan bunga setiap bulan. Kredit ini bersifat *einmalig* (sekali tarik), dimana penarikan kredit dilakukan satu kali dan pembayaran kembali dilakukan secara periodik dalam angsuran yang sama selama tidak ada perubahan tingkat suku bunga.⁹⁵

d. Besar Pinjaman yang Dapat Diberikan

Dalam menghitung besarnya pinjaman KPR/KPA yang dapat diberikan, PKL harus memperhatikan perbedaan suku bunga khusus promosi dan suku bunga counter sehingga maksimal angsuran per bulan tidak melebihi batas ketentuan apabila menggunakan perhitungan suku bunga counter. Untuk menghitung besarnya pinjaman dan angsuran per bulan, digunakan rumus perhitungan annuitas seperti di bawah ini :

- Angsuran perbulan (A) = maksimum 30% x RPC tiap bulan.
- Besar pinjaman (P) = $A/I \times (1-1/(1+i)^t)$

Besar Pinjaman (P)

Keterangan :

P = Pokok atau besar pinjaman yang dapat diberikan.

A = Angsuran per bulan.

i = suku bunga efektif per bulan

t = jangka waktu dalam bulan

⁹⁵ *Ibid.*

Rumus perhitungan berlaku untuk suku bunga efektif. Untuk perhitungan dengan suku bunga flat, ditentukan dengan ketentuan tersendiri oleh Divisi Kredit Konsumer.⁹⁶

Maksimum KPR/KPA yang dapat diberikan kepada calon debitur sebesar :⁹⁷

1. Untuk pembelian rumah :

80% (delapan puluh prosen) dari nilai terendah antara hasil penilaian dibandingkan dengan harga jual (rumah dan tanah) dengan tetap memperhatikan kemampuan mengangsur.

2. Untuk pembangunan dan renovasi :

80% (delapan puluh prosen) dari nilai terendah antara hasil penilaian dibandingkan dengan Rencana Anggaran Biaya/RAB pembagunan/renovasi rumah dengan tetap memperhatikan kemampuan mengangsur.

e. Uang Muka.⁹⁸

a) Untuk pembelian rumah.

Minimal 20% dari nilai terendah antara hasil penilaian dibandingkan dengan harga jual (rumah dan tanah).

b) Untuk pembangunan dan renovasi.

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ *Ibid.*

Minimal 20% dari nilai terendah antara hasil penilaian dibandingkan dengan Rencana Anggaran Biaya/RAB pembangunan/renovasi rumah.

f. Angsuran.⁹⁹

Yang dimaksud dengan besar angsuran dalam KPR/KPA BRI adalah angsuran pokok dan bunga dengan ketentuan sebagai berikut :

- a) Untuk debitur berpenghasilan tetap (pegawai), besar angsuran per bulan maksimum 30% dari *Repayment Capacity* (RPC) debitur per bulan :

Yang dimaksud dengan RPC adalah *Take Home Pay* per bulannya (gaji yang dibawa pulang yang sifatnya tetap/permanen, tidak termasuk uang lembur, honor dan sebagainya) dikurangi angsuran pinjaman lainnya per bulan apabila ada. Dalam hal suami/istri calon debitur juga memiliki penghasilan tetap (pegawai), maka perhitungan RPC dapat merupakan gabungan dari RPC suami dan istri.

- b) Untuk calon debitur berpenghasilan tidak tetap/profesional/wiraswasta, besar angsuran per bulan maksimum 30% dari *Repayment Capacity* (RPC) debitur per bulan. Yang dimaksud dengan RPC adalah penghasilan/pendapatan bersih rata-rata per bulannya dikurangi angsuran pinjaman lainnya per bulan apabila ada.

⁹⁹ *Ibid.*

- c) Divisi Kredit Konsumer dapat menentukan besar maksimum angsuran debitur selama tidak melebihi ketentuan poin 1 dan 2.
- d) Khusus untuk pegawai BRI, penentuan prosentase batasan maksimum besar angsuran per bulan harus memperhatikan ketentuan yang dikeluarkan oleh Divisi MSDM.
- e) Cara pembayaran angsuran melalui potong gaji atau pendebitan dari rekening simpanan dengan menggunakan *Automatic Grab Fund (AGF)/Automatic Fund Transfer (AFT)*.

g. Jangka Waktu.

1. Debitur Berpenghasilan tetap.¹⁰⁰

Untuk Pegawai Tetap BUMN/BUMD/PNS/TNI/Polri/Pegawai Tetap dari instansi dan Perusahaan yang *bonafide*, jangka waktu maksimum 20 tahun.

2. Debitur Berpenghasilan Tidak Tetap.¹⁰¹

a) Profesional

Untuk dokter dan notaris jangka waktu maksimum 20 tahun. Untuk profesional lainnya (selain dokter dan notaris), jangka waktu KPR/KPA maksimum 10 tahun.

b) Wiraswasta.

Jangka waktu maksimum 10 tahun.

¹⁰⁰ *Ibid.*

¹⁰¹ *Ibid.*

3. Jangka waktu berdasarkan objek KPR/KPA yang dibiayai adalah :¹⁰²

- a) Rumah tinggal 20 tahun.
- b) Ruko/rukan 15 tahun.
- c) Apartemen/rusun/kondotel 15 tahun.
- d) Pembangunan rumah 20 tahun.
- e) Renovasi rumah 10 tahun.

Penentuan jangka waktu KPR/KPA ditetapkan mengacu pada jangka waktu yang lebih singkat, berdasarkan :¹⁰³

- a) Jangka waktu sebagaimana diatur dalam butir 1 sampai dengan 3 diatas.
- b) Persyaratan pembatasan umur calon debitur.
- c) Berakhirnya masa kerja/masa jabatan.

Selain itu, apabila agunan berstatus HGB, maka jangka waktu KPR/KPA maksimum 2 tahun sebelum jatuh tempo HGB dengan tetap mengacu pada ketentuan pembatasan jangka waktu sebagaimana tersebut diatas.

h. Suku Bunga.¹⁰⁴

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ *Ibid.*

1. Besarnya suku bunga adalah *reviewable* selama jangka waktu kreditnya sesuai dengan ketentuan suku bunga KPR/KPA yang berlaku.
2. Sistem perhitungan bunga adalah efektif dan flat.

Untuk perhitungan secara flat, ditentukan dengan ketentuan tersendiri oleh Divisi Kredit Konsumer.

i. Ketentuan Denda/*Penalty*¹⁰⁵

50% dari suku bunga yang berlaku, dihitung dari tunggakan pokok dan atau bunga. Divisi Kredit Konsumer dapat menentukan besar denda/*penalty* yang berbeda dari ketentuan tersebut, berdasarkan persetujuan Direktur Bisnis Konsumer.

3.4. Prosedur Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah

Dalam proses pemberian KPR maupun kredit-kredit lain, BRI selaku kreditur memiliki prosedur pemberian kredit yang terdiri dari beberapa tahap yaitu :¹⁰⁶

3.4.1. Permohonan Kredit

Dalam tahap ini permohonan kredit dilakukan secara tertulis dan permohonan harus memenuhi seluruh persyaratan yang telah ditentukan.

3.4.2. Identitas Pemohon

Identitas pemohon Kredit Pemilikan Rumah di Bank Rakyat Indonesia haruslah memenuhi dokumen-dokumen yang diperlukan yaitu :¹⁰⁷

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ Nurani, *Op. Cit.*

¹⁰⁷ *Ibid.*

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- b. Foto copy Kartu Keluarga (KK).
- c. Foto copy Akta Nikah.
- d. Foto copy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- e. Foto copy Akta Lahir.

3.4.3. Proses Analisis Kredit

Dalam tahap ini dilakukan analisis mengenai permohonan kredit yang terdiri dari :¹⁰⁸

- a. Parameter penilaian dan kelayakan kredit dilihat dari keuangan pemohon kredit yaitu :
 - 1) Slip gaji 3 bulan terakhir jika pemohon adalah karyawan.
 - 2) Surat keterangan perusahaan.
 - 3) Rekening gaji 3 bulan terakhir untuk melihat gaji dan penghasilan pemohon untuk karyawan sedangkan untuk profesional dan wiraswasta haruslah :¹⁰⁹
 - a) Memiliki rekening tabungan/ giro 6 bulan terakhir untuk melihat stabil atau tidaknya keuangan.
 - b) Laporan keuangan 2 tahun terakhir.
 - c) Faktur 1 bulan untuk menyakinkan kreditur.

¹⁰⁸ *Ibid.*

¹⁰⁹ *Ibid.*

- d) SIUP, TDP, Akta Pendirian dan perubahan ini berlaku hanya untuk wiraswasta.
- 4) Dokumen jaminan sertipikat, foto copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- 5) Harus memenuhi unsur 5'C yaitu :¹¹⁰
- a) Character (watak) calon debitur perlu diteliti oleh analis kredit apakah layak untuk mendapatkan kredit. Karakter pemohon dapat diperoleh dengan cara mengumpulkan informasi dan referensi nasabah dan bank-bank lain tentang perilaku, kejujuran, pergaulan dan ketaatannya memenuhi pembayaran transaksi. Karakter yang baik jika ada keinginan untuk membayar (*willingness to pay*) kewajibannya. Apabila karakter pemohon baik, maka dapat diberikan kredit. Namun sebaiknya apabila karakternya buruk, maka kredit tersebut tidak perlu diberikan.
- b) Capacity (kemampuan) calon debitur perlu dianalisis apakah ia mampu memimpin perusahaan dengan baik dan benar. Kalau ia mampu memimpin perusahaan, ia akan tetap dapat membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian dan perusahaan tetap berdiri. Jika kemampuan calon debitur baik maka ia dapat

¹¹⁰ Mgs. Edy Putra Tje'Arman, SH., Op. Cit., hal. 12.

diberikan kredit, sebaliknya jika kemampuannya buruk maka kredit tidak dapat diberikan.

c) *Capital* (modal) dari calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur. Hasil analisis neraca lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidaknya perusahaan, demikian juga mengenai tingkat likuiditas, rentabilitas, solvabilitas dan struktur modal perusahaan bersangkutan. Jika terlihat baik maka bank dapat memberika kredit kepada pemohon yang bersangkutan, tetapi jika tidak maka pemohon tidak akan mendapatkan kredit yang diinginkan.

d) *Condition of Economi* atau kondisi perekonomian pada umumnya dan bidang usaha pemohon kredit khususnya. Jika baik dan memiliki proses yang baik maka permohonannya akan disetujui, sebaliknya jika jelek, permohonan kreditnya akan ditolak.

e) *Collateral* (jaminan/agunan) yang diberikan pemohon kredit mutlak harus dianalisis secara yuridis dan ekonomis apakah layak dan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank. Jika jaminan itu memenuhi syarat, maka kredit dapat diberikan,

tetapi jika tidak memenuhi syarat maka kredit tidak dapat diberikan. Jaminan/agunan merupakan syarat utama yang menentukan disetujui atau ditolaknya permohonan kredit debitur. Menurut ketentuan Bank Indonesia bahwa setiap kredit yang disalurkan suatu bank harus mempunyai jaminan/agunan yang cukup, karena jika terjadi kredit macet, maka jaminan/agunan inilah yang akan digunakan untuk membayar kredit tersebut.

6) Untuk KPR pembelian rumah lama yang sudah lebih dari 10 tahun terdapat penyusutan.

- b. Pengumpulan data-data.
- c. Verifikasi data.
- d. Analisis kredit.
- e. Hasil analisis kredit.

Yang menjadi penilaian dalam tahap ini adalah *ability to repay* (kemampuan membayar angsuran/mengembalikan kredit) dan *collateral coverage* (jaminan/agunan yang diberikan) dari pemohon kredit/calon debitur.¹¹¹

3.4.4. Pemberian persetujuan Kredit

¹¹¹ Nurani, *Op. Cit.*

- a. Memperhatikan hasil analisis dan rekomendasi persetujuan kredit.
- b. Keputusan pemberian kredit yang berbeda dengan rekomendasi yang diusulkan harus dijelaskan secara tertulis oleh yang berwenang memutuskan kredit tersebut.
- c. Pemberitahuan persetujuan kredit kepada pemohon kredit harus tertulis.

3.4.5. Perjanjian Kredit.

Dalam tahap ini dibuatlah perjanjian kredit secara tertulis antara pemohon dengan BRI. Perjanjian kredit tersebut minimal mencakup hal-hal sebagai berikut :¹¹²

- a. Memenuhi aspek legalitas yang dapat melindungi kepentingan BRI selaku kreditur.
- b. Hal-hal yang harus tercantum dalam perjanjian kredit antara lain :
 - 1) Plafon kredit minimal Rp. 50.000.000. sampai dengan maksimal Rp. 5.000.000.000. apabila lebih dari Rp.5.000.000.000. harus dengan persetujuan Direksi BRI.
 - 2) Peruntukan kredit.
 - 3) Jangka waktu kredit maksimal 20 tahun.

¹¹² *Ibid.*

- 4) Suku bunga dan ketentuan perubahannya.
- 5) Biaya-biaya yang harus dibayar.
- 6) Cara pembayaran pokok kredit dan bunga.
- 7) Denda keterlambatan pembayaran pokok kredit dan bunga.
- 8) Agunan/jaminan.
- 9) Haruslah memiliki asuransi jiwa dan asuransi kerugian.
- 10) Persyaratan-persyaratan lain yang berhubungan dengan kredit tersebut.

c. Persetujuan Pencairan Kredit.

Tahap persetujuan pencairan kredit dapat dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :¹¹³

- 1) Seluruh syarat-syarat yang ditetapkan dalam persetujuan dan perjanjian kredit telah dipenuhi seluruhnya oleh pemohon kredit.
- 2) Sebelum pencairan kredit dilakukan, BRI harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan/atau telah memberikan perlindungan yang memadai bagi BRI selaku kreditur.

¹¹³ *Ibid.*

3) Sudah ada persetujuan pencairan kredit secara tertulis.

Setelah persetujuan pencairan kredit tercapai, maka akan dilakukan realisasi KPR tersebut. Langkah pertama yaitu dengan diadakan perjanjian jual beli antara debitur dengan developer/pengembang/penjual dihadapan notaris, yang dilanjutkan dengan pendebitan sejumlah yang telah diperjanjikan ke rekening developer/pengembang/penjual oleh BRI.¹¹⁴

Bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit, juga ditandatangani Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) oleh debitur dan BRI selaku kreditur. Dokumen-dokumen seperti akta jual beli, perjanjian kredit, sertipikat, SKMHT dan APHT disimpan oleh BRI sampai dengan dilunasinya KPR tersebut, demi untuk perlindungan BRI selaku kreditur. Untuk dokumen-dokumen yang masih dalam pengurusan oleh notaris, misalnya akta balik nama dan sertipikat hak atas tanah, BRI meminta *cover note* dari notaris tersebut yang berisikan klausul bahwa notaris tersebut akan menyerahkan dokumen tersebut pada waktu yang telah diperjanjikan antara 3 bulan sampai dengan 6 bulan, atau lebih cepat lagi. *Cover note* tersebut sebagai dokumen sementara sampai dokumen sebenarnya selesai pengurusannya.¹¹⁵

¹¹⁴ *Ibid.*

¹¹⁵ *Ibid.*

3.5. Objek Jaminan

Kredit pemilikan rumah (KPR) adalah kredit yang bertujuan membantu mereka yang membutuhkan rumah dengan fasilitas kredit perbankan. Dalam pelaksanaan pemberi KPR, untuk menjamin pembayaran kembali atau karena apapun juga harus dibayar oleh debitur kepada BRI, baik karena pokok kredit, bunga denda dan biaya lainnya, debitur memberikan agunan/jaminan pokok, berupa bangunan rumah tinggal dan tanah yang dibeli dengan fasilitas KPR.

Saat ini pengikatan agunan/jaminan dalam KPR BRI dilakukan dengan Hak Tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan menganut asas pemisahan horizontal, maka bangunan rumah tinggal yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan dan setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak sendirinya meliputi bangunan tempat tinggal. Karena bangunan tersebut diikutsertakan sebagai agunan/jaminan KPR, maka hal itu dinyatakan secara tegas dalam Akta Pendirian Hak Tanggungan (APHT).¹¹⁶

Beberapa segi yuridis yang harus diperhatikan oleh Bank dalam menerima hak atas tanah sebagai jaminan kredit, adalah :¹¹⁷

- 3.5.1. Segi kepemilikan tanah yang dijadikan objek jaminan. Dalam menerima tanah dan bangunan sebagai jaminan, bank harus yakin bahwa yang bersangkutan adalah pemilik atau pemegang hak yang sah atas tanah tersebut. Bukti kepemilikannya adalah sertipikat tanah yang bersangkutan. Pentingnya sertipikat bagi bank adalah selain untuk mengetahui pemiliknya, juga untuk mengetahui jenis hak atas tanah tersebut.

¹¹⁶ Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 1997), hal. 388-389.

¹¹⁷ Retnowulan Sutantio, "Beberapa Hal Yang Perlu Diperhatikan oleh Bank Dalam Menerima Hak Atas Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan Untuk Kredit Yang Diberikan Kepada Debitur." (Makalah disampaikan dalam seminar Undang-Undang Hak Tanggungan, Jakarta, 30 April 1996), hal. 6.

3.5.2. Segi pemeriksaan sertipikat dan kebenaran letak tanah yang dijadikan objek jaminan. Pada umumnya bank hanya menerima tanah yang bersertipikat sebagai objek jaminan kredit dan sertipikatnya yang asli, karenanya bank harus sangat waspada terhadap kemungkinan adanya sertipikat palsu dan seripikat ganda/rangkap. Sertipikat yang diserahkan harus diperiksa dengan sangat teliti tentang hal-hal yang merugikan, seperti tulisan yang meragukan atau adanya halaman yang diganti. Selain itu diperiksa juga apakah tanah tersebut sedang dibebani Hak Tanggungan yang lainnya atau tidak, serta pemeriksaan mengenai adanya Hak Tanggungan yang semula membebani tanah namun kemudian telah diadakan Roya karena telah lunas hutangnya. Selanjutnya bank hendaknya meminta keterangan dari kantor pertanahan setempat dan pengadilan negeri setempat untuk mengetahui apakah tanah tersebut tidak sedang disita, baik sita jaminan maupun sita eksekutorial, karena tanah yang telah disita oleh Pengadilan tidak dapat dijamin lagi kepada siapapun. Selain pemeriksaan sertipikat, hendaknya diperiksa juga letak tanah tersebut, apakah terdapat rencana tata guna tanah dikawasan tersebut, misalnya tanah tersebut akan terkena penggusuran demi kepentingan umum seperti pembuatan jalan atau kepentingan lain.

3.5.3. Segi kewenangan untuk membebaskan hak tanggungan atas tanah yang dijadikan objek jaminan. Selama ini bank sudah merasa puas dengan hanya memegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan pembebanan Hak Tanggungan-nya dilakukan setelah debitur cidera janji. Cara ini sangat berbahaya bagi kreditur, sebab menghadapi debitur yang tidak bertanggung jawab dapat menimbulkan masalah karena bank selaku pemegang SKMHT bukan merupakan kreditur preferen dan bukan pemegang Hak tanggungan pertama.

3.5.4. Segi kemudahan dilakukannya eksekusi atau penjualan tanah yang dijadikan objek jaminan. Kreditur yang piutangnya dijamin dengan Hak Tanggungan, apabila piutang tersebut mengalami kemacetan, dapat langsung menagih debiturnya melalui Pengadilan Negeri. Tanpa melalui gugatan perdata, kreditur dapat langsung memohon pelaksanaan "*parate executie*" melalui sertipikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan eksekusi terhadap tanah yang dibebani Hak Tanggungan, yang selanjutnya dilakukan peneguran terhadap debitur dan bila tetap tidak dilunasi dalam jangka waktu 8 hari kerja, akan dilakukan pengumuman lelang secara dua kali berturut-turut di surat kabar harian yang terbit di kota tersebut, untuk kemudian dilakukan pelelangan. Hasil penjualan akan digunakan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur, setelah dikurangi biaya eksekusi dan apabila terdapat sisa akan dikembalikan kepada debitur.

3.5.5. Segi kedudukan bank sebagai kreditur yang "*preferen*" (didahulukan). Dalam satu bidang tanah yang dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, yang masing-masing menjamin pelunasan piutang yang berbeda, urutan peringkatnya ditentukan menurut tanggal pendaftaran, yaitu tanggal dibukukannya Hak Tanggungan dalam buku tanah Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Jika peringkat Hak Tanggungan didaftarkan pada tanggal yang sama, kedudukannya ditentukan oleh tanggal pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan pada hari yang sama, peringkat Hak Tanggungan ditentukan menurut nomor urut APHT, dalam hal pembuatan APHT dilakukan oleh PPAT yang sama. Peringkat ini menentukan urutan pengambilan pelunasan piutang kreditur masing-masing dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan, ini berarti kreditur pemegang Hak

Tanggungan pertama lebih didahulukan dari pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya.

Sebelum tahun 1996, objek agunan/jaminan KPR diikat dengan Hipotik dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH). Hipotik yang telah pada waktu diberlakukannya Undang-Undang No.4 tahun 1996 dianggap sebagai Hak Tanggungan dan menggunakan aturan dalam undang-undang tersebut. Baik SKMH ataupun SKMHT harus digunakan ditingkatkan menjadi Hipotik ataupun Hak Tanggungan. Pengecualian dari ketentuan tersebut adalah untuk KPR bersubsidi yang SKMHT-nya tidak harus ditingkatkan menjadi Hak tanggungan dan dapat dipakai sampai dengan KPR bersubsidi tersebut lunas sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria No.4 tahun 1996.

3.6. Realisasi Pemberian kredit

Setelah Syarat-syarat dipenuhi oleh calon debitur maka diadakanlah suatu perjanjian-perjanjian yang antara lain sebagai berikut :¹¹⁸

- 3.6.1. Perjanjian akad kredit yang isinya bahwa penerima kredit (debitur) telah menerima kredit yang telah ditentukan dalam permohonan kredit, yang mana pemohon menandatangani penerimaan tersebut diatas meterai Rp. 6.000. sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku. Disamping itu juga menyatakan kesediaannya untuk mengangsur kredit sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.
- 3.6.2. Debitur memberikan kuasa kepada bank, untuk memasang Hak Tanggungan atas rumah yang dibelinya sebagai agunan. Dalam perjanjian dinyatakan bahwa apabila kredit yang telah diterimanya tidak dapat diangsur sesuai dengan perjanjian maka rumah yang dibeli

¹¹⁸ Nurani, *Op. Cit.*

dengan kredit tersebut dapat dijual untuk melunasi kredit yang telah diterima.

3.6.3. Dalam hubungannya dengan Developer maka penerima kredit mengadakan perjanjian jual-beli rumah yang dibiayai dengan kredit dari bank. Dalam perjanjian tersebut Pengembang atau Developer bersedia menyerahkan rumah yang telah dibangun sesuai dengan apa yang telah disepakati antara Pengembang atau Developer dan calon pembeli.

3.6.4. Ada beberapa hal tambahan diperjanjikan pula antara Debitur dengan Kreditur (BRI) yaitu Debitur harus memiliki asuransi jiwa dan asuransi kerugian. Hal itu dilakukan agar dalam perjanjian jual dengan kredit tersebut dapat berlangsung dengan aman, antara lain dengan mengurangi resiko yang mungkin dapat timbul. Dengan demikian perjanjian itu dapat berlangsung sesuai dengan yang diharapkan. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yaitu kreditur dalam hal ini BRI , perusahaan Pengembang atau Developer dan Debitur saling mendapatkan manfaat yang diinginkan .

3.7. Pelaksanaan Pelunasan dan Penyelesaian Kredit Macet

3.7.1. Pelaksanaan Pelunasan Kredit

Apabila akad kredit seperti yang telah diuraikan diatas telah dilaksanakan maka Debitur mulai menerima kredit yang diinginkan sehingga mulai bulan berikutnya atau sesuai dengan perjanjian yang telah diperjanjikan debitur mulai mengangsur jumlah angsuran yang telah disepakati.¹¹⁹

¹¹⁹ *Ibid.*

Adapun teknis pelaksanaan ada beberapa macam antara lain :¹²⁰

- a. Debitur menyetor langsung kepada kantor BRI yang kantor-kantornya sudah tersebar di seluruh Indonesia, paling tidak diseluruh Kabupaten atau Kotamadya. Bahkan ada Kabupaten dan Kotamadya yang memiliki lebih dari satu kantor cabang. Pada umumnya Debitur menyetor ke kantor BRI terdekat dengan rumah tempat tinggal Debitur atau kerjanya.
- b. Debitur memberi kuasa untuk memotong gajinya yang terdapat di tabungan pada saat kantor tempat Debitur bekerja menyetorkan gaji. Dengan demikian debitur tidak usah repot menyetorkan secara sendiri-sendiri yang mungkin akan mengganggu kelancaran pekerjaan dimana ia bekerja.

Dengan pembayaran pelunasan tersebut Debitur dapat meminta surat-surat bukti kepemilikan rumah yang dibeli tersebut kepada BRI, yang mana BRI sebagai bank yang memberi kredit menahan surat-surat kepemilikan rumah tersebut sebagai jaminan. Dengan demikian Debitur mendapat manfaat karena hanya membayar sisa kredit yang belum lunas, tidak membayar bunga yang telah dipersyaratkan.¹²¹

3.7.2. Penyelesaian Kredit Macet.

Dalam perjanjian telah disepakati bahwa Debitur bersedia mengangsur pinjamannya secara bulanan, yang besarnya telah ditentukan sesuai dengan jangka waktu kredit yang ditentukan.

¹²⁰ *Ibid.*

¹²¹ *Ibid.*

Ada beberapa sebab terjadinya kemacetan kredit, antara lain adalah sebagai berikut :¹²²

a. Masalah moral.

Pengaruh moral seringkali banyak mempengaruhi pihak-pihak yang bersangkutan untuk kelancaran pemberian kredit tersebut. Hal tersebut meliputi moral pengawasan/pegawai bank, Debitur dan pihak-pihak yang terkait lainnya. Pihak-pihak tersebut kurang menyadari arti penting kredit pemilikan rumah tersebut, yang akan mencari keuntungan bagi dirinya sendiri. Hal ini memang terjadi tidak hanya pada bidang pemberian Kredit Pemilikan Rumah tetapi pada bidang-bidang lain juga banyak mengalami hal yang sama. Untuk mengatasi masalah ini memang saat ini diperlukan suatu gerakan secara nasional. Oleh karena itu gerakan reformasi seperti yang dipelopori kaum muda khususnya mahasiswa sangat diperlukan untuk merubah moral semua pihak yang terkait dengan hal ini.

b. Masalah penerapan hukum.

Masalah penerapan hukum yang mengatur atau yang terkait dengan penyelesaian kredit macet, dipandang belum memberikan kepastian hukum bagi bank selaku kreditur. Sehingga setiap bank membuat peraturannya sendiri-sendiri untuk peraturan yang belum diatur di Undang-Undang. Sehingga apabila peraturan tersebut terlalu ketat maka pihak bank akan kesulitan mendapatkan Debitur begitu pula sebaliknya, apabila terlalu longgar maka akan banyak kredit macet yang terjadi karena begitu mudahnya menjadi Debitur.

c. Masalah ekonomi dan keuangan.

¹²² *Ibid.*

Masalah ekonomi dan keuangan baik secara makro dan mikro dapat mempengaruhi pendapatan perkapita rakyat termasuk juga debitur yang mengambil Kredit Pemilikan Rumah. Banyak Debitur yang tidak dapat membayar angsuran kreditnya, disebabkan karena tidak mempunyai penghasilan lagi akibat pemutusan hubungan kerja. Ada pula usaha yang dirintisnya mengalami pailit dikarenakan kesalahan manajemen, strategi perusahaan maupun terkena dampak krisis ekonomi.

Dilihat dari pihak pemberi kredit dalam hal ini pihak bank, terdapat pula beberapa kesalahan yang antara lain kesalahan dalam penilaian sebelum memutuskan untuk memberikan kredit. Misalnya kesalahan dalam menilai data calon debitur yang tidak menggambarkan keadaan yang sebenarnya. Antara lain kesalahan dalam wawancara, kesalahan dalam menganalisa dan kurangnya pematuhan terhadap pedoman kredit yang telah ditetapkan, dapat pula mengakibatkan terjadinya kredit macet.

Apabila terjadi kredit macet seperti pembahasan diatas maka untuk menyelesaikannya dapat diambil suatu tindakan-tindakan sebagai berikut

:¹²³

- a. Pihak bank dalam hal ini BRI melakukan penagihan dengan menggunakan telpon secara terus menerus sampai dengan pihak Debitur membayar tunggakannya.
- b. Apabila setelah di telpon tidak ada tanggapan dari pihak Debitur maka pihak bank dalam hal ini BRI mengeluarkan SP 1 selama 7 hari.

¹²³ *Ibid.*

- c. Apabila SP 1 yang dikeluarkan oleh BRI tidak juga ditanggapi untuk melunasi tunggakan kredit maka pihak BRI mengeluarkan SP 2 selama 7 hari.
- d. Apabila SP 2 yang dikeluarkan oleh BRI juga tidak ditanggapi untuk melunasi tunggakan kredit maka pihak BRI mengeluarkan SP 3 selama 7 hari.
- e. Apabila SP 3 yang dikeluarkan oleh BRI juga tidak ditanggapi untuk melunasi tunggakan kredit yang telah memakan waktu 1 bulan maka berkas tersebut diserahkan kepada RPKB yaitu badan khusus menangani kredit macet di BRI.
- f. Setelah itu RPKB melakukan restrukturisasi untuk kredit macet yang sedang ditangani.
- g. Setelah itu pihak BRI melakukan lelang terhadap barang jaminan tersebut dalam jangka waktu 1 bulan sampai dengan 3 bulan. Jangka waktu lelang tergantung tinggi rendahnya harga jaminan. Semakin tinggi harga jaminannya semakin lama lelangnya. Tetapi jika rendah harga jaminannya semakin cepat lelangnya.

BAB 4

TINJAUAN YURIDIS KREDIT PEMILIKAN RUMAH YANG DIBERIKAN OLEH BANK RAKYAT INDONESIA

Ketentuan-ketentuan pemberian kredit bagi perbankan sesuai dengan Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang perbankan dan perubahannya Undang-Undang No.10 Tahun 1998. Dengan berdasarkan Undang-Undang Perbankan tersebut perjanjian kredit dibuat dengan tidak menyalahi Undang-Undang yang lainnya tentang perjanjian dan kebebasan berkontrak. Apabila perjanjian tersebut menyalahi salah satu Undang-Undang yang berlaku di Indonesia maka Bank Indonesia selaku Bank Sentral yang mengawasi akan menjatuhkan sanksi terhadap bank tersebut.

Dapat kita analisa sebagai berikut :

1. Suatu badan usaha yang dapat memberikan kredit adalah badan usaha dibidang perbankan, baik bank umum maupun bank perkreditan rakyat, pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan perubahannya Undang-Undang No.10 Tahun 1998. Sehingga Bank Rakyat Indonesia merupakan bank umum yang mempunyai bidang usaha perkreditan dengan salah satu produknya yaitu Kredit Pemilikan Rumah.
2. Dalam menyalurkan kredit bank umum, pihak bank haruslah yakin benar atas kemampuan yang dimiliki debitur untuk dapat mengembalikan pinjamannya sebagaimana yang telah dijanjikan. Dalam penilaian agunan, pihak bank yang menilai tidak ada niatan untuk menaikkan nilai barang yang diagunkan, sehingga penilaiannya sesuai dengan harga yang sebenarnya. Haruslah diyakini tidak adanya kecurangan diantara para pihak yang terlibat dalam perjanjian itu. Sehingga perjanjian tersebut benar-benar perjanjian yang baik tidak ada manipulasi sehingga penilaiannya apa adanya dan akurat. Surat-surat asli yang diperlukan benar-benar asli yang dikeluarkan oleh para pihak yang berwenang. Dalam perjanjian ini misalnya surat-surat asli yang harus diberikan yaitu surat tanah dan bangunan yang diagunkan haruslah asli dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Yang

Universitas Indonesia

menjadi permasalahan pada saat terjadinya kredit macet yaitu jumlah agunan yang diberikan lebih kecil dari pada jumlah kredit yang diberikan sehingga pihak bank mengalami kerugian karena agunan tidak dapat menutup sisa kredit yang harus dibayarkan oleh debitur. Kredit merupakan salah satu komponen pihak Bank Indonesia dalam menilai suatu bank sehat atau tidaknya. Oleh karena itu pimpinan haruslah yakin atas kredit yang dikeluarkan memenuhi persyaratan-persyaratan yang diberikan oleh pihak bank baik secara materiil maupun formil, sehingga terpenuhinya unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 8 Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan perubahan Undang-Undang No.10 Tahun 1998.

Bank Rakyat Indonesia dalam membuat perjanjian kredit berusaha semaksimal mungkin untuk mendapatkan data yang akurat secara materiil maupun formal sehingga kredit yang diberikan dapat dikembalikan pada waktunya. Namun dalam hal ini masih terdapat pihak-pihak baik itu dari luar maupun dari dalam yang berupa untuk melakukan kesengajaan dalam kesalahan, sehingga masih terjadi kredit macet yang tidak dapat ditutupi kerugiannya dikarenakan pihak-pihak yang dengan sengaja membuat kesalahan tersebut.

Dalam pembuatan perjanjian tidak terdapat Undang-Undang khusus yang mengaturnya, sehingga perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan keinginan kedua belah pihak. Pada umumnya perjanjian termuat yaitu judul yang diperjanjikan, identitas para pihak yang membuat perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, pengadilan mana yang berwenang untuk pengadili apabila terjadi masalah dikemudian hari. Apabila perjanjian tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak maka haruslah menandatangani perjanjian tersebut diatas materai Rp. 6.000. Perjanjian haruslah syarat-syarat pada pasal 1320 KUH. Perdata yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian Kredit yang dibuat oleh BRI lebih memihak kepada BRI selaku kreditur. Dengan berkepihakkan tersebut maka akan terjadi wanprestasi yang dapat mengakibatkan kredit macet. Ini terjadi karena dalam Perjanjian Kredit lebih menguntungkan BRI selaku pembuat Perjanjian Kredit dan merugikan pihak debitur. Semua ini dikarenakan kedudukan BRI lebih tinggi dibandingkan calon debitur dalam Perjanjian Kredit.

Dalam membuat syarat-syarat dan prosedur BRI harus cermat dan hati-hati karena apabila syarat-syarat dan prosedur terlalu mudah maka akan banyak kredit macet yang akan terjadi karena banyak yang seharusnya calon debitur yang tidak memenuhi syarat tetapi dapat memperoleh sehingga pada kemudian hari tidak dapat membayar kredit. Begitu juga sebaliknya apabila syarat-syarat dan prosedur terlalu berat maka banyak calon debitur yang tidak bisa lolos yang sebenarnya calon debitur itu mampu dalam membayar kredit. Sehingga dapat berakibat banyak calon debitur yang beralih kepada bank lain. Dan kedua hal ini dapat merugikan pihak BRI. Sehingga BRI haruslah dapat memformulasikan dengan tepat.

Wanprestasi yang terjadi di BRI dilihat dari bentuknya yaitu :

1. Tidak memenuhi kewajibannya.

Debitur melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya berupa tidak membayar pokok angsuran, bunga dan denda apabila terjadi keterlambatan pembayaran sampai dengan waktu yang telah ditentukan. Sampai dengan tenggang waktu yang diberikan BRI, debitur tetap tidak bisa membayar. Pada kenyataannya wanprestasi yang dilakukan debitur disebabkan karena resiko yang terjadi berupa resiko bisnis maupun resiko non bisnis.

2. Memenuhi kewajibannya tetapi terlambat.

Debitur melakukan wanprestasi dengan membayar kewajibannya berupa angsuran pokok ditambah bunga, tetapi sudah melewati waktu yang telah ditentukan. Debitur harus membayar denda keterlambatan sebesar 50% dari bunga yang berlaku. Wanprestasi ini biasanya terjadi dikarenakan debitur lupa akan waktu pembayaran atau terjadi sedikit masalah ekonomi yang dialami debitur sehingga agak mengganggu keuangan debitur, yang mengakibatkan keterlambatan pembayaran.

Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 seharusnya dapat mencegah terjadinya wanprestasi karena dalam Surat Edaran tersebut merupakan usaha pihak BRI untuk melindungi dirinya dari resiko yang akan terjadi sehingga berharap agar tidak terjadinya wanprestasi. Tetapi pada kenyataannya wanprestasi tetap terjadi, sehingga BRI dalam Surat Edaran yang dibuatnya berusaha untuk merespon wanprestasi yang terjadi yaitu dengan adanya pembinaan dan pengawasan.

Pembinaan dan Pengawasan sangatlah diperlukan agar menghindari terjadinya kredit macet yang dikarenakan mudahnya prosedur dan syarat-syarat yang diajukan oleh BRI. Kemudahan prosedur dan syarat-syarat ini agar supaya masyarakat yang memohon Kredit Pemilikan Rumah menjadi mudah yang selain itu terdapat muatan ekonomi agar para calon debitur tidak mencari kredit kepada bank lain selain BRI. Pembinaan dan pengawasan terdapat dalam Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 berupa Pejabat Kredit Lini Kanca/Kancapem harus :

- a. Melakukan pembinaan dan pengawasan pelayanan KPR/KPA secara periodik.
- b. Proaktif dan tetap menjaga hubungan yang baik dengan pihak pengembang.

- c. Mendapat informasi dini tentang kondisi debitur seperti penurunan gaji, PHK dan lain-lain, dan selanjutnya segera mengambil langkah-langkah antisipatif untuk pengamanan kredit.
- d. Setiap bulan Kanca melaporkan portofolio KPR/KPA ke Divisi Kredit Konsumer.

Pembinaan dan pengawasan bertujuan agar :

- a. Kredit yang diberikan tepat sasaran yaitu memberikan kepada calon debitur yang benar-bener membutuhkan Kredit Pemilikan Rumah, yang mana calon debitur itu dapat membayar sampai dengan jangnan waktu yang telah disepakati sehingga tidak terjadinya wanprestasi dan kredit macet.
- b. Kredit yang diberikan haruslah dapat dibayarkan seusai dengan kesepakatan sehingga menguntungkan pihak debitur maupun pihak BRI. Bagi pihak debitur keuntungannya yang diperoleh yaitu dapat memiliki rumah sehingga meningkatkan kesejahteraannya. Sedangkan bagi pihak BRI dapat memperoleh keuntungan dari pemberian kredit.

Pembinaan dan pengawasan merupakan upaya awal BRI untuk merespon terjadinya wanprestasi, agar wanprestasi tersebut tidak mengarah kepada kredit macet. Apabila pembinaan dan pengawasan tidak bisa mengatasi permasalahan wanprestasi yang terjadi maka dilakukan restrukturisasi.

Yang dimaksud dengan restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan oleh pihak bank dalam upaya perbaikan kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Upaya-upaya tersebut adalah :

- a. Perubahan tingkat suku bunga kredit.
- b. Pengurangan tunggakan bunga dan/atau denda/pinalty.
- c. Pengurangan tunggakan pokok kredit.

- d. Perpanjangan jangka waktu kredit/penjadwalan kembali.
- e. Penambahan fasilitas kredit/suplesi kredit.
- f. Pengambilalihan fasilitas kredit/suplesi kredit.
- g. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.
- h. Pembayaran sejumlah kewajiban bunga yang dilakukan kemudian (*deferred interest payment/interest balloon payment*).
- i. Penjualan agunan.
- j. Kombinasi dari jenis restrukturisasi nomor 1 sampai dengan 9.

Restrukturisasi yang dibuat oleh BRI adalah upaya BRI agar debitur yang wanprestasi dapat membayar kreditnya apabila upaya tersebut sudah diupayakan tetapi debitur tetap tidak bisa membayar maka upaya restrukturisasi yang terakhir harus dilakukan oleh BRI yaitu dengan menjual jaminan/angunan untuk menutupi kerugian yang diderita BRI karena tidak bisa membayarnya debitur atau kredit macet.

Ada pula kelemahan-kelemahan yang terdapat dalam Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 yang dapat kita analisa dari syarat-syarat dan prosedur yang dikeluarkan oleh pihak BRI yang dapat merugikan pihak BRI dari sisi calon debitur sebagai pihak pemberi kredit yaitu :

- a. Pihak BRI membolehkan WNA untuk menjadi calon debitur Kredit Pemilikan Rumah sedangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak membolehkan WNA untuk memiliki tanah. Ini dapat kita lihat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 21 butir 1 disebutkan “Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik”, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 30 butir 1

menyebutkan “yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah a. warganegara Indonesia, b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia”, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 36 butir 1 menyebutkan “Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah a. warganegara Indonesia, b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia” dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 42 menyebutkan “yang dapat mempunyai hak pakai adalah a. warganegara Indonesia, b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia, c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia”. Dari Undang-Undang Agraria tersebut kita dapat lihat bahwa WNA hanya diperbolehkan memiliki rumah dengan hak pakai. BRI hanya menerima 2 hak atas tanah yaitu Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan hanya tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang dapat dibebani Hak Tanggungan. Dilihat dari peruntukannya hanya Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diperuntukan untuk perumahan. Sedangkan Hak Guna Usaha luas minimal adalah 5 hektar seperti tersebut di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 28 butir 2. Sehingga Hak Guna Usaha tidak mungkin dimasukkan dalam Kredit Pemilikan Rumah BRI karena terlalu luas. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pasal 4 ayat 2 membolehkan tanah Hak Pakai dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Tetapi BRI menambahkan ketentuan bahwa WNA dapat menjadi calon debitur Kredit Pemilikan Rumah asalkan suami atau istrinya WNI. Sehingga tanah tersebut nantinya diatas namakan kepada suami atau istri yang berwarga Negara Indonesia. Pihak BRI hanya melihat dari sisi untuk mencari calon debitur saja, tetapi hal tersebut dapat membuat terjadinya kredit macet.

Universitas Indonesia

Ini dikarenakan WNA bekerja di Indonesia hanya berdasarkan sistim kontrak dan juga tidak bisa diatas namakan dirinya. Sehingga akan timbul rasa pembayaran kredit bukanlah tanggungjawabnya karena kredit yang diambilnya tidak bisa diatas nama dirinya.

- b. Untuk calon debitur yang tergolong profesional/wiraswasta diharuskan pihak penilai BRI untuk mempertimbangkan kemampuan produktif debitur. Ini amat sangat relatif, tergantung pribadi orang yang ditugaskan oleh BRI untuk menilai. Sehingga akan mungkin terjadi kesalahan penilaian, karena bisa saja menurut penilai dari pihak BRI calon debitur sudah tidak produktif tetapi sebenarnya dia masih produktif. Begitu juga sebaliknya, menurut penilai dari pihak BRI calon debitur produktif tetapi sebenarnya dia tidak produktif yang dapat mengakibatkan kredit macet. Ini akan merugikan kedua belah pihak. Sehingga pihak BRI yang menilai harus benar-benar diajarkan untuk mengetahui calon debitur yang masih produktif. Ada penilaian yang baku untuk hal tersebut.
- c. Pengajuan KPR/KPA secara kolektif minimal berjumlah 5 orang. Ini akan menyulitkan pihak debitur untuk memperoleh kredit karena jumlah orang yang terlalu banyak. Begitu juga pihak BRI akan banyak kehilangan kesempatan untuk memberikan kreditnya, sehingga calon debitur mencari kredit kepada bank lainnya. Hal ini merugikan kedua belah pihak.
- d. BRI mengharuskan adanya Perjanjian Kerjasama antara BRI dengan perusahaan tempat para calon debitur kolektif bekerja. Ini akan menyulitkan calon debitur karena tidak setiap perusahaan mau campur tangan dalam hal tersebut, kecuali calon debitur menduduki posisi penting dalam perusahaan calon debitur bekerja. Ini akan memperkecil kemungkinan calon debitur mendapatkan kredit, begitu pula BRI akan kehilangan calon debiturnya. Hal ini merugikan kedua belah pihak.

4.1. Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009

Dari Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 yang dibuat apakah dapat terhindar dari resiko yang akan terjadi dapat kami menganalisa sebagai berikut :

4.1.1. Para Pihak

Para pihak yang melakukan perjanjian kredit bisa perseorangan maupun badan hukum. Bagi perjanjian kredit yang dilakukan oleh perorangan maka orang tersebut haruslah cakap didepan hukum dan apabila perjanjian kredit tersebut berupa badan hukum maka akta pendiriannya sudah sah menurut peraturan perundangan yang berlaku. Syarat-syarat perjanjian adalah :

- a. Sudah dewasa, yang dimaksud adalah cakap untuk mengadakan perbuatan hukum.
- b. Memiliki penghasilan yang tetap, atau penghasilan yang cukup untuk mengangsur kredit yang diberikan oleh BRI. Apabila suami istri bekerja maka penghasilannya dapat digabung.
- c. Apabila memiliki penghasilan yang tidak tetap, maka penghasilan rata-rata perbulannya haruslah memenuhi ketentuan BRI perbulannya.

Dengan lemahnya syarat-syarat diatas yang juga tercantum dalam Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 maka diperlukan pengawasan yang ketat dengan menerapkan prinsip 5 C. Hal ini untuk menghindari dari calon debitur yang beretika tidak baik dengan memberikan keterangan data yang tidak baik. Pada kenyataannya ada beberapa etika tidak baik yang terjadi :

- a. Calon debitur yang sebenarnya penghasilannya kurang dari syarat-syarat yang ditentukan BRI tetapi dia perbesar sehingga memenuhi syarat-

Universitas Indonesia

syarat sebagai calon debitur BRI.¹²⁴ Apabila terjadi perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu kata sepakat. Manipulasi data merupakan cara menutupi ketidak sepakatan. Apabila data itu disampaikan dengan sebenarnya maka tidak terjadi kata sepakat. Tetapi BRI melihat lebih lanjut apakah debitur yang memanipulasi data itu masih dapat dipertahankan dengan melihat kemampuan untuk membayar kreditnya. Apabila mampu maka BRI akan mempertahankan, dan apabila tidak mampu maka BRI membatalkan perjanjian tersebut demi hukum. BRI menjual agunan tersebut dengan cara lelang. Hal itu terjadi apabila kredit sudah cair. Tetapi apabila masih dalam tahap permohonan untuk menjadi debitur maka langsung dibatalkan karena diawali dengan etika yang kurang baik.

- b. Ada pula yang mempunyai hubungan dekat antara calon debitur dengan pihak bank yang menilai agunannya tanpa sepengetahuan BRI, sehingga nilai agunannya dinilai lebih tinggi dari yang semestinya. Apabila terjadi kredit macet maka nilai agunan tersebut tidak bisa menutupi kredit yang berakibat pihak BRI merugi.¹²⁵ Maka perjanjian dinyatakan batal demi hukum, karena data yang di manipulasi menjadikan cacatnya kata sepakat. Kata sepakat merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat perjanjian yaitu kata sepakat maka perjanjian dinyatakan batal demi hukum. Tetapi BRI menilai apabila debitur yang ada main dengan pihak bank tersebut ternyata memang mampu untuk dipertahankan karena kemampuannya untuk membayar kredit, maka BRI mempertahankannya. Hal ini dilakukan BRI apabila sudah terjadi tahap pencairan kredit. Tetapi apabila belum sampai pada

¹²⁴ Nurani, *Op. Cit.*

¹²⁵ Abdul Aziz Setiawan dan Wied Lala Dona, Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), *Wawancara tanggal 19 Nopember 2010*

tahap itu, maka perjanjian itu dapat dibatalkan demi hukum karena tidak terpenuhinya salah satu unsur sahnya perjanjian.

4.1.2. Agunan

Untuk mengurangi resiko yang timbul, pihak BRI meminta kepada calon debitur berupa jaminan. Dan untuk Kredit Pemilikan Rumah, BRI meminta jaminan berupa tanah dan bangunan yang akan dijadikan objek kredit. Ini untuk menghindari resiko apabila debitur tidak dapat membayar dikemudian hari atau kredit macet. Jaminan merupakan sumber dana kedua apabila debitur tidak dapat membayar dan kredit macet.

Ada beberapa hal yang dapat kita analisa dari syarat-syarat dan prosedur yang dikeluarkan oleh BRI melalui Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 yang kita lihat dari sisi objek KPR/KPA yaitu :

- a. Syarat-syarat dan prosedur yang dikeluarkan untuk Kredit Pemilikan Rumah melalui pengembang yang tidak memiliki Perjanjian Kerjasama dengan pihak BRI mengharuskan sertipikat induk untuk dipecah sehingga siap dibalik nama. Dari sudut calon debitur hal ini akan mempersulit calon debitur yang berkeinginan untuk memperoleh kredit untuk KPR karena masih ada pihak pengembang yang belum memecah sertipikat induknya dikarenakan akan semakin besar biaya yang dikeluarkan oleh pihak pengembang. Tetapi dari sudut pandang BRI hal ini menguntungkan. Karena sertipikat yang sudah dipecah lebih mudah untuk di balik nama.
- b. Untuk pembelian objek KPR/KPA bekas pakai diwajibkan untuk menyerahkan asli sertipikat, IMB dan bukti pembayaran PBB tahun berjalan. Ini bertentangan dengan prinsip jual beli. Dimana barang sudah dapat diterima apabila sudah ada pembayaran. Hal ini akan menyulitkan

pihak debitur untuk memperoleh kredit. Karena tidak banyak orang yang percaya menyerahkan sertifikatnya kepada pihak lain, sedangkan orang yang diserahkan belum membayar sedikitpun untuk sertifikat yang dibawanya. Pihak penjual takut bila sertifikatnya dipergunakan untuk hal-hal yang diinginkan seperti dijual, dibuat hak tanggungan dan dibalik nama.

4.1.3. Pengikatan Jaminan Kebendaan dengan Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak yang dibebankan atas tanah berupa hak jaminan yang sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 21 huruf b, pasal 30 butir 1 dan pasal 36 butir 1. Sehingga yang hanya dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Objek hak tanggungan yang dapat dibebani oleh BRI hanyalah Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. Ini dikarenakan kedua Hak atas tanah ini dirasa aman dan Hak Guna Usaha tidak dapat dijadikan Hak Tanggungan. Karena batas minimum untuk Hak Guna Usaha adalah 5 hektar, sehingga BRI tidak mengikut sertakan Hak Guna Usaha dalam KPR/KPA. Apabila terjadi wanprestasi menjadi kredit macet maka pihak BRI dapat menjual objek hak tanggungan dengan pelelangan. Semakin tinggi harga nilai objek jaminannya semakin sulit terjual tetapi semakin rendah harga nilai objek jaminannya semakin mudah menjualnya.¹²⁶

4.1.4. Resiko

Dalam memberikan Kredit Pemilikan Rumah, pihak BRI mengklasifikasikan resiko menjadi 2 yaitu :¹²⁷

- a. Resiko Bisnis.

¹²⁶ Nurani, *Op. Cit.*

¹²⁷ Abdul Aziz Setiawan dan Wied Lala Dona, *Op. Cit.*

Yang dimaksud dengan resiko bisnis adalah resiko yang timbul dikarenakan dari luar diri debitur. Misalnya krisis ekonomi, PHK dari tempat dia bekerja, pailit dan sebagainya.

b. Resiko non Bisnis.

Yang dimaksud dengan resiko non bisnis adalah resiko yang timbul dikarenakan dari dalam diri debitur itu sendiri berupa etikat yang sudah kurang baik. Misalnya dengan memanipulasi data agar terpenuhinya syarat-syarat BRI, adanya kerja sama antara debitur dengan pihak bank yang menilai agunannya dikarenakan adanya hubungan dekat sehingga apabila terjadi kredit macet agunan tersebut tidak menutupi kekurangan kredit karena dinilai terlalu tinggi dan sebagainya.

4.1.5. Sasaran.

Dalam memberikan Kredit Pemilikan Rumah, BRI memiliki sasaran yang terdapat dalam Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009. Sasaran ini bertujuan agar pemberian Kredit Pemilikan Rumah tepat sarasannya. Ini dapat dilihat pada waktu pengajuan permohonan dan pengajuan kredit beserta dengan wawancara. Pada tahap pemeriksaan dapat dilihat apakah kredit yang akan diberikan sudah tepat sasaran sehingga kredit tersebut dapat dibayar seperti yang diinginkan oleh pihak BRI. Sasaran KPR/KPA antara lain :

- a. Calon debitur yang memiliki penghasilan tetap (*fixed income*) yaitu pegawai suatu instansi/perusahaan.
- b. Calon debitur yang berpenghasilan tidak tetap (*non fixed income*) yaitu profesional dan wiraswasta (pengusaha).

4.2. Wanprestasi

Di bab ini kami dalam menganalisa yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi pada saat Kredit Pemilikan Rumah diberikan oleh BRI dapat diuraikan sebagai berikut :

4.2.1. Para Pihak

Pribadi para pihak yang terlibat haruslah memiliki etika yang baik, karena sebaik apapun juga suatu aturan apabila dijalankan oleh pihak-pihak yang memiliki etika yang tidak baik maka aturan tersebut tidak akan berjalan sebagai mana mestinya. Begitu pula dengan aturan-aturan Kredit Pemilikan Rumah yang dibuat oleh BRI, tidak akan berjalan dengan baik apabila calon debitur dan pihak BRI yang menilai memiliki etika yang kurang baik. Sehingga terjadi wanprestasi yang merugikan BRI.

4.2.2. Data dan Informasi

- a. Data dan informasi yang diperoleh oleh BRI haruslah benar dan akurat. Tidak ada data dan informasi yang dimanipulasi karena etika yang kurang baik calon debitur. Karena data dan informasi merupakan dasar penilaian BRI memberikan Kredit Pemilikan Rumah. Apabila data dan informasi yang diberikan calon debitur tidak benar maka penilaian BRI juga menjadi tidak benar. Apabila penilaian BRI menjadi tidak benar maka Perjanjian Kredit yang disepakati antara debitur dengan BRI menjadi cacat. Karena tidak terpenuhinya kata sepakat apabila data dan informasi yang diberikan benar-benar apa adanya. Maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Ini termasuk dalam resiko non bisnis karena permasalahan ini timbul dikarenakan etika yang kurang baik, baik itu dari debitur maupun dari pihak penilai BRI. Dengan ketidak benarannya data dan informasi sehingga menimbulkan terjadinya wanprestasi. Yang seharusnya calon debitur tidak mempunyai kemampuan untuk membayar kredit yang diberikan dengan data dan informasi yang kurang

benar maka terlihat mampu. Tetapi pada kenyataannya debitur tersebut tidak mampu maka terjadilah wanprestasi.

- b. Wanprestasi yang terjadi di BRI juga dapat terjadi dikarenakan resiko bisnis yaitu resiko yang terjadi dikarenakan sesuatu yang lain dimana semua atura-aturan telah dijalankan sebagaimana mestinya. Misalnya PHK dari tempat calon debitur bekerja, krisis ekonomi dan pailit.
- c. Syarat-syarat dan prosedur yang dibuat oleh BRI melalui Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 memiliki kelemahan yaitu BRI membolehkan WNA untuk menjadi calon debitur sedangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 21 huruf b, pasal 36 butir 1 menyebutkan hanya WNI saja yang dapat memiliki Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. BRI yang membatasi Hak Milik dan Hak Guna Bangunan saja yang dapat memperoleh Kredit Pemilikan Rumah. BRI membolehkan WNA menjadi calon debitur asalkan rumah yang dikreditkan tersebut nantinya diatas namakan kepada suami atau istri yang WNI. Hal ini menimbulkan permasalahan, dimana calon debitur yang berwarga Negara asing tidak merasa memiliki atas rumah yang diambilnya melalui KPR. Karena rumah tersebut tidak dapat diatas nama dirinya melainkan diatas nama suami atau istri yang WNI. Dengan demikian maka wanprestasi terjadi karena rasa tidak memiliki rumah yang diambil melalui KPR.

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Bentuk wanprestasi yang terjadi pada Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan oleh BRI yaitu berupa melakukan tetapi terlambat dan tidak melakukan.

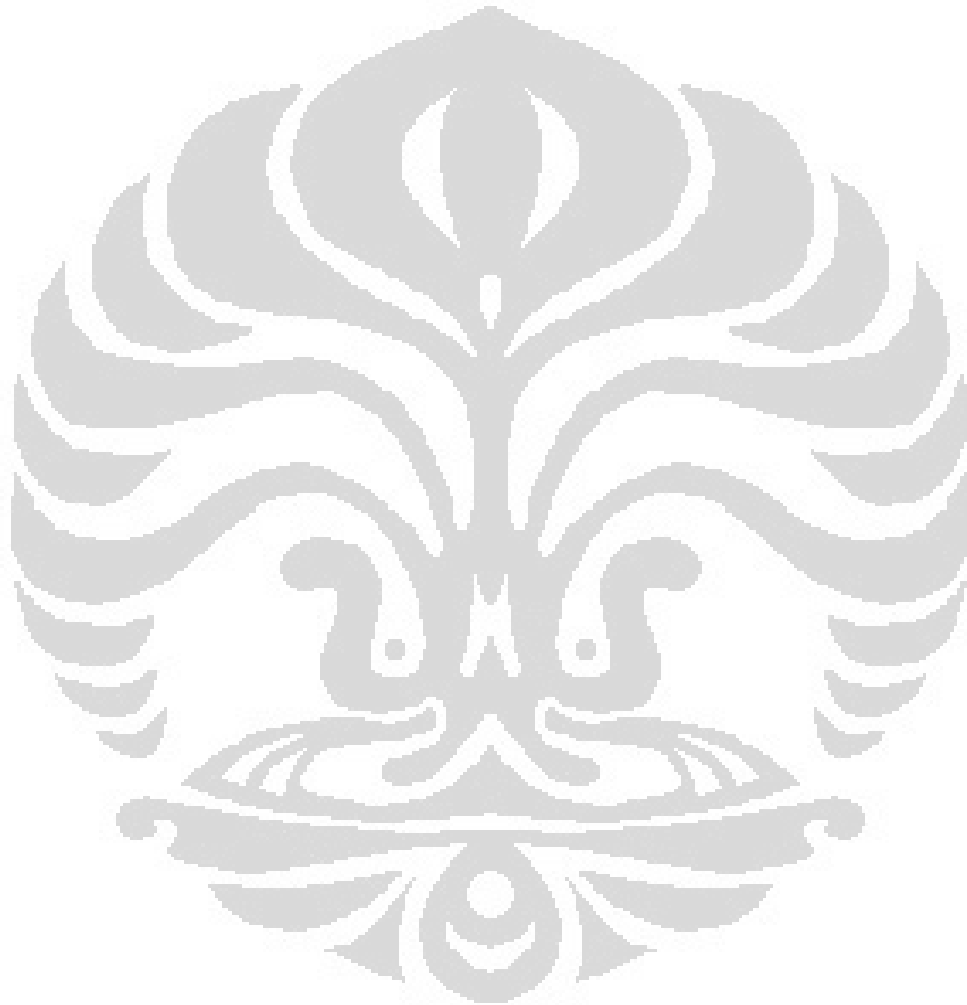
Wanprestasi berupa melakukan tetapi terlambat itu disebabkan oleh lupaanya pihak debitur pada saat pembayaran atau terjadinya masalah ekonomi yang sedikit mengguncan keuangan debitur sehingga terjadi keterlambatan pembayaran. Sedangkan wanprestasi berupa tidak melakukan disebabkan oleh resiko yang terjadi baik itu resiko bisnis yaitu berupa krisis ekonomi, PHK dan pailit, maupun resiko non bisnis berupa etika yang sudah tidak baik. Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 merupakan upaya BRI untuk mencegah dan merespon terjadinya wanprestasi. Dengan Surat Edaran tersebut BRI berusaha untuk melindungi dirinya dari resiko yang akan terjadi. Tetapi pada kenyataannya resiko tetap terjadi. Surat Edaran tersebut juga merespon apabila terjadi wanprestasi berupa pembinaan dan pengawasan agar wanprestasi cepat teratasi. Apabila tidak dapat teratasi maka dilakukan restrukturisasi.

Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 memiliki kelemahan yang berpotensi untuk terjadinya wanprestasi yaitu membolehkan WNA untuk menjadi debitur. Sedangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 21 butir 1 dan pasal 36 butir 1, tidak membolehkan WNA untuk membeli tanah dengan Hak Milik dan Hak Guna Bangunan.

5.2 Saran

Sebaik BRI dalam memberikan Kredit Pemilikan Rumah kepada calon debitur haruslah lebih berhati-hati dengan benar menerapkan prinsip 5 C agar tidak terjadinya wanprestasi yang selama ini terjadi di BRI.

Sebaiknya Surat Edaran Tentang Kredit Pemilikan Rumah BRI (KPR-BRI), NOSE: S.09-DIR/ADK/02/2009 tidak membolehkan WNA menjadi calon debitur karena akan memicu terjadinya wanprestasi, karena sebenarnya Surat Edaran tersebut sudah cukup baik untuk mencegah dan merespon wanprestasi yang akan terjadi.



DAFTAR REFERENSI

1. Undang-Undang

Undang-Undang Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No.5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No.2043.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, LN No.42 Tahun 1996, TLN No.3632.

Undang-Undang Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran hutang, UU No.37 Tahun 2004, LN No.131 Tahun 2004, TLN No.4443.

Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No.10 Tahun 1998. LN No.182 Tahun 1998, TLN No.3790.

Undang-Undang tentang Pelayaran, UU No. 17 Tahun 2008, LN No. 64 Tahun 2008, TLN No. 4849.

2. Buku

Bank Tabungan Negara, “*Selintas Sejarah KPR*”, (Jakarta: Paras 13).

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 1997).

Eileen A. Scallen, “Promises Broken vs. Promises Betrayed: Methaphor, Analogy and New Fiduciary Principle”, *University of Illinois Law Review*, Vol. 12, (1993).

Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata*, cet. I, (Jakarta:Penerbit Ind. Hill Co, 2002).

H.M. Hazniel Harun SH., *Hukum Perjanjian Kredit Bank*, (Jakarta: Yayasan Tritura 66, 1991).

Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2002).

Manasse dan Sri Triasnangingtyas, *Metode Penelitian Masyarakat*, (Depok: Pusat Antar Studi Ilmu-Ilmu Sosial, 2000).

Mgs. Edy Putra Tje’Arman, *Kredit Perbankan suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1985).

- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet. 3 (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000).
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007).
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001).
- Rahmat Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan bank Umum*, (Bandung : Penerbit Alfabeta, 2003).
- Ronny Hanintjio Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983).
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet ke3 (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1986).
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.18(Jakarta;PT.Intermasa,2001).
- Sunartyati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20*, (Bandung: Penerbit Alumni, 2006), cet II.
- Sri Mamudji, *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penelitian Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005).
- Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 2003).
- Yunus Husein, *Rahasia Bank Privasi Versus Kepentingan Umum*, (Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum UI, 2003).
- Zulkarnain Sitompul, *Perlindungan Dana Nasabah Bank, Suatu Gagasan Tentang Pendirian Lembaga Penjamin Simpanan Di Indonesia*, (Jakarta:Pascasarjana Fakultas Hukum UI, 2002).

3. Sumber Makalah

- Retnowulan Sutantio, “*Beberapa Hal Yang Perlu Diperhatikan oleh Bank Dalam Menerima Hak Atas Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan Untuk Kredit Yang Diberikan Kepada Debitur.*” (Makalah disampaikan dalam seminar Undang-Undang Hak Tanggungan, Jakarta, 30 April 1996).

4. Sumber Wawancara

Abdul Aziz Setiawan dan Wied Lala Dona, Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Wawancara tanggal 19 Nopember 2010.

Nurani, Account Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Wawancara tanggal 19 Nopember 2010.

5. Sumber Internet

BRI, *Laporan Tahunan 2004 Annual Report*, diakses tanggal 16 Nopember 2010, <http://www.bri.co.id/BTN/files/2c/2cbacc24-e0f4-4f26-a87c-1173e58eded6.pdf>

BRI, 'Sejarah', diakses tanggal 15 Desember 2010, <http://m.skycode.biz/bank/bri/sejarah.php>, Copyright 2009.

BRI, 'Visi dan Misi', diakses tanggal 15 Desember 2010, <http://www.bri.co.id/TentangKami/VisidanMisi/tabid/60/Default.aspx> Copyright 2008.