

**PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK  
TERHADAP PEMBERIAN KREDIT DENGAN AGUNAN  
BERUPA TANAH (STUDI KASUS BANK X)**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana Hukum**

**AGUNG ANGGRIANA  
0504000097**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
DEPOK  
JANUARI 2009**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

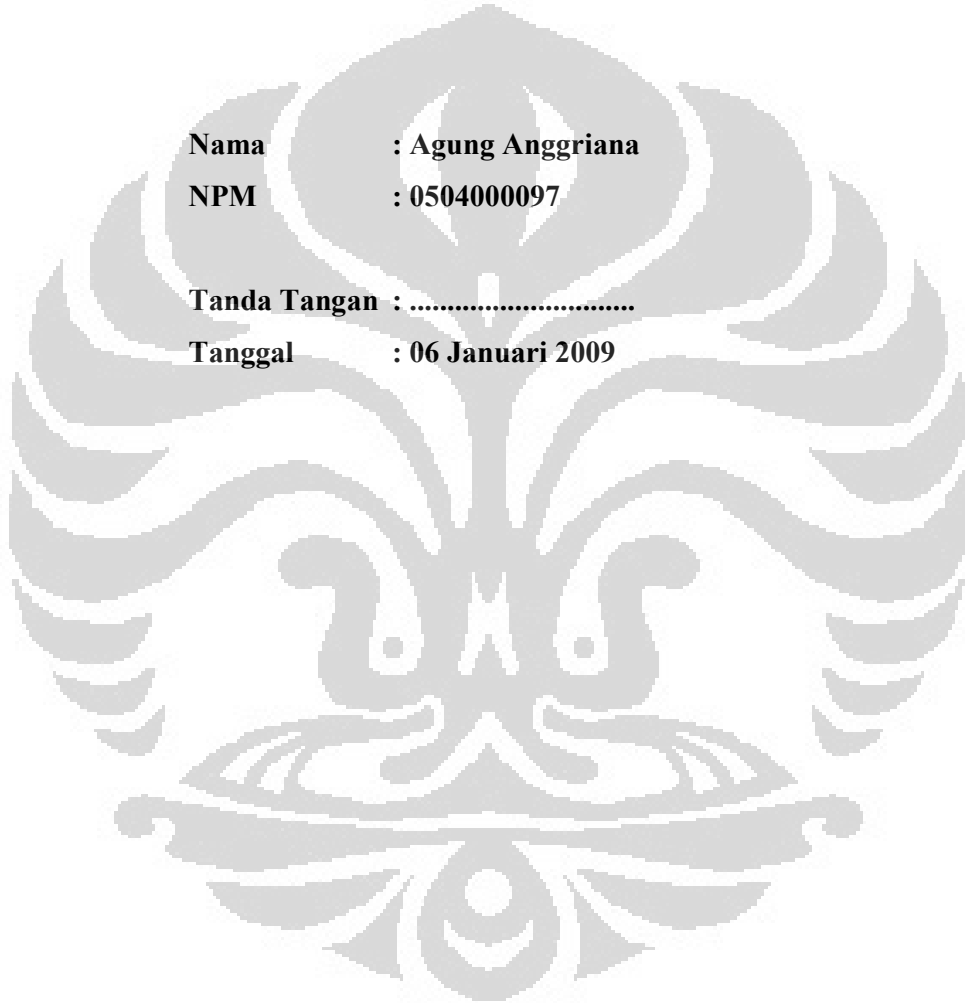
**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Agung Anggriana**

**NPM : 0504000097**

**Tanda Tangan : .....**

**Tanggal : 06 Januari 2009**



## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh:

Nama : Agung Anggriana  
NPM : 0504000097  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Bank Terhadap Pemberian Kredit Dengan Agunan Berupa Tanah (Studi Kasus Bank X).

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing I :  
- Aad Rusyad, S.H., MKn. (.....)

Pembimbing II :  
- Suharnoko, S.H., M.L.I. (.....)

Penguji :  
- Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H. (.....)

Penguji :  
- Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. (.....)

Penguji :  
- Abdul Salam, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 06 Januari 2009

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang tua tercinta; Mamah wanita yang melahirkan, membesarkan. Terima kasih atas kesabarannya dan ketabahannya ya Mah untuk menempuh hidup dan tahan dengan sikap agung yang kadang buat mamah marah. Alm Papah: Orang yang selalu memberi dorongan dan ingin sekali agar saya masuk fakultas hukum UI. Makasih ya Pah, atas perhatiannya selama ini. Papah orang yang sabar dan selalu kasih agung yang terbaik terutama setiap agung ada kemauan.
2. Kakak tercinta; Aa Erwan, yang dari kecil selalu menjaga agung, walau kadang suka banget bercanda yang nyebelin. Terima kasih juga buat keluarga besar di Legok Sumedang atas dukungannya dan semangatnya dalam pembuatan skripsi ini. Teh Dayu serta Keponakanku Dania. Sabar ya adik Dania mudah-mudahan bisa cepat dapat kerja.
3. Windy Solihin dan Keluarga, terima kasih ya windy sayang atas dukungan dan atas semua yang sudah kamu berikan, mudah-mudahan cita-cita kita tercapai dan selalu bersama apapun yang terjadi. Windy yang selalu beri semangat dan setia sama agung hehe..Pokoknya apa yang kita rencanakan mudah-mudahan tercapai ya..
4. Bpk. Aad Rusyad S.H., MKn, selaku pembimbing I penulis, yang telah banyak meluangkan waktu disela-sela kesibukannya, tenaga, dan pikiran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Terima kasih juga atas bimbingan, masukan, pengarahan, semangat dan siraman rohani yang menyejukkan hati yang selalu diberikan di setiap pertemuan.

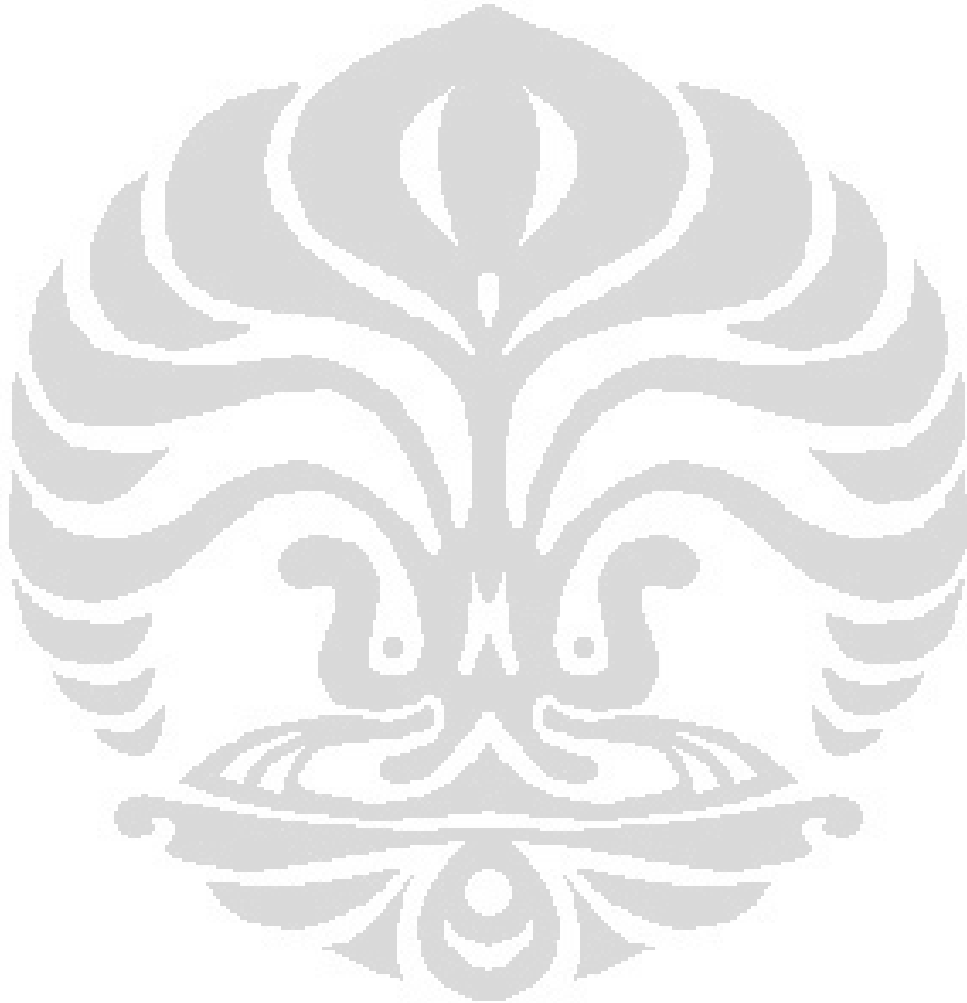
5. Bapak Suharnoko, S.H., MLI. selaku pembimbing II penulis, yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan saya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Professor Hikmahanto Juwana, S.H., LL.M., Ph.D. selaku Pembimbing Akademik saya yang telah memberikan bimbingan akademik kepada saya selama kuliah di FHUI. Terima kasih atas semua kebaikan dan keramahannya selama membimbing saya kuliah di FHUI.
7. Ibu Dr. Rosa Agustina, S.H., M.H. selaku Ketua Bidang Studi Hukum Keperdataan.
8. Ibu Surini Ahlan Syarief, S.H., M.H. selaku penguji skripsi saya.
9. Bapak. Akhmad Budi Cahyono S.H., M.H. selaku Sekretaris Bidang Studi Hukum Keperdataan dan penguji skripsi saya.
10. Bapak. Abdul Salam S.H., M.H. selaku penguji skripsi saya
11. Para staf pengajar dan karyawan FHUI. Terima kasih atas semua jasa yang telah kalian berikan selama ini di kampus.
12. Ibu Rian, Bpk. Eko, Bpk Seno, Bpk Indra, dan Bpk Heru selaku staf PT Bank X Tbk yang membantu penulis dalam memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan skripsi.
13. Bapak Rifai selaku kepala Biro pendidikan Mahasiswa angkatan 2004. Terima kasih atas kebaikan dan keramahannya dalam memberikan informasi akademik yang diberikan selama kuliah ini. Pak Fai selalu ramah dan sabar membantu penulis selama mengurus administrasi kampus.
14. Teman-Teman Onta plus-plus (Ibnu, Real, Haekal, Hizbul, Salman, Revan, Afit, Benny, Dimas Permadi, Ian bek's, balong, naser, bernard dan lainnya) dan teman-teman bundo sekalian serta teman-teman FHUI semuanya khususnya angkatan 2004 yang telah memberikan semangat kepada saya dalam membuat dan menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan baik dari segi materi maupun tata bahasa dikarenakan keterbatasan yang penulis miliki. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran atas skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat, baik bagi penulis maupun para pembaca.

Jakarta, 06 Januari 2009

Penulis

Agung Anggriana



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

---

---

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

Nama : Agung Anggriana

NPM : 0504000097

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

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

Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Bank Terhadap Pemberian Kredit Dengan Agunan Berupa Tanah (Studi Kasus Bank X), -----

beserta perangkat yang ada. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari 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 : 06 Januari 2009

Yang menyatakan

(Agung Anggriana)

## ABSTRAK

Nama : Agung Anggriana

Program Studi : Ilmu Hukum

Judul : Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Bank Terhadap Pemberian  
Kredit Dengan Agunan Berupa Tanah (Studi Kasus Bank X)

Skripsi ini membahas tentang pelaksanaan prinsip kehati-hatian bank terhadap pemberian kredit dengan agunan berupa tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kepustakaan dengan bentuk penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini menemukan bahwa dalam pemberian kredit kepada P.T. Z Internasional, Bank X sudah menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan aturan yang berlaku, baik yang diatur dalam ketentuan perbankan maupun yang diatur internal oleh pihak Bank X. Selain itu, di dalam skripsi ini juga dibahas mengenai keabsahan perjanjian kredit bagi para pihak yaitu Bank X, P.T. Z Internasional dan juga pihak ketiga yang mengaku sebagai pemilik salah satu sertipikat tanah yang dijadikan agunan. Perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank X dan P.T. Z Internasional telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dan syarat-syarat peralihan tanah sehingga perjanjian kredit ini juga mengikat pihak ketiga yang mengaku sebagai pemilik salah satu sertipikat tanah yang dijadikan agunan.

Kata Kunci:

Bank, Prinsip Kehati-hatian, Agunan



## ABSTRACT

Name : Agung Anggriana

Study Program: Study of Law

Title : The Implementation of Prudential Banking Principal in Credit  
Application with Land as Collateral (Case Study of Bank X)

This mini thesis discusses the implementation of the Prudential Banking Principal toward credit application with collateral such as land. Research method used was the method of research literature with the form of descriptive analytical research. This study found that in giving credit to the P.T. Z International, Bank X has been implementing the prudential banking principles in accordance with the provisions stipulated in the banking and the provisions managed internally by the Bank X. In addition, in this mini thesis also discussed the validity of the credit agreement for the parties, namely Bank of X, P.T. Z International and also the third party who claimed as the certified owner of one of the lands which are the collateral. Credit agreement made by the Bank of X, and P.T. Z International has met the requirements of legality and conditions of the rights to the land so that the credit agreement is also binding on a third party claim as owner of one of the title as collateral.

Keywords:

Bank, Prudential Banking Principal, Collateral

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xiii</b>
<b>1. PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
2.2. Pokok Permasalahan .....	6
3.3. Tujuan Penulisan .....	6
4.4. Definisi Operasional .....	6
5.5. Metode Penelitian .....	7
6.6. Sistematika Penulisan .....	8
<b>2. PEMBERIAN KREDIT DAN JAMINAN KREDIT PERBANKAN</b>	
1.1. Kredit Perbankan .....	10
2.1.1 Pengertian Kredit .....	10
2.1.2 Fungsi Kredit .....	11
2.1.3 Unsur-Unsur Kredit .....	12
2.1.4 Penggolongan Kredit .....	14
2.1.5 Perjanjian Kredit .....	15
2.1.6 Jaminan Kredit .....	16
2.1.7 Agunan Kredit .....	21
2.2. Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan Di Indonesia.....	22
2.2.1 Pengertian Jaminan .....	22
2.2.2 Syarat dan Manfaat Jaminan .....	24

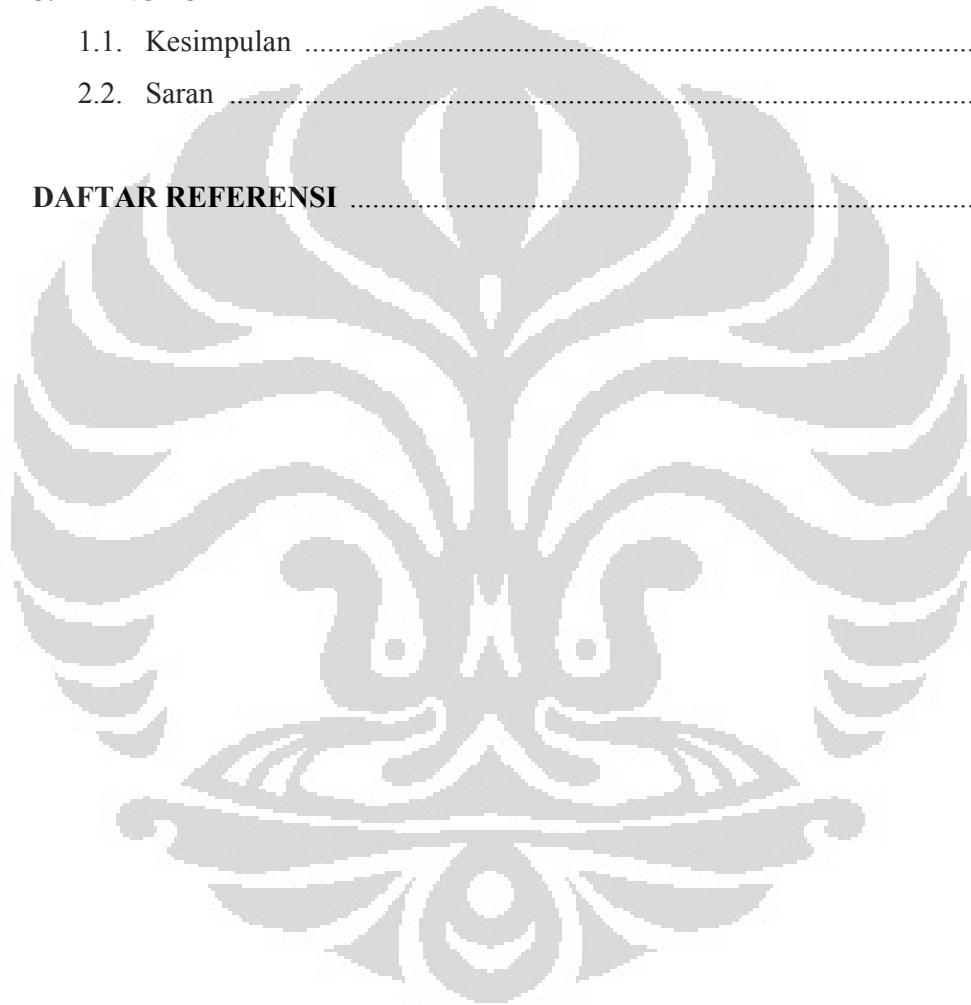
2.2.3	Bentuk Jaminan .....	25
3.3.	Praktik Perbankan Mengenai Pengikatan Jaminan Kredit .....	29
2.3.1	Pengikatan Objek Jaminan Kredit Melalui Lembaga Jaminan .....	30
2.3.2	Pengikatan Jaminan Kredit Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Lembaga Jaminan .....	34
2.3.3	Pengikatan Jaminan Yang Tidak Menggunakan Lembaga Jaminan .....	36
<b>3.</b>	<b>PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN KREDIT</b>	
1.1.	Tinjauan Umum Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit .....	40
3.1.1	Pengertian Prinsip Kehati-Hatian Bank .....	40
3.1.2	Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Rangka Pemberian Kredit Menurut Ketentuan Bank Indonesia .....	43
3.1.3	Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit Bank Secara Sehat .....	49
3.1.4	Pedoman Penyusunan Kebijakan Per Kreditan Bank Umum .....	52
3.1.5	Manajemen Resiko .....	66
2.2.	Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit Modal Kerja di Bank X .....	69
3.2.1	Tinjauan Pemberian Kredit Modal Kerja Di Bank X .....	69
<b>4.</b>	<b>PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK TERHADAP PEMBERIAN KREDIT DENGAN AGUNAN BERUPA TANAH (STUDI KASUS BANK X)</b>	
4.1.	Posita Kasus .....	96
4.2.	Kewajiban Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Proses Pemberian Kredit Di Bank X .....	98
4.3.	Keabsahan Perjanjian Kredit Bagi Bank X, Debitur, dan Pihak Yang Mengaku Pemilik Salah Satu Sertipikat Tanah Yang Diagunkan .....	105

4.3.1 Keabsahan Perjanjian Kredit antara Bank X dengan P.T. Z Internasional .....	105
4.3.2 Keabsahan Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. .....	110

**5. PENUTUP**

1.1. Kesimpulan .....	121
2.2. Saran .....	122

<b>DAFTAR REFERENSI</b> .....	124
-------------------------------	-----

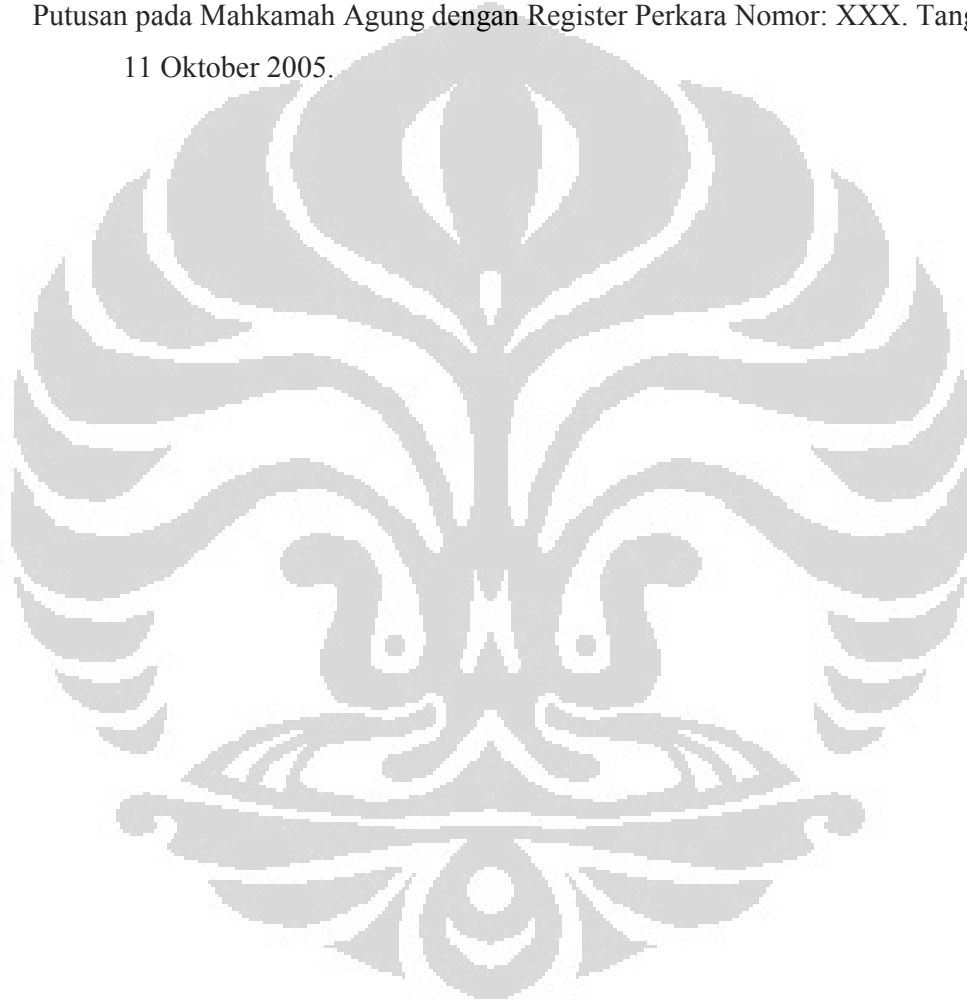


## DAFTAR LAMPIRAN

Perjanjian Kredit Bank X

Putusan pada Pengadilan Negeri Jakarta Q dengan Register Perkara Nomor:  
XX/PDT.G/2000/PN.JKT.XX. Tanggal 11 Desember 2000.

Putusan pada Mahkamah Agung dengan Register Perkara Nomor: XXX. Tanggal  
11 Oktober 2005.



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Pembangunan ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional, oleh karena itu dalam rangka meningkatkan pembangunan ekonomi yang berorientasi kepada peningkatan kesejahteraan rakyat memungkinkan dunia perbankan memainkan peranan penting dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang strategis dan produktif melalui kegiatan perkreditan perbankan. Lembaga perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan antara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*) serta juga melayani kebutuhan pembiayaan dan melancarkan mekanisme sistem pembayaran yang mempunyai peranan dan strategis dalam kegiatan perekonomian.<sup>1</sup>

Bank sebagai lembaga perbankan merupakan suatu badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan. Pasal 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mendefinisikan bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dengan demikian dapat diketahui bahwa bank mempunyai kontribusi yang sangat besar terhadap pembangunan melalui kegiatannya menyalurkan kredit kepada masyarakat. Pemberian kredit oleh bank kepada debitur, tentu mengandung resiko usaha bagi bank. Resiko yang dimaksud disebabkan karena ketidakmampuan dari debitur untuk membayar angsuran atau melunasi kreditnya karena sesuatu hal tertentu yang tidak dikehendaki. Oleh karena itu, semakin lama jangka waktu atau tenggang waktu yang diberikan untuk

---

<sup>1</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, cet.V, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. xv.

pelunasan kredit, maka makin besar resiko bagi bank.<sup>2</sup> Bagi perbankan, setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada masyarakat selalu mengandung resiko. Oleh karena itu, Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian serta asas-asas pemberian kredit yang sehat. Prinsip kehati-hatian diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, maka harus ada perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Salah satu bentuk pengamanan kredit dalam praktik perbankan dilakukan dengan pengikatan jaminan. Jaminan secara hukum mempunyai fungsi untuk menutup hutang, karena itu jaminan merupakan sarana perlindungan bagi para kreditur yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau penjamin debitur. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah memberi sarana perlindungan kepada kreditur melalui ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132. Ketentuan tersebut merupakan jaminan secara umum yang timbul dari undang-undang yang berlaku umum bagi semua kreditur, artinya disini para kreditur mempunyai kedudukan yang sama dalam hal pelunasan hutangnya (*paritas creditorum*). Selain jaminan umum ada juga jaminan khusus. Jaminan khusus ini terdiri dari jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.

Dalam praktik perbankan, bank sebagai kreditur pemberi fasilitas kredit, lebih menyukai jaminan kebendaan, karena jaminan kebendaan memberikan kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur melakukan wanprestasi.<sup>4</sup> Benda milik debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Namun

---

<sup>2</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, cet.II, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2006), hlm. 60.

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 66.

<sup>4</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid II*, (Jakarta, Ind-Hill-Co, 2005), hlm. 16.

demikian walaupun seharusnya suatu objek jaminan kredit diikat melalui suatu lembaga jaminan yang berlaku, *kelihatannya dalam praktik ada juga bank yang tidak mengikat objek jaminan kreditnya melalui lembaga jaminan atau melakukan pengikatan yang tidak sepenuhnya mengikuti ketentuan suatu lembaga jaminan dengan berbagai macam alasan*. Hal yang demikian dapat menimbulkan masalah bagi bank itu sendiri nantinya ketika kredit yang disalurkan oleh bank tersebut bermasalah dan menjadi macet.

Salah satu permasalahan yang sering dihadapi bank dalam hal pemberian kredit, umumnya kredit yang diberikan berakhir menjadi kredit macet. Dengan adanya kredit macet maka sebagai bentuk upaya pengembalian aset, maka bank melakukan penjualan terhadap objek jaminan kredit yang diagunkan melalui proses lelang eksekusi. Hambatan yang terjadi di dalam proses lelang eksekusi ini terkadang berkaitan dengan pihak ketiga yang mengaku mempunyai kepentingan terhadap proses lelang eksekusi yang telah selesai dilakukan dan telah terjual melalui pelelangan kepada pembeli lelang yang beritikad baik. Salah satu bank yang pernah mengalami permasalahan ini adalah Bank X. Permasalahan dimulai ketika seseorang bernama Tn. A selaku Direktur Utama dari P.T. Z International dan Tn. B selaku Komisaris dari P.T. Z International mengadakan perjanjian kredit dengan Bank X yang diwakili oleh kedua Direktornya pada hari Kamis 30 Juni 1994. Maksimum kredit yang diberikan oleh Bank X kepada P.T. Z International sebesar US\$ 744.000 dimana kredit yang digunakan oleh P.T. Z International untuk tujuan Modal Kerja Produksi.

Sebagai jaminannya, P.T. Z International memberi agunan berupa:

- a Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik seluas 3530 m<sup>2</sup>;
- b Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik seluas 5960 m<sup>2</sup>;
- c Sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan seluas 70 m<sup>2</sup>;
- d Sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup>. Tanah tersebut diperoleh P.T. Z International berdasarkan Jual Beli antara Tn. A (selaku Direktur Utama atau Pimpinan P.T. Z Internasional) dengan Tn. C sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. dibuat dihadapan Tn. D Sarjana Hukum selaku Notaris/PPAT di Jakarta;



- e Sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan seluas 120 m<sup>2</sup>;
- f Sebidang tanah sertipikat Hak Milik seluas 3127 m<sup>2</sup>;
- g Persediaan barang-barang yang terdiri dari bahan baku dan barang jadi;
- h Mesin-mesin yang akan dibeli;
- i Jaminan Pribadi oleh Tn. A selaku Direktur Utama dari P.T. Z International dan Tn. B selaku Komisaris dari P.T. Z International.

Bank X selaku pihak yang akan memberikan kredit memproses permohonan kredit yang diajukan oleh Tn. A dan Tn. B yang bertindak mewakili P.T. Z International. Setelah memproses permohonan kredit yang diajukan oleh Tn. A dan Tn. B, kemudian Bank X memberikan kredit kepada P.T. Z International. Setelah beberapa waktu, P.T. Z International tidak melakukan pembayaran angsuran kreditnya. Oleh karena itu, P.T. Z Internasional dianggap telah melakukan wanprestasi, maka Bank X selaku pemberi kredit melakukan eksekusi terhadap seluruh agunan untuk pelunasan kreditnya. Eksekusi dilakukan oleh Bank X, melalui Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) dan Kantor Lelang Jakarta II Departemen Keuangan RI Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah III.

Dari pelelangan seluruh agunan P.T. Z International yang telah berhasil di eksekusi, ternyata salah satu agunan P.T. Z International tersebut bermasalah. Permasalahan timbul ketika agunan P.T. Z International yang berupa sebidang tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup> telah terjual melalui pelelangan dan dimiliki oleh Tn. E (tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diperoleh P.T. Z International berdasarkan Jual Beli antara Tn. A selaku Direktur Utama atau Pimpinan P.T. Z Internasional dengan Tn. C sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat dihadapan Tn. D Sarjana Hukum selaku Notaris/PPAT di Jakarta). Ternyata ketika Tn. E ingin menempatkannya, tanah tersebut masih ditempati oleh Tn. C beserta istrinya.

Tn. C mengatakan bahwa, ia beserta istrinya tidak pernah merasa menjual tanah yang ia tempati. Tn. C mengatakan bahwa sertipikat tanahnya memang tidak berada padanya, melainkan berada di tangan Tn. A. Ketika itu Tn. C meminjam sejumlah uang kepada Tn. A (perjanjian hutang-piutang), kemudian

Tn. A meminta sertipikat tanah yang dimiliki Tn. C sebagai jaminan pelunasan hutang, tidak hanya itu Tn. A meminta Tn. C beserta istrinya menandatangani sebuah blanko kosong akta jual beli dan Tn. C beserta istrinya menandatangani. Ternyata blanko kosong akta jual beli tersebut, digunakan oleh Tn. A untuk membuat akta jual beli tanah sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat dihadapan Tn D Sarjana Hukum selaku Notaris/PPAT di Jakarta.

Setelah mengetahui sertipikat tanahnya dijadikan agunan pelunasan hutang kredit bank oleh Tn. A, kemudian Tn. C beserta istrinya melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Q pada Februari 2000 yang kemudian memenangkan Tn. C, namun Tn. C dikalahkan di tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Jakarta pada Oktober 2001) dan di tingkat Kasasi (Mahkamah Agung Maret 2002 sampai Oktober 2005). Dengan adanya gugatan perdata yang diajukan oleh Tn. C ke Pengadilan, maka hal ini menghambat proses eksekusi agunan yang telah terjual melalui pelelangan.

Mengingat kegiatan pemberian kredit oleh bank adalah sebagai salah satu penggerak roda ekonomi dan pembangunan, maka berdasarkan uraian diatas diperlukan kepastian hukum yang jelas apakah dalam hal ini bank sudah melaksanakan prinsip kehati-hatian bank? bagaimana keabsahan perjanjian kredit bagi Bank X, debitur, dan pihak ketiga yang mengaku pemilik salah satu sertipikat tanah yang diagunkan? Oleh karena itu, dalam skripsi ini, penulis memilih judul skripsi Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Bank Terhadap Pemberian Kredit Dengan Agunan Berupa Tanah (Studi Kasus Bank X).

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Ruang Lingkup permasalahan dalam skripsi ini dibatasi hanya dilihat dari sisi Bank X selaku kreditur dan pemegang agunan kredit. Oleh karena itu, permasalahan yang akan dikaji adalah sebagai berikut:

- a. Apakah Bank X telah melakukan prinsip kehati-hatian bank dalam proses pemberian kredit?
- b. Bagaimanakah keabsahan perjanjian kredit bagi Bank X, debitur, dan pihak ketiga yang mengaku pemilik salah satu sertipikat tanah yang diagunkan?

### 1.3 Tujuan Penulisan

Sesuai dengan pokok permasalahan yang ada, maka tujuan penulisan skripsi adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui apakah Bank X telah melakukan prinsip kehati-hatian bank dalam proses pemberian kredit.
- b. Mengetahui keabsahan perjanjian kredit bagi Bank X, debitur, dan pihak ketiga yang mengaku sebagai pemilik salah satu sertifikat tanah yang digunakan.

### 1.4 Definisi Operasional

Dalam membahas permasalahan yang diuraikan dalam skripsi ini, maka akan diberikan pengertian-pengertian atas istilah-istilah yang terkait. Pembatasan ini diharapkan dapat membantu dalam menjawab pokok permasalahan skripsi. Pengertian-pengertian yang dimaksud adalah:

- a. 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.<sup>5</sup>
- b. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>6</sup>
- c. Perjanjian kredit adalah kesepakatan tertulis antara pihak kreditur dan debitur mengenai pemberian kredit.<sup>7</sup>
- d. Jaminan Kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Indonesia (a), *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998, LN No.182 Tahun 1998, TLN No. 3790, Pasal 1 angka 2.

<sup>6</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 11.

<sup>7</sup> Djumhana, *op. cit.*, hlm. 501.

<sup>8</sup> Bank Indonesia, *Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tentang Jaminan Pemberian Kredit*, SK Direksi Bank Indonesia No.23/69/KEP/DIR, 1991, Pasal 2 ayat (1).

- e. Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>9</sup>
- f. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.<sup>10</sup>

### 1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif. Yuridis normatif artinya penelitian yang dilakukan mengacu pada norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan keputusan pengadilan serta norma-norma yang berlaku di masyarakat atau juga yang menyangkut kebiasaan yang berlaku di masyarakat.<sup>11</sup>

Jenis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

1. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan kredit perbankan dan peraturan lainnya yang terkait.
2. Bahan hukum sekunder berupa literatur yang berkaitan dengan kredit perbankan, buku-buku, makalah, dan jurnal.
3. Bahan hukum tersier berupa bahan-bahan yang bersifat menunjang sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia, dan *website* resmi dalam internet.

Selain itu, karena data sekunder dirasa masih kurang maka penulis melakukan wawancara dengan beberapa narasumber yang terkait dengan permasalahan yang ada dalam skripsi ini.

Tipe perencanaan penelitian yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah *case study*. Suatu *case study* merupakan pendekatan yang bertujuan

---

<sup>9</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, pasal 1 angka 23.

<sup>10</sup> Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN No. 3696, pasal 1 angka 24.

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di Dalam Penelitian Hukum* (Jakarta: Pusat Dokumentasi Universitas Indonesia, 1979), hlm. 18.

mempertahankan keutuhan dari gejala yang diteliti, sesungguhnya hal itu berarti bahwa yang dikumpulkan adalah data yang menyeluruh dan terintegrasikan. Dengan demikian, *case study* dapat mengembangkan pengetahuan yang sangat mendalam tentang gejala-gejala yang diteliti.”<sup>12</sup> Dalam hal tipe penelitian, jika dilihat dari sudut sifatnya penelitian yang digunakan yaitu *penelitian eksplanatoris* yang bertujuan menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala, sedangkan dilihat dari sudut ilmu yang dipergunakan penelitian skripsi ini yaitu *penelitian mono disipliner* dimana pemilihan metode serta pembahasannya didasarkan pada satu disiplin ilmu.<sup>13</sup> Bentuk dari hasil penelitian ini akan dituangkan secara deskriptif-analisis.

## 1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan skripsi ini dilakukan menurut bab dan sub-bab. Untuk selanjutnya skripsi ini akan dibagi ke dalam lima bab sebagai berikut:

**Bab pertama** yaitu bab pendahuluan yang membahas secara umum dan singkat mengenai latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penulisan, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**Bab kedua** merupakan bab mengenai pemberian kredit dan jaminan kredit perbankan. Bab ini membahas mengenai kredit perbankan, tinjauan umum tentang hukum jaminan di Indonesia, praktik perbankan mengenai pengikatan jaminan kredit. Sub bab pertama membahas mengenai kredit perbankan, meliputi pengertian kredit, fungsi kredit, unsur-unsur kredit, penggolongan kredit, perjanjian kredit, jaminan kredit, agunan kredit. Sub bab kedua membahas mengenai tinjauan umum tentang hukum jaminan di Indonesia meliputi pengertian jaminan, syarat dan manfaat jaminan, bentuk jaminan. Sedangkan sub bab ketiga membahas mengenai praktik perbankan mengenai pengikatan jaminan kredit, yang terdiri dari pengikatan objek jaminan kredit melalui lembaga jaminan,

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI-Press, 2005), hlm. 16-17.

<sup>13</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4-5.

pengikatan jaminan kredit yang tidak memenuhi ketentuan lembaga jaminan dan pengikatan jaminan yang tidak menggunakan lembaga jaminan.

**Bab ketiga** mengenai prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit di Bank X. Bab ini terdiri dari dua sub bab, yaitu tinjauan umum prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit di Bank X. Tinjauan umum prinsip kehati-hatian dalam rangka pemberian kredit meliputi pengertian prinsip kehati-hatian bank, prinsip kehati-hatian bank dalam rangka pemberian kredit menurut ketentuan Bank Indonesia, prinsip-prinsip pemberian kredit bank secara sehat, Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank Umum, manajemen resiko. Pembahasan mengenai Prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit di Bank X terdiri dari tahap permohonan, tahap kunjungan dan *verifikasi*, tahap analisis kredit, tahap keputusan kredit, tahap pengikatan agunan, tahap penarikan (pencairan) kredit, tahap pengawasan, dan tahap penyelesaian kredit.

**Bab keempat** dari skripsi ini membahas mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian bank terhadap pemberian kredit dengan agunan berupa tanah (studi kasus). Pembahasan bab ini berdasarkan kasus yang didapat dari Bank X. Bab ini terdiri dari tiga sub bab, yaitu posita kasus, kewajiban pelaksanaan prinsip kehati-hatian bank dalam proses pemberian kredit di Bank X, keabsahan perjanjian kredit bagi Bank X, debitur, dan pihak yang mengaku pemilik salah satu sertifikat tanah yang diagunkan

**Bab kelima** berisi bab penutup yang terdiri dari sub bab kesimpulan dari skripsi ini dan saran yang dapat diberikan.

## BAB 2

### PEMBERIAN KREDIT DAN JAMINAN KREDIT PERBANKAN

#### 2.1 Kredit Perbankan

##### 2.1.1 Pengertian Kredit

Secara umum dan sederhana kredit berarti hutang (*loan*) dan hutang adalah sesuatu yang kelak harus dibayar kembali kepada yang telah meminjamkannya. Istilah kredit berasal dari bahasa latin "*credere*" ("*credo*" dan "*creditum*") yang kesemuanya berarti kepercayaan (dalam bahasa inggris "*faith*" dan "*trust*"). Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur (yang memberi kredit, lazimnya Bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.<sup>14</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.<sup>15</sup> Dalam Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Perbankan yang telah diubah dirumuskan bahwa kredit adalah

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. II, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm. 236.

<sup>15</sup> Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 57.

<sup>16</sup> Indonesia (a), *loc. cit.*, Pasal 1 angka 11

Dengan demikian, kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang yang dilakukan antara bank dan pihak lain, nasabah peminjam dana. Perjanjian pinjam meminjam uang itu dibuat atas dasar kepercayaan bahwa peminjam dalam tenggang waktu yang telah ditentukan akan melunasi atau mengembalikan pinjaman uang atau tagihan tersebut kepada bank disertai pembayaran sejumlah bunga sebagai imbal jasanya.<sup>17</sup>

Berkaitan dengan pengertian kredit diatas, menurut ketentuan Pasal 1 butir 5 Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga termasuk:<sup>18</sup>

- a Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
- b Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
- c Pengambilalihan atau pemberian kredit pada pihak lain.

### **2.1.2 Fungsi Kredit**

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak agar saling menolong guna pencapaian kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapat kredit harus dapat menunjukkan prestasi berupa kemajuan-kemajuan pada usahanya atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya. kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi:<sup>19</sup>

- a. Meningkatkan daya guna uang;
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi;

---

<sup>17</sup> Usman, *op. cit.*, hlm. 237.

<sup>18</sup> Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 58.

<sup>19</sup> Djumhana, *op. cit.*, hlm. 481.



- e. Meningkatkan kegairahan berusaha;
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan;
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

### **2.1.3 Unsur-Unsur Kredit**

Pada umumnya, dalam perjanjian pinjam meminjam akan ditekankan kewajiban pihak peminjam uang untuk melunasi, mengembalikan, atau mengangsur utang pokoknya beserta bunga atau imbalan sesuai dengan waktu yang ditentukan. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan unsur-unsur yang terdapat di dalam kreditur, yaitu:<sup>20</sup>

#### **a. Kepercayaan**

Adanya keyakinan dari pemberi kredit (Pihak bank/kreditur) atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasi sesuai dengan diperjanjikan pada waktu tertentu

#### **b. Waktu**

Adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya; jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak Bank dan nasabah peminjam dana

#### **c. Prestasi**

Adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara Bank dan nasabah peminjam dana berupa uang dan bunga atau imbalan

#### **d. Resiko**

Adanya resiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup terjadinya wanprestasi dari nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminan dan agunan.

### **2.1.4 Penggolongan Kredit**

#### **2.1.4.1 Penggolongan Berdasarkan Tujuan Penggunaannya**

Berdasarkan tujuan penggunaannya, kredit dibagi ke dalam:<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Usman, *op. cit.*, hlm. 238.

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 239-240.

a. Kredit konsumtif

Ini merupakan kredit yang diberikan kepada debitur untuk keperluan konsumsi seperti kredit profesi, kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor, pembelian alat-alat rumah tangga, dan lain sebagainya.

b. Kredit produktif, terdiri dari:

i. Kredit investasi

Dipergunakan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan lama seperti: tanah, mesin dan sebagainya. Namun demikian sering juga kredit ini digolongkan ke dalam kredit investasi adalah apa yang disebut sebagai Kredit Bantuan Proyek;

ii. Kredit modal kerja (*Working Capital Credit*/Kredit eksploitasi)

Digunakan untuk membiayai modal lancar yang habis dalam pemakaian seperti untuk barang dagangan, bahan baku, *overhead* produksi, dan sebagainya;

iii. Kredit likuiditas

Diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang dalam kesulitan likuiditas. Misalnya kredit likuiditas dari Bank Indonesia yang diberikan untuk bank-bank yang memiliki likuiditas di bawah bentuk uang.

#### 2.1.4.2 Penggolongan Berdasarkan Jangka Waktunya

Apabila jangka waktu digunakan sebagai kriteria, maka suatu kredit dapat dibagi ke dalam:<sup>22</sup>

a. Kredit Jangka Pendek

Yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum satu tahun, bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit pembeli, dan kredit wesel, juga dapat berbentuk kredit modal kerja yang digunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja atau proyek;

b. Kredit Jangka Menengah

Yaitu kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai tiga tahun, bentuknya dapat berupa kredit investasi jangka menengah

---

<sup>22</sup> Djumhana, *op. cit.*, hlm. 487.

c. Kredit Jangka Panjang

Yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya yaitu kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.

**2.1.4.3 Penggolongan Kredit Berdasarkan Jaminannya**

Dari segi jaminannya penggolongan kredit dapat dibedakan, antara lain:<sup>23</sup>

a. Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (*Unsecured loan*)

Yang dimaksud dengan kredit tanpa jaminan, yaitu: pemberian kredit tanpa jaminan materil (agunan fisik), pemberiannya sangatlah selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafiditas, kejujuran, dan ketaatannya baik dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalaninya. Kredit tanpa jaminan mengandung lebih besar resiko sehingga berlaku bahwa semua harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada seluruhnya menjadi jaminan pemenuhan pembayaran utang;

b. Kredit dengan jaminan (*secured loan*)

Kredit ini diberikan kepada debitur selain didasarkan adanya keyakinan atas kemampuan debitur juga disandarkan pada adanya agunan atau jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan, misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi, dan sebagainya. Agunan sebagai jaminan tambahan ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur. Apabila debitur wanprestasi, Bank segera dapat menerima pelunasan utangnya melalui cara pelelangan atas agunan tersebut. Hal demikian dilakukan guna menekan seminimal mungkin resiko apabila terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kredit yang diberikan kepada nasabahnya.

**2.1.4.4 Penggolongan Kredit Berdasarkan Aktifitas Perputaran Usaha**

Dari segi besar kecilnya aktifitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika, sektor yang digeluti, aset yang dimiliki maka jenis kredit terdiri atas:<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 497-498.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 493-495.

a. Kredit kecil

Kredit kecil adalah kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil. Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/4/KEP/DIR tentang Pemberian Usaha Kecil (4 April 1997) yang dimaksudkan Kredit Usaha Kecil (KUK) yaitu kredit investasi dan atau kredit modal kerja yang diberikan dalam rupiah atau valuta asing kepada nasabah usaha kecil dengan plafon kredit keseluruhan maksimum tiga ratus lima puluh juta untuk membiayai usaha produktif;

b. Kredit menengah

Kredit menengah adalah kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil;

c. Kredit besar

Kredit besar pada dasarnya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur. Guna menekan resiko dana yang tersedia dapat disebar tidak hanya pada satu perusahaan saja sehingga pemberian kredit dilakukan dengan cara pembiayaan bersama (*joint financing*). Cara pembiayaan bersama ini dapat dilakukan antarbank milik negara, antara bank milik Negara dan bank milik Pemerintah Daerah serta antara bank milik Negara dan bank milik swasta atau bank asing.

### 2.1.5 Perjanjian Kredit

Suatu pelepasan kredit oleh bank kepada nasabahnya selalu dimulai dengan adanya permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila menurut bank, permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka terlebih dahulu harus diadakan suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan hutang.<sup>25</sup> Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur (bank) dan debitur (nasabah) maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Perjanjian kredit berisi suatu janji oleh bank (kreditur) untuk memberikan sejumlah dana dan suatu janji oleh penerima kredit (debitur) untuk membayar kembali dana tersebut pada tanggal tertentu. Hutang akan tercipta setelah diberlakukannya penarikan atas fasilitas yang telah disediakan. Dengan demikian, perjanjian kredit tidak menciptakan

---

<sup>25</sup> Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 149

hutang sebab hutang akan tercipta karena dilakukannya penarikan (*disbursement*) atas dana bank, bukan karena lahirnya perjanjian kredit.

Perjanjian kredit menurut R Subekti dan Marhainis Abdul Hay pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal yang sama juga dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754.<sup>26</sup> Akan tetapi, pendapat di atas disangkal oleh Sutan Remy Sjahdeni yang menyatakan bahwa perjanjian kredit tidak identik dengan perjanjian pinjam meminjam dan terdapat beberapa ciri yang membedakan antara perjanjian kredit dengan perjanjian meminjam, diantaranya.<sup>27</sup>

- a. Perjanjian kredit bank mempunyai sifat konsensual berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam uang yang bersifat *riil*. Bagi perjanjian kredit yang jelas-jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh tidak dapat dibantah lagi bahwa perjanjian itu merupakan perjanjian yang konsensual sifatnya. Setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh nasabah debitur dan bank, debitur belum berhak menggunakan atau melakukan penarikan kredit. Hak nasabah debitur untuk dapat menarik dan kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung kepada telah dipenuhinya syarat yang ditentukan dalam perjanjian kredit;
- b. Dalam perjanjian kredit, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak, maka berarti nasabah debitur bukan merupakan pemilik mutlak dari kredit yang diperolehnya berdasarkan perjanjian kredit itu. Dalam perjanjian pinjam meminjam, debitur dapat menggunakan secara leluasa uangnya untuk keperluan atau tujuan yang tertentu;

---

<sup>26</sup> Usman, *op. cit.*, hlm. 261.

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 261-262.

- c. Perjanjian kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu misalnya dengan menggunakan cek atau perintah pemindah bukuan. Pada perjanjian pinjam meminjam tidak diisyaratkan bagaimana caranya debitur akan menggunakan uang pinjaman itu.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, diantaranya:<sup>28</sup>

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur;
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Dalam praktik perbankan, guna mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan umumnya perjanjian kreditnya dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*standards contract*). Perjanjian kredit bank dapat dibuat secara di bawah tangan ataupun secara akta notariil. Bentuk perjanjian kredit telah disediakan oleh pihak bank, sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian tersebut, tetapi apabila debitur menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut.<sup>29</sup>

Perjanjian kredit yang baik seyogyanya sekurang-kurangnya berisi klausul-klausul sebagai berikut:<sup>30</sup>

- a. Klausul-klausul tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas ijin tarik;
- b. Klausul-klausul tentang bunga, *commitment fee*, dan denda kelebihan tarik;

---

<sup>28</sup> Ch. Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, November-Desember 1992, hlm. 64-69 dikutip dari: Djumhana, *op. cit.*, hlm. 505.

<sup>29</sup> Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 71-72.

<sup>30</sup> Sutan Remy Sjahdeini, S.H., *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993) hlm. 178-179. dikutip dari: Rachmadi Usman, *op. cit.*, hlm 268-270.

- c. Klausul tentang kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening giro dan rekening pinjaman nasabah debitur;
- d. Klausul tentang *representations and warranties*, yaitu klausul yang berisi pernyataan-pernyataan nasabah debitur mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan nasabah debitur pada waktu kredit diberikan, yaitu yang menjadi asumsi-asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan kredit tersebut;
- e. Klausul tentang *conditions presedent*, yaitu klausul tentang syarat-syarat tangguh yang harusnya dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitur sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan dana bagi kredit tersebut dan nasabah debitur berhak untuk pertama kalinya menggunakan kredit tersebut;
- f. Klausul tentang agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan;
- g. Klausul tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan hubungan rekening koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan;
- h. Klausul tentang *affirmative covenants*, yaitu klausul yang berisi janji-janji nasabah debitur untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit masih berlaku;
- i. Klausul tentang *negative covenant*, yaitu klausul yang berisi janji-janji nasabah debitur untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit berlaku;
- j. Klausul tentang *financial covenant*, yaitu klausul yang berisi janji nasabah debitur untuk menyampaikan laporan keuangannya kepada bank dan memelihara posisi keuangannya pada minimal taraf tertentu;
- k. Klausul tentang tindakan yang dapat diambil oleh bank dalam rangka pengawasan, pengamanan, penyelamatan, dan penyelesaian kredit;
- l. Klausul tentang *events of default*, yaitu klausul yang menentukan suatu peristiwa atau peristiwa-peristiwa yang apabila terjadi memberikan hak kepada bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh *outstanding* kredit;
- m. Klausul tentang arbitrase, yaitu klausul yang mengatur mengenai penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan diantara para pihak melalui suatu badan arbitrase *ad hock* atau badan arbitrase institusional;

n. Klausul-klausul bunga rampai atau *miscellaneous provisions* atau *boilerplate provisions*, yaitu klausul-klausul yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang belum tertampung secara khusus di dalam klausul-klausul lain. Termasuk di dalam klausul-klausul ini adalah klausul yang disebut dengan Pasal Tambahan, yaitu klausul yang berisi syarat-syarat dan ketentuan tambahan yang belum diatur di dalam pasal-pasal lain atau berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan khusus yang dimaksudkan sebagai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang menyimpang syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang telah tercetak di dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian baku.

#### 2.1.6 Jaminan Kredit

Dalam memberikan kreditnya, bank harus melakukan analisis pemberian kredit yang memadai agar kredit yang diberikan oleh bank tidak berpotensi untuk menjadi macet.<sup>31</sup> Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>32</sup> Untuk itu, dalam pemberian kredit bank wajib memperhatikan asas-asas pemberian perkreditan yang sehat, di antaranya:<sup>33</sup>

- a. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis;
- b. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit pada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian;
- c. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham;
- d. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*).

Dalam Pasal 8 dan pasal 15 Undang-Undang Perbankan yang diubah menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk

---

<sup>31</sup> Usman, *op. cit.*, hlm. 281.

<sup>32</sup> Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 72.

<sup>33</sup> Djumhana, *op. cit.*, hlm. 509-510.



melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu bank wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.<sup>34</sup> Berdasarkan penjelasan pasal 8 Undang-Undang Perbankan yang diubah, yang harus dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur yang kemudian dikenal dengan prinsip 5C's (*Character, Capital, Capacity, Collateral, dan Condition of Economy*). Bank dalam memberikan kredit, selain menerapkan prinsip 5C's juga menerapkan apa yang dinamakan dengan prinsip 5P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection*). Bank dalam memberikan kredit juga menggunakan prinsip 3R (*Returns, Repayment, Risk Bearing Ability*).<sup>35</sup>

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR Tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.<sup>36</sup> Berdasarkan pada pengertian jaminan diatas, kegunaan jaminan kredit adalah untuk:<sup>37</sup>

- 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 diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;

---

<sup>34</sup> Usman, *op. cit.*, hlm. 281.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 246-250.

<sup>36</sup> Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 73.

<sup>37</sup> Usman, *op. cit.*, hlm. 286.

- 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.

#### 2.1.7 Agunan Kredit

Agunan merupakan jaminan tambahan yang diperlukan dalam hal pemberian fasilitas kredit. Hal ini sesuai dengan pengertian agunan yang termuat dalam Undang-Undang Perbankan, yaitu “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.”<sup>38</sup> Dengan kedudukannya sebagai jaminan tambahan maka bentuk agunan dapat berupa:

“..., barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat juga digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.”<sup>39</sup>

Adanya kemudahan dalam hal agunan kredit ini merupakan realisasi dari perbankan yang berasaskan Demokrasi Ekonomi dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Meskipun adanya kemudahan demikian, agunan tersebut harus tetap ideal karena agunan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang yang diagunkan tersebut apabila debitur wanprestasi.

Pada praktiknya, agunan menjadi lebih dominan atau diutamakan sehingga sebenarnya agunan lebih dipentingkan dari pada hanya sekedar jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya. Hal

---

<sup>38</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 1 angka 23.

<sup>39</sup> *Ibid.*, penjelasan Pasal 8.

demikian sangatlah berdasar karena jaminan merupakan hal yang abstrak, di mana penilaiannya sangat subjektif. Hal ini berbeda dengan agunan yang merupakan sesuatu yang jelas sehingga dengan objektif dan secara ekonomi pula apabila terjadi suatu wanprestasi dari debitur atau adanya kredit yang bermasalah maka bank dengan segera dapat mengkonversikannya kepada sejumlah uang yang lebih likuid. Dalam praktik perbankan, jaminan kebendaanlah yang lebih banyak digunakan dibandingkan dengan jaminan perorangan.

Dalam konteks perkreditan, istilah jaminan sangatlah sering bertukar dengan istilah agunan. Sebagaimana ditegaskan dalam pemberian kredit menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Pebruari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yang dimaksud jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, maka yang dimaksudkan dengan agunan yang ideal adalah agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan meliputi surat berharga dan atau tagihan yang diterbitkan oleh pemerintah atau badan hukum lain yang mempunyai peringkat tinggi berdasarkan hasil penilaian lembaga pemerintahan yang kompeten dan sewaktu-waktu dengan mudah dapat dijual ke pasar untuk dijadikan uang tunai. Dengan melihat pandangan di atas, maka agunan dalam perkreditan memiliki fungsi untuk menjamin pembayaran kredit guna mengamankan dana pihak ketiga yang dikelola oleh bank yang bersangkutan dan untuk memenuhi ketentuan perkreditan yang dikeluarkan oleh bank sentral.

## **2.2 Tinjauan Umum Tentang Hukum Jaminan Di Indonesia**

### **2.2.1 Pengertian Jaminan**

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* atau *security of law*. Hukum jaminan menurut Salim HS adalah keseluruhan dari kaedah-kaedah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk

mendapatkan fasilitas kredit.<sup>40</sup> Sedangkan istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya.<sup>41</sup> Jaminan merupakan sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang ditunjuk oleh debitur atau penerima kredit untuk melunasi hutangnya kepada kreditur.

Beberapa perumusan atau definisi tentang jaminan dan hukum jaminan dikemukakan oleh beberapa pakar hukum, antara lain sebagai berikut:<sup>42</sup>

- a. Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan;
- b. Thomas Suyatno ahli perbankan menyatakan bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang;
- c. J.Satrio berpendapat bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur;
- d. Hartono Hadisaputro menyatakan bahwa 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.

Perjanjian jaminan mempunyai sifat *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokoknya adalah perjanjian pinjam meminjam atau hutang piutang yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Sifat *accessoir* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut:<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, edisi. II, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 5-6.

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 23.

<sup>42</sup> Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 5-6.

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 6-7.

- a. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok;
- b. Jika perjanjian pokoknya batal, maka perjanjian tambahan juga batal;
- c. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih.

### 2.2.2 Syarat dan Manfaat Jaminan

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat benda jaminan yang baik adalah:<sup>44</sup>

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Memberikan kedudukan mendahulukan kepada pemegangnya;
- c. Mengikuti objek yang dijamin;
- d. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas;
- e. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- f. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk di eksekusi, bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit,

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Keberadaan lembaga jaminan dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat bagi kreditur adalah:<sup>45</sup>

- a. Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup;
- b. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur.

Sedangkan manfaat benda jaminan bagi debitur adalah:<sup>46</sup>

- a. Dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya (adanya kepastian dalam berusaha);

---

<sup>44</sup> Salim HS, *op. cit.*, hlm. 27-28.

<sup>45</sup> *Ibid.*, hlm. 28.

<sup>46</sup> *Ibid.*, hlm. 28.

- b. Memberikan kepastian bagi debitur untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan.

### 2.2.3 Bentuk Jaminan

Jaminan dapat dibedakan atas jaminan umum dan jaminan khusus. Petunjuk yang dapat dipakai dalam menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 KUH Perdata mencerminkan suatu jaminan umum, sedangkan Pasal 1132 KUH Perdata disamping sebagai kelanjutan dan penyempurnaan Pasal 1131 yang menegaskan persamaan dan kedudukan para kreditur juga mengatur kemungkinan diadakannya suatu jaminan khusus apabila diantara para kreditur terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan, yang dapat terjadi karena ketentuan undang-undang maupun karena diperjanjikan.<sup>47</sup>

#### 2.2.3.1 Jaminan Umum

Jaminan umum timbul dari Undang-Undang tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak terlebih dahulu yang berlaku umum bagi semua kreditur, disini para kreditur mempunyai kedudukan yang sama (*paritas creditorium*), kecuali apabila diantara para kreditur tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pada Pasal 1131 menyatakan bahwa:

”segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”<sup>48</sup>

Dari Pasal ini berarti seluruh harta kekayaan milik debitur akan menjadi jaminan pelunasan atas hutang debitur kepada semua kreditur. Dengan demikian, tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan umum atas

---

<sup>47</sup> Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 7.

<sup>48</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), Pasal. 1131.

pelunasan perutangannya, baik yang telah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya.<sup>49</sup> Dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa:

”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.”<sup>50</sup>

Dalam jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lain, tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lain. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditur dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitur, namun Pasal 1132 KUH Perdata juga memberikan kemungkinan pengecualian adanya kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain, yaitu: pemegang hak *previlege*, gadai (*pand*) dan hipotik. Hal ini berarti kedudukan para kreditur ditentukan oleh jenis jaminan yang dipegangnya.<sup>51</sup>

Dari kedua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur. Hal ini berarti benda jaminan tidak diperuntukkan bagi kreditur tertentu dan dari hasil penjualannya dibagi diantara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing, namun jaminan umum sering dirasakan tidak aman karena jaminan secara umum berlaku bagi semua kreditur sehingga apabila krediturnya banyak mungkin saja harta kekayaan debitur habis

---

<sup>49</sup> Usman, *op. cit.*, hlm. 287.

<sup>50</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal. 1132.

<sup>51</sup> Usman, *op. cit.*, hlm. 287-288.

dan tidak cukup untuk melunasi hutang-hutangnya, hal ini dikarenakan kedudukan pemberi atau pemberi-pemberi kredit dalam jaminan umum adalah konkuren.

Oleh karena itu, kreditur baru merasa aman jika ada benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya. Dalam hal ini akan tampak betapa pentingnya kreditur *preferent* yaitu kreditur yang harus didahulukan dalam pembayarannya diantara kreditur-kreditur lainnya jika debitur melakukan wanprestasi.<sup>52</sup>

### **2.2.3.2 Jaminan Khusus**

Jaminan khusus timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur yang dapat bersifat jaminan kebendaan (*Zakelijke Zekerheids Rechten*) ataupun jaminan yang bersifat perorangan (*Personlijke Zekerheids Rechten*). Jaminan khusus diadakan untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada pada jaminan umum, untuk itu kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tersebut, sehingga kreditur yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diutamakan atau didahulukan daripada kreditur-kreditur lain.

Undang-Undang memungkinkan diadakannya jaminan khusus, hal ini terlihat dari Pasal 1132 KUH Perdata yang mengatakan bahwa seorang kreditur dapat diberikan hak untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya. Kemudian dipertegas lagi dalam Pasal 1133 KUH Perdata yang mengatakan bahwa hak untuk didahulukan diantara para kreditur timbul dari hak istimewa, gadai, dan hipotik. Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dilihat bahwa alasan untuk didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang atau diperjanjikan antara debitur dan kreditur. Jaminan khusus dapat dibedakan atas jaminan perorangan dan jaminan kebendaan.

#### **a. Jaminan perorangan**

Istilah jaminan perorangan berasal dari kata *borgtocht*, ada juga yang menyebutkan dengan istilah jaminan imateriil. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengartikan jaminan imateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan

---

<sup>52</sup> Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 8.



hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.<sup>53</sup> Jaminan perorangan atau jaminan pribadi (*personal guaranty*), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur. Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan si debitur.

Menurut Subekti, jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur.<sup>54</sup> Dengan demikian jaminan perorangan merupakan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu atau pihak ketiga, artinya tidak memberikan hak untuk didahulukan pada benda-benda tertentu karena harta kekayaan pihak ketiga tersebut hanyalah merupakan jaminan bagi terselenggaranya suatu perikatan. Ciri-ciri jaminan perorangan adalah:<sup>55</sup>

1. Mempunyai hubungan langsung dengan orang tertentu;
2. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu;
3. Seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan pelunasan hutang, misalnya *borgtocht*;
4. Menimbulkan hak perseorangan yang mengandung asas kesamaan atau keseimbangan (*konkuren*);
5. Jika suatu saat terjadi kepailitan, maka hasil penjualan dari benda-benda jaminan dibagi diantara para kreditur seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (Pasal 1136 KUH Perdata).

#### **b. Jaminan kebendaan**

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang memberikan kepada kreditur hak untuk memanfaatkan suatu kebendaan milik debitur jika debitur melakukan wanprestasi. Benda milik debitur yang dijaminakan dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat dijaminakan dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak dapat dijaminakan dengan hak

---

<sup>53</sup> Salim HS, *op. cit.*, hlm. 28.

<sup>54</sup> Hasbullah, *op. cit.*, hlm. 12.

<sup>55</sup> *Ibid.*, hlm. 16.

tanggungan ataupun hipotik atas kapal laut dengan bobot 20 M<sup>3</sup> ke atas dan pesawat terbang serta helikopter.<sup>56</sup>

Jika debitur melakukan wanprestasi, maka dalam jaminan kebendaan, kreditur mempunyai hak didahulukan dalam pemenuhan piutangnya diantara kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan harta benda milik debitur. Dengan demikian jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri, yaitu:<sup>57</sup>

1. Merupakan hak mutlak atau absolut atas suatu benda;
2. Kreditur mempunyai hubungan langsung dengan benda-benda tertentu milik debitur;
3. Dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh siapapun;
4. Selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*);
5. Mengandung asas prioritas, yaitu hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian (*droit de preference*);
6. Dapat diperalihkan;
7. Bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*).

### **2.3 Praktik Perbankan Mengenai Pengikatan Jaminan Kredit**

Perlakuan bank terhadap objek jaminan kredit yang diterimanya dalam praktik perbankan ternyata tidak selalu sama, terutama antara satu bank dengan bank lainnya. Walaupun seharusnya suatu objek jaminan kredit diikat melalui suatu lembaga jaminan yang berlaku, kelihatannya banyak pula objek jaminan kredit yang tidak diikat dengan lembaga jaminan atau melakukan pengikatan yang tidak sepenuhnya mengikuti ketentuan suatu lembaga jaminan. Perbedaan perlakuan tersebut tidak hanya di antara bank sebagaimana disebutkan diatas, tetapi juga terjadi di dalam intern masing-masing bank.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, hlm. 17.

<sup>57</sup> *Ibid.*, hlm. 17.

<sup>58</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 143.

### **2.3.1 Pengikatan Objek Jaminan Kredit Melalui Lembaga Jaminan**

Cara pengikatan objek jaminan kredit yang secara umum akan mengamankan kepentingan bank adalah bila dilakukan melalui suatu lembaga jaminan. Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya terdapat lima lembaga yang dapat digunakan untuk mengikat jaminan utang, yaitu gadai, hipotik, hak tanggungan, jaminan fidusia dan resi gudang. Dalam praktik perbankan keharusan untuk melakukan pengikatan objek jaminan kredit melalui suatu lembaga jaminan sering kali hanya dilakukan untuk jenis tertentu karena alasan-alasan tertentu dari masing-masing bank. Besarnya nilai kredit, jangka waktu kredit, jenis atau bentuk jaminan kredit merupakan sebagian dari hal-hal yang dipertimbangkan bank untuk mengikat atau tidak mengikat objek jaminan kredit melalui suatu lembaga jaminan.<sup>59</sup>

Berdasarkan Pasal 1132 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa penerimaan kebendaan debitor sebagai jaminan belum memberikan perlindungan yang cukup bagi kreditur, mengingat kebendaan tersebut nantinya masih akan dibagi secara prorata diantara para kreditur, kecuali terdapat alasan untuk didahulukan. Untuk mendapatkan perlindungan hukum yang cukup, bank perlu mengikat kebendaan yang diserahkan kepadanya dengan lembaga jaminan kebendaan yang diperuntukkan untuk itu. Pengikatan jaminan ini membuat bank mendapatkan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan dari kreditur lain. Dalam hal pengikatan jaminan kebendaan masih dirasa belum cukup, maka bank dapat meminta jaminan non kebendaan berupa penanggung hutang (*borgtoch*) dari pihak ketiga. Lembaga jaminan yang dapat digunakan dalam rangka pengikatan jaminan kredit terdiri dari:

#### **2.3.1.1 Lembaga Jaminan Kebendaan**

Lembaga jaminan kebendaan terdiri dari lembaga jaminan kebendaan tidak bergerak dan lembaga jaminan kebendaan bergerak. Lembaga jaminan tidak bergerak terdiri dari hipotik dan hak tanggungan, sedangkan lembaga jaminan barang bergerak terdiri dari gadai, fidusia, dan resi gudang.

---

<sup>59</sup> *Ibid.*, hlm. 135.

#### **a. Gadai**

Gadai diatur dalam Bab XX Buku III KUH Perdata, Pasal 1133-1153. Berdasarkan Pasal 1150 KUH Perdata, gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur, atau orang lain atas namanya yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya. Objek gadai adalah benda bergerak berwujud dan tidak berwujud, seperti kendaraan dan perhiasan.

#### **b. Fidusia**

Berdasarkan pengertian jaminan fidusia didalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1999 tentang Jaminan Fidusia, jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak dengan penguasaan tetap pada pemberi fidusia yang dimaksudkan sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lain. Pada jaminan fidusia terdapat suatu konstruksi yuridis dimana pemberi fidusia mengalihkan hak kepemilikan atas obyek fidusia kepada penerima fidusia atau kreditur dan atas dasar kepercayaan benda tersebut tetap dibiarkan dalam penguasaan pemberi fidusia. Benda-benda yang dapat dibebani dengan jaminan fidusia adalah sebagai berikut:<sup>60</sup>

- a. Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum;
- b. Benda berwujud, atau benda tidak berwujud termasuk piutang;
- c. Benda bergerak dan benda tidak bergerak;
- d. Benda yang sudah ada maupun benda yang akan diperoleh kemudian;
- e. Dapat atas satu satuan atau jenis benda;
- f. Dapat juga atas lebih dari satu jenis atau satuan benda
- g. Termasuk hasil dari benda yang telah menjadi objek jaminan fidusia;
- h. Termasuk juga hasil klaim asuransi dari benda yang menjadi objek jaminan fidusia;
- i. Benda persediaan (inventory, stock perdagangan).

Objek fidusia pada dasarnya sangat luas yaitu meliputi segala benda bergerak yang dapat dimiliki dan dialihkan baik yang berwujud maupun tidak

---

<sup>60</sup> Munir Fuadi, *Jaminan Fidusia*, (Bandung: PT. Citra aditya Bakti, 2003), hlm. 23.

berwujud, yang terdaftar maupun tidak terdaftar, dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan dan hipotik.

### **c. Hak tanggungan**

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain. Objek hak tanggungan adalah tanah dan benda atau hasil karya yang terkait dengan tanah. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah tanah dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, dan hak pengelolaan. Hak kepemilikan tanah bekas hukum adat yang telah ada, tetapi proses administrasi atau konversinya belum dilaksanakan seperti girik, petuk, ketitir, dan yang lainnya, dapat juga dijadikan objek hak tanggungan dengan ketentuan pembebanannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>61</sup>

### **d. Hipotik**

Hipotik adalah hak jaminan yang dibebankan pada benda tidak bergerak untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain. Sebelum berlakunya UUHT, ketentuan hipotik berlaku untuk benda tidak bergerak berupa hak atas tanah. Namun, sejak berlakunya UUHT, hipotik hanya berlaku untuk benda bergerak berupa kapal dan pesawat terbang atau helikopter.<sup>62</sup>

### **e. Resi gudang**

Resi gudang adalah dokumen bukti kepemilikan (surat berharga) atas barang yang disimpan di gudang yang diterbitkan oleh Pengelola Gudang. Hak jaminan atas resi gudang adalah hak jaminan yang dibebankan pada resi gudang untuk pelunasan suatu hutang yang memberikan kedudukan diutamakan bagi

---

<sup>61</sup> Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>62</sup> Ketentuan umum hipotik diatur dalam bab XXI Buku III KUHPerdara, sedangkan ketentuan yang lebih khusus berkaitan dengan obyeknya, yaitu pesawat terbang atau helikopter dan kapal masing-masing diatur lebih lanjut dalam UU No.15 Tahun 1992 tentang Penerbangan dan Peraturan Pemerintah No. 51 Tahun 2002 tentang Perkapalan.

penerima hak jaminan terhadap kreditur lain. Resi gudang adalah dokumen bukti kepemilikan atas barang yang disimpan di gudang yang diterbitkan oleh pengelola gudang. Objek jaminan resi gudang adalah setiap benda bergerak yang dapat disimpan dalam jangka waktu tertentu dan diperdagangkan secara umum yang disimpan dalam gudang. Setiap resi gudang yang diterbitkan hanya dapat dibebani satu jaminan utang.<sup>63</sup>

Dalam hal bank melakukan pengikatan objek jaminan melalui suatu lembaga jaminan kebendaan, maka terdapat berbagai hal yang bersifat menguntungkan bagi bank, antara lain:<sup>64</sup>

- a. Bank mempunyai hak kebendaan terhadap objek jaminan kredit;
- b. Bank mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain untuk memperoleh pelunasan kredit dari hasil penjualan (pencairan) objek jaminan kredit bila debitur ingkar janji;
- c. Bank akan mempunyai kepastian hukum terhadap pengikatan objek jaminan kredit;
- d. Bank mempunyai kemudahan untuk mencairkan objek jaminan.

#### **2.3.1.2 Lembaga Jaminan Perorangan/Penanggungan (*Borgtoch*)**

Jaminan perorangan (*borgtoch*) atau dikenal juga dengan penanggungan merupakan suatu persetujuan dimana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang mana kala si berhutang tidak memenuhinya.<sup>65</sup> Dalam praktik penanggungan, dikenal istilah *personal guarantee* untuk penanggungan oleh orang perorangan, *corporate guarantee* untuk penanggungan oleh perusahaan atau badan hukum, dan bank garansi untuk penanggungan oleh bank. Jaminan perorangan hanya memberikan kedudukan konkuren bagi para pemegangnya.

Penanggung mempunyai hak istimewa yang dapat ia pergunakan untuk menangkis tuntutan pembayaran dari kreditur. Namun, hak-hak istimewa tersebut

---

<sup>63</sup> Resi gudang beserta penjaminannya diatur dalam UU No. 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang.

<sup>64</sup> Bahsan, *op. cit.*, hlm. 135-137.

<sup>65</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1820.

dapat dikesampingkan atau dilepaskan apabila diperjanjikan dalam akta penanggungan. Hak-hak istimewa tersebut, antara lain:

- a. Hak penanggung untuk menuntut agar benda-benda si berhutang lebih dahulu disita dan dijual.<sup>66</sup>
- b. Hak penanggung untuk menuntut pemecahan hutang si berhutang apabila terdapat lebih dari seorang penanggung.<sup>67</sup>
- c. Hak penanggung untuk menggunakan segala tangkisan yang dapat dipakai oleh si berhutang dan hutangnya.<sup>68</sup>
- d. Hak penanggung untuk dibebaskan apabila ia karena salahnya si berpiutang penanggung tidak dapat menggantikan hak-haknya, jaminan-jaminan, dan hak istimewa dari si berpiutang.<sup>69</sup>

### **2.3.2 Pengikatan Jaminan Kredit Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Lembaga Jaminan**

Dalam praktik perbankan banyak ditemukan mengenai penerimaan objek jaminan kredit yang pengikatannya oleh bank melalui suatu lembaga jaminan, tetapi tidak sepenuhnya memenuhi ketentuan-ketentuannya. Pengikatan yang demikian dapat dikatakan sebagai pengikatan yang tidak sempurna dan dapat menimbulkan permasalahan pada saat pencairan objek jaminan yang bersangkutan.<sup>70</sup> Pertimbangan bank untuk tidak mematuhi sepenuhnya ketentuan-ketentuan lembaga jaminan yang digunakannya tersebut dapat beraneka ragam. Akan tetapi secara umum pertimbangan yang sering dikemukakan bank untuk mengikat objek jaminan kredit yang diterimanya secara tidak sempurna adalah sebagai berikut:<sup>71</sup>

---

<sup>66</sup> *Ibid.*, Pasal 1831.

<sup>67</sup> *Ibid.*, Pasal 1831.

<sup>68</sup> *Ibid.*, Pasal 1847.

<sup>69</sup> *Ibid.*, pasal 1848.

<sup>70</sup> Bahsan, *op. cit.*, hlm. 139.

<sup>71</sup> *Ibid.*, hlm. 139-141.

### **2.3.2.1 Terdapatnya Pengecualian Oleh Peraturan Perundang-Undangan.**

Peraturan perundang-undangan yang berlaku menetapkan pengecualian dari ketentuan yang berlaku umum, misalnya sebagaimana yang diatur oleh peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996. Peraturan tersebut antara lain menetapkan bahwa jangka waktu berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat sampai dengan saat pelunasan kredit oleh debitur atau sampai dikeluarkannya sertipikat atas tanah, dan berlaku bagi kredit kecil tertentu. Pengecualian tentang jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut dimungkinkan oleh Pasal 15 ayat (5) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sehubungan dengan berlakunya ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tersebut, sebagian bank dalam menerima objek jaminan kredit berupa tanah dalam rangka pemberian kredit kecil hanya memegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam lingkungan perbankan banyak dikemukakan bahwa dengan memegang SKMHT dari tanah yang diajukan sebagai jaminan kredit dianggap telah dilakukan pengikatan objek jaminan kredit. Anggapan yang demikian sebenarnya tidak dapat dipedomani karena SKMHT adalah suatu dokumen yang dipergunakan dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika Pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT karena alasan-alasan yang sangat kuat, yang bersangkutan dapat membuat SKMHT dengan memenuhi ketentuannya.

Sehubungan dengan itu, dengan hanya membuat SKMHT, secara hukum belum terjadi pengikatan yang sempurna atas objek hak tanggungan dan bila debitur cidera janji, maka kedudukan bank hanyalah sebagai kreditur *konkuren* terhadap objek jaminan kredit.

### **2.3.2.2 Terdapatnya Kebijakan Bank Untuk Melakukan Pengecualian**

Walaupun bank telah mempunyai kebijakan bahwa pengikatan objek jaminan kredit harus dilakukan dengan sempurna, dalam praktik sering terjadi kebijakan yang merupakan pemberian pengecualian dari kebijakan yang berlaku umum. Kebijakan tersebut antara lain berkaitan dengan pelayanan khusus kepada debitur tertentu sehingga objek jaminan kredit misalnya yang berupa tanah hanya diikat sampai tahap pembuatan Akta Pemberian Hak



Tanggungan. Terhadap pembebanan tanah tersebut tidak dilanjutkan dengan pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan. Dalam hal ini debitur terlebih dahulu telah menyatakan keberatannya bila dalam sertipikat tanahnya terdapat catatan pembebanan hak tanggungan sehubungan dengan dilakukannya pendaftarannya ke Kantor Pertanahan setempat.

Demikian pula perlakuan yang hampir sama dapat ditemukan untuk pengikatan barang bergerak yang dilakukan melalui jaminan fidusia dengan hanya membuat Akta Pemberian Jaminan Fidusia.

### **2.3.3 Pengikatan Jaminan Yang Tidak Menggunakan Lembaga Jaminan**

Dari praktik perbankan dapat diketahui mengenai adanya objek jaminan kredit yang sama sekali tidak diikat dengan melalui suatu lembaga jaminan. Bank tetap mensyaratkan adanya penyerahan objek jaminan kredit dari debitur dan menerimanya, tetapi tidak melakukan pengikatan melalui lembaga jaminan yang berkaitan dengan objek jaminan tersebut. Bank tidak melakukan pengikatan objek jaminan berdasarkan pertimbangan tertentu antara lain karena berkaitan dengan pemberian kredit mikro dan kecil yang nilai kreditnya relatif kecil, jangka waktu kredit pendek, dokumen jaminan kredit tidak memenuhi persyaratan, beban biaya pengikatan yang tidak seimbang dengan jumlah kredit yang disetujui dan sebagainya.<sup>72</sup> Terhadap objek jaminan yang tidak diikat melalui suatu lembaga jaminan, bank bisanya menempuh kebijaksanaan antara lain berupa tindakan sebagai berikut:<sup>73</sup>

#### **2.3.3.1 Pencantuman Klausula Jaminan Kredit dalam Perjanjian Kredit**

Terhadap jaminan kredit yang diterimanya bank hanya mencantumkan dalam suatu klausul pada perjanjian kredit yang isinya berkaitan dengan objek jaminan kredit. Isi klausul tersebut antara lain menyatakan bahwa debitur menyerahkan jaminan kredit kepada bank dengan menyebutkan rinciannya antara lain mengenai jenis jaminan kredit dan ciri-cirinya.

---

<sup>72</sup> *Ibid.*, hlm. 142.

<sup>73</sup> *Ibid.*, hlm. 142-145.

### **2.3.3.2 Penguasaan Dokumen Objek Jaminan Kredit Oleh bank**

Banyak di antara objek jaminan kredit telah dilengkapi dengan dokumen yang terkait antara lain dokumen kepemilikan dan dokumen perijinan. Terutama yang berupa dokumen kepemilikan diisyaratkan kepada debitur agar diserahkan kepada bank. Bank menyimpan dan menguasai dokumen kepemilikan jaminan kredit tersebut sampai kredit dilunasi oleh debitur.

### **2.3.3.3 Penyerahan Surat Kuasa Menjual Oleh Debitur Kepada Bank**

Bank mensyaratkan kepada debitur untuk membuat surat kuasa menjual objek jaminan kredit kepada bank. Dalam suatu surat kuasa menjual umumnya dicantumkan mengenai pemberian kewenangan kepada bank untuk menjual objek jaminan kredit, tandatangan debitur dan bea materai.

Sehubungan dengan surat kuasa menjual perlu diperhatikan kendala pelaksanaannya yang terkait dengan ketentuan hukum yang berlaku. Bila surat kuasa menjual tersebut mengenai tanah, tentunya perlu diperhatikan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996. Undang-Undang tersebut tidak mengenal tentang surat kuasa menjual untuk pencairan objek jaminan utang berupa tanah, walaupun terdapat kemungkinan untuk melakukan penjualan secara di bawah tangan berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU No. 4 Tahun 1996. Undang-undang tersebut tidak mengenal tentang surat kuasa menjual untuk pencairan objek jaminan utang berupa tanah, walaupun terdapat kemungkinan untuk melakukan penjualan secara di bawah tangan berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat 2 dan 3 UUHT. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah mengenai kemungkinan timbulnya protes tersebut karena debitur (pemilik objek jaminan) merasakan ketidakadilan mengenai harga jual objek jaminan kredit dan proses penjualannya tidak diberitahukan oleh bank. Bila protes tersebut kemudian ditindak lanjuti secara hukum maka akan menimbulkan permasalahan lagi bagi bank.

### **2.3.3.4 Penyerahan Surat Pernyataan dari Pihak Ketiga**

Bank meminta kepada debitur agar menyerahkan surat pernyataan atau dokumen sejenis lainnya yang dibuat dan diterbitkan oleh pihak ketiga yang terkait atau mempunyai hubungan dengan debitur. Isi surat pernyataan atau dokumen tersebut seringkali hanya berupa referensi atau keterangan mengenai berbagai hal dari debitur tanpa menunjukkan suatu pengikatan jaminan utang

terhadap kredit yang diterima oleh debitur yang bersangkutan. Surat pernyataan atau dokumen dari pihak ketiga kepada bank tidak dapat digolongkan sebagai penanggungan hutang.

#### **2.3.3.5 Penyerahan Surat Pernyataan dari Pihak Debitur Kepada Bank**

Penyerahan suatu pernyataan yang bersifat suatu janji dari debitur sering pula diisyaratkan oleh bank dalam memberikan suatu kredit. Dari praktik perbankan misalnya dapat diketahui pada pemberian kredit untuk bidang pendidikan. Dalam rangka membantu mahasiswa dan staf pengajar, bank memberikan kredit kepada pihak yang bersangkutan guna membiayai penyelesaian pendidikannya dengan syarat agar yang bersangkutan menyerahkan ijazah yang diperolehnya kepada bank sebagai jaminan kredit. Pihak yang bersangkutan diminta untuk membuat pernyataan tentang penyerahan ijazah tersebut.

#### **2.3.3.6 Pembuatan *cessie* dan *Standing Instruction***

Dari praktik perbankan ditemukan pula tentang penggunaan *cessie* dan *standing instruction* dalam kegiatan perkreditan. *Cessie* sebagaimana diatur oleh ketentuan Pasal 613 KUH Perdata adalah lembaga yang digunakan untuk pengalihan piutang dan harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pasal 613 KUH Perdata tersebut. Tagihan sebagai salah satu bentuk dari barang tidak berwujud seharusnya diikat dengan jaminan fidusia. Secara hukum *cessie* tidak termasuk sebagai lembaga jaminan dalam kerangka hukum jaminan. Sementara itu *standing instruction* yang dibuat untuk melengkapi *cessie* hanyalah seperangkat dokumen yang isinya menyatakan tentang pemberian kewenangan kepada bank untuk mengambil pelunasan kredit dari dana yang disetorkan pihak ketiga ke rekening debitur tentang permintaan debitur kepada pihak ketiga yang bersangkutan untuk melakukan penyetoran dana tagihannya langsung kepada bank pemberi kredit.

Penggunaan *cessie* dan *standing instruction* kelihatannya untuk memenuhi ketentuan internal bank, tetapi secara hukum kedudukan bank hanya sebagai kreditur konkuren bila terhadap tagihan tersebut tidak diikat dengan jaminan fidusia.

### **2.3.3.7 Penerimaan Aksep**

Dari praktik perbankan ditemukan pula dalam rangka kegiatan perkreditannya tentang penggunaan aksep atau surat aksep terkadang disertai dengan kata-kata pengakuan utang. Aksep adalah salah satu jenis surat berharga yang diatur oleh ketentuan Pasal 174 sampai dengan Pasal 177 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Aksep sebagai surat berharga selain mengandung nilai, hak tagih juga dapat dipindahtangankan.

Jika aksep tersebut diterbitkan oleh debitur kepada bank pemberi kredit perlu dinilai sejauh mana akan dapat dijual oleh bank terutama setelah debitur dinyatakan sebagai debitur kredit macet. Mengenai surat pengakuan hutang hendaknya dibedakan dengan akta pengakuan utang. Akta pengakuan utang diatur oleh ketentuan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG dan merupakan suatu bentuk pengikatan utang dan bukan pengikatan jaminan hutang.

## BAB 3

### PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBERIAN KREDIT DI BANK X

#### 3.1 Tinjauan Umum Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit

Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan utamanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.<sup>74</sup> Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian agar bank selalu dalam keadaan sehat, *likuid*, dan *solvent*. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu menyimpan dananya di bank.<sup>75</sup> Prinsip kehati-hatian juga bertujuan agar bank menjalankan usahanya secara baik dan benar dengan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku dalam dunia perbankan yang pada saatnya akan mewujudkan sistem perbankan yang sehat, efisien, dan bermanfaat bagi perkembangan ekonomi nasional.

Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Perbankan yang diubah mengamanatkan agar prinsip kehati-hatian dipegang teguh dan ketentuan mengenai kegiatan usaha bank perlu disempurnakan terutama yang berkaitan dengan kegiatan penyaluran dana sehingga dalam beberapa ketentuan perbankan dijabarkan rambu-rambu penerapan pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam dunia perbankan yang merupakan suatu kewajiban atau keharusan bagi bank untuk memperhatikan, mengindahkan, dan melaksanakannya.<sup>76</sup>

##### 3.1.1 Pengertian Prinsip Kehati-Hatian Bank

###### 3.1.1.1 Menurut Undang-Undang Perbankan

Menurut ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang

---

<sup>74</sup> Usman, *op. cit.*, hlm. 18.

<sup>75</sup> *Ibid.*, hlm. 19.

<sup>76</sup> *Ibid.*, hlm. 19.

Perbankan dikemukakan bahwa: "Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian."<sup>77</sup> Dari ketentuan ini, menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya. Prinsip kehati-hatian tersebut mengharuskan pihak bank untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan berdasarkan *profesionalisme* dan itikad baik.<sup>78</sup>

Berkaitan dengan prinsip kehati-hatian, kita dapat menemukan Pasal lain di dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang mempertegas kembali mengenai pentingnya prinsip kehati-hatian itu diterapkan dalam setiap kegiatan usaha bank, yakni dalam Pasal 29 ayat (2), (3), (4), dan (5). Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Perbankan yang diubah mengemukakan bahwa:

"Bank Indonesia menetapkan ketentuan tentang kesehatan bank dengan memperhatikan aspek permodalan, kualitas aset, kualitas manajemen, *rentabilitas*, *likuiditas*, *solvabilitas*, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank."<sup>79</sup>

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 29 ayat (3) juga dikemukakan bahwa: "Bank wajib memelihara kesehatan bank sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan wajib melakukan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian."<sup>80</sup> Berdasarkan Pasal 29 ayat (2) dan (3) diatas, maka tidak ada alasan apapun juga bagi pihak bank untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usahanya dan wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian.

---

<sup>77</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 2.

<sup>78</sup> Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 134-135.

<sup>79</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 29 ayat (2).

<sup>80</sup> *Ibid.*, Pasal 29 ayat (3).

Hal ini berarti bahwa segala perbuatan dan kebijaksanaan yang dibuat dalam rangka melakukan kegiatan usahanya harus senantiasa berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.<sup>81</sup> Dalam Pasal 29 ayat (4) dikatakan bahwa:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang memercayakan dananya kepada bank.”<sup>82</sup>

Dalam Pasal diatas terkandung arti perlunya diterapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka penyaluran kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah kepada nasabah debitur. Ketentuan Pasal 29 ayat (2), (3), dan (4) diatas tentu berhubungan erat dengan ketentuan Pasal 29 ayat (5), karena bertujuan untuk melindungi kepentingan nasabah penyimpan dan simpanannya.<sup>83</sup> Adapun ketentuan tersebut menyampaikan bahwa: “Untuk kepentingan nasabah, bank menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian bagi transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.”<sup>84</sup>

Apa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian oleh Undang-Undang Perbankan sama sekali tidak dijelaskan, baik pada bagian isi pasal maupun dalam penjelasannya. Undang-Undang Perbankan hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkupnya saja sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (2), (3), (4), dan (5) diatas.

### **3.1.1.2 Menurut Undang-Undang Bank Indonesia**

Menurut Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank

---

<sup>81</sup> Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 135.

<sup>82</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 29 ayat (4).

<sup>83</sup> Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 136.

<sup>84</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 29 ayat (5).

Indonesia, dikemukakan bahwa: "Dalam rangka melaksanakan tugas mengatur bank, Bank Indonesia berwenang menetapkan ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian."<sup>85</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 25 ayat (1), ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian bertujuan untuk memberikan rambu-rambu bagi penyelenggaraan kegiatan usaha perbankan, guna mewujudkan sistem perbankan yang sehat dan untuk tujuan mewujudkan sistem perbankan yang sehat maka peraturan-peraturan di bidang perbankan yang ditetapkan Bank Indonesia harus didukung dengan sanksi-sanksi yang adil, kemudian pengaturan bank berdasarkan prinsip kehati-hatian tersebut disesuaikan pula dengan standar yang berlaku secara internasional.<sup>86</sup>

### **3.1.1.3 Menurut Undang-Undang Lalu Lintas Devisa dan Sistem Nilai Tukar**

Dalam Undang-Undang Tentang Lalu Lintas Devisa Dan Sistem Nilai Tukar ini, prinsip kehati-hatian bank tertulis dalam Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan: "Dalam rangka penerapan prinsip kehati-hatian bank, Bank Indonesia menetapkan ketentuan atas berbagai jenis transaksi devisa yang dilakukan oleh bank."<sup>87</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1), yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian adalah salah satu upaya untuk meminimalkan resiko usaha pengelolaan bank, baik melalui ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia maupun ketentuan intern bank yang bersangkutan.<sup>88</sup>

### **3.1.2 Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Rangka Pemberian Kredit Menurut Ketentuan Bank Indonesia**

#### **3.1.2.1 Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK)**

Dalam praktik perbankan selama ini, salah satu penyebab utama kegagalan perbankan bermula dari dilanggarnya prinsip kehati-hatian serta pemberian kredit

---

<sup>85</sup> Indonesia (c), *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia*, UU No. 3 Tahun 2004, LN No.7 Tahun 2004, TLN No. 4357, Pasal 25 ayat (1).

<sup>86</sup> *Ibid.*, penjelasan Pasal 25 ayat (1).

<sup>87</sup> Indonesia (d), *Undang-Undang tentang Lalu Lintas Devisa dan Sistem Nilai Tukar*, UU No. 24 Tahun 1999, LN No. 67 Tahun 1999, TLN No. 3844, Pasal 4 ayat (1).

<sup>88</sup> *Ibid.*, penjelasan Pasal 4 ayat (1).



yang melebihi kewajaran.<sup>89</sup> Untuk mencegah pemberian kredit yang berlebihan maka diperlukan ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit yang dituangkan dalam suatu Undang-Undang Perbankan yang Diubah maupun juga dalam Peraturan Bank Indonesia yaitu PBI No.7/3/PBI/2005 dan dengan perubahannya PBI No.8/13/PBI/2006.<sup>90</sup>

Batas Maksimum Pemberian Kredit merupakan sarana pengawasan penyaluran kredit atau pembiayaan oleh bank. Batas Maksimum Pemberian Kredit adalah batas maksimum penyediaan dana yang diperkenankan untuk dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam tertentu. Penyediaan dana disini meliputi pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan, fasilitas jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa dengan itu antara lain tagihan yang diambil alih oleh bank dalam rangka kegiatan anjak piutang yang dapat diberikan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam.<sup>91</sup>

Dalam Pasal 11 Undang-Undang Perbankan yang telah Diubah juga memuat ketentuan bahwa Bank Indonesia sebagai bank sentral, dapat menetapkan peraturan Batas Maksimum Pemberian Kredit (*BMPK/Legal Lending Limit*).<sup>92</sup> Dalam hal ini Bank Indonesia diberikan wewenang untuk menetapkan Batas Maksimum Pemberian Kredit untuk masing-masing peminjam atau sekelompok peminjam termasuk perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama sesuai dengan Undang-Undang Perbankan yang Diubah.<sup>93</sup> Berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang yang Diubah, maka Batas Maksimum Pemberian Kredit dibedakan atas dua jenis, yaitu:<sup>94</sup>

---

<sup>89</sup> Djumhana, *loc. cit.*

<sup>90</sup> Usman, *op. cit.*, hlm. 252.

<sup>91</sup> *Ibid.*, hlm. 252.

<sup>92</sup> Djumhana, *loc. cit.*

<sup>93</sup> Usman, *loc. cit.*

<sup>94</sup> *Ibid.*, hlm. 252-253.

a. Jenis batas maksimum 30%

Bank Indonesia dapat menetapkan batas maksimum yang lebih rendah dari 30% dari modal bank, tetapi tidak boleh melebihi 30% dari modal bank yang bersangkutan. Pengertian modal bank ditetapkan Bank Indonesia sesuai dengan pengertian yang dipergunakan dalam penilaian kesehatan bank. Batas Maksimum Pemberian Kredit ini ditujukan kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan. Kelompok (grup) merupakan kumpulan orang atau badan yang satu sama lain mempunyai kaitan dalam hal kepemilikan, kepengurusan, dan atau hubungan keuangan;

b. Jenis batas maksimum 10%

Bank Indonesia dapat menetapkan batas maksimum yang lebih rendah dari 10%, tetapi tidak boleh melebihi 10% dari modal bank yang bersangkutan. Pengertian modal bank ditetapkan Bank Indonesia sesuai dengan pengertian yang dipergunakan dalam penilaian kesehatan bank. Batas Maksimum Pemberian Kredit ini ditujukan kepada:

1. Pemegang saham yang memiliki 10% atau lebih dari modal disetor bank;
2. Anggota Dewan Komisaris;
3. Anggota Direksi;
4. Keluarga dari pihak pemegang saham, anggota Dewan Komisaris, dan anggota Direksi;
5. Pejabat bank lainnya;
6. Perusahaan-perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak pemegang saham, anggota Dewan Komisaris, anggota Direksi, keluarga pemegang saham, anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi, dan pejabat lainnya.

Ketentuan pelaksanaan dari Pasal 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mengenai Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) adalah PBI No.7/3/PBI/2005 dan perubahannya dengan PBI No.8/13/PBI/2006. Beberapa diantara ketentuan PBI tersebut mengatur mengenai hal-hal sebagai berikut.<sup>95</sup>

- a. BMPK adalah presentase maksimum penyediaan dana yang diperkenankan terhadap modal bank;
- b. Dalam rangka menerapkan prinsip kehati-hatian dan manajemen resiko, bank wajib memiliki pedoman kebijakan dan prosedur tertulis tentang penyediaan dana kepada pihak terkait dan atau penyediaan dana besar;
- c. Bank dilarang membuat suatu perikatan atau perjanjian atau menetapkan persyaratan yang mewajibkan bank untuk memberikan penyediaan dana yang akan mengakibatkan terjadinya pelanggaran BMPK dan memberikan penyediaan dana yang mengakibatkan pelanggaran BMPK;
- d. Seluruh *portfolio* penyediaan dana kepada pihak terkait dengan bank ditetapkan paling tinggi 10% dari modal bank. Penyediaan dana kepada pihak terkait yang ditetapkan berdasarkan ketentuan-ketentuan PBI tersebut diatas antara lain mengatur tentang larangan-larangan, tindakan-tindakan yang harus dilakukan bank, lingkup pengertian pihak terkait dan sebagainya;
- e. Penyediaan dana kepada *satu peminjam yang bukan merupakan pihak terkait* ditetapkan *paling tinggi 20%* dari modal bank. Penyediaan dana kepada *satu kelompok peminjam yang bukan merupakan pihak terkait* ditetapkan *paling tinggi 25%* dari modal bank;
- f. Penyediaan dana kepada pihak tidak terkait dengan bank yang ditetapkan berdasarkan ketentuan-ketentuan PBI tersebut diatas antara lain mengatur tentang lingkup pengertian pihak tidak terkait tersebut. PBI tersebut mengatur pula ketentuan-ketentuan tentang perhitungan BMPK untuk kredit dan bentuk penyediaan dana lainnya, pelampauan BMPK, penyelesaian pelanggaran dan pelampauan BMPK, pengecualian ketentuan BMPK, pelaporan. pengenaan sanksi, dan sebagainya.

### **3.1.2.2 Kualitas Aktiva**

Kelangsungan usaha bank antara lain tergantung dari kemampuan dan efektifitas bank dalam mengelola resiko kredit dan meminimalkan potensi kerugian, oleh karena itu dalam rangka pengelolaan resiko kredit dan meminimalkan potensi kerugian bank wajib menjaga kualitas aktiva.

---

<sup>95</sup> Bahsan, *op. cit.*, hlm. 95-96.

Kualitas aktiva yang ditetapkan oleh Bank Indonesia diatur dalam PBI No.7/2/PBI/2005 serta Perubahannya dengan PBI No.8/2/PBI/2006 dan PBI No.9/6/PBI/2007 mengenai Penilaian Kualitas Aktiva. Sebagian besar dari ketentuan tentang penilaian kualitas aktiva adalah hal-hal yang berkaitan dengan pemberian kredit.<sup>96</sup> Pemberian kredit merupakan bagian dari aktiva produktif bank dalam rangka penyediaan dana untuk memperoleh penghasilan. Sehubungan dengan ketentuan PBI No.7/2/PBI/2005 beserta perubahan-perubahannya dan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) tentang petunjuk pelaksanaannya, sepanjang mengenai bidang perkreditan diatur mengenai hal-hal sebagai berikut:<sup>97</sup>

a. Kualitas Kredit

Ketentuan mengenai kualitas antara lain menetapkan sebagai berikut:

1. Kualitas kredit ditetapkan berdasarkan faktor penilaian mengenai hal-hal sebagai berikut:
  - i. Prospek usaha yang meliputi penilaian: potensi pertumbuhan usaha, kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan, kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja, dukungan dari grup atau *afiliasi*, upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan;
  - ii. Kinerja (*performance*) debitur yang meliputi penilaian: perolehan laba, struktur permodalan, arus kas, sensitifitas terhadap resiko pasar;
  - iii. Kemampuan membayar yang meliputi penilaian: ketepatan pembayaran pokok dan bunga, ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur, kelengkapan dokumentasi kredit, kesesuaian penggunaan dana, kewajaran sumber pembayaran kewajiban.
2. Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan:
  - i. Signifikansi dan materialisasi dari setiap faktor penilaian dan komponen;
  - ii. Relevansi dari faktor penilaian dan komponen terhadap debitur yang bersangkutan.

---

<sup>96</sup> *Ibid.*, hlm. 85.

<sup>97</sup> *Ibid.*, hlm. 85-95.

Berdasarkan penilaian, maka kualitas kredit ditetapkan menjadi: Lancar, Dalam perhatian khusus, Kurang lancar, Diragukan, Macet.

b. Penyisihan Penghapusan Aktiva

Ketentuan mengenai Penyisihan Penghapusan Aktiva yang berlaku bagi bank umum antara lain:

1. Bank wajib membentuk Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) terhadap aktiva produktif dan aktiva non produktif berupa:
  - i. Cadangan umum dan cadangan khusus untuk aktiva produktif;
  - ii. Cadangan khusus untuk aktiva non produktif.
2. Cadangan umum untuk aktiva produktif ditetapkan paling kurang sebesar 1% dari aktiva produktif yang dimiliki dengan kualitas lancar;
3. Penggunaan nilai agunan sebagai faktor pengurang dalam perhitungan PPA hanya dapat dilakukan untuk aktiva produktif.

c. Restrukturisasi Kredit

Restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

1. Penurunan suku bunga kredit;
2. Perpanjangan jangka waktu kredit;
3. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
5. Penambahan fasilitas kredit.

d. Kredit Hapus Buku dan Hapus Tagih

Hapus buku dan hapus tagih hanya dapat dilakukan terhadap penyediaan dana yang memiliki kualitas Macet. Hapus buku dan hapus tagih hanya dapat dilakukan setelah bank melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali aktiva produktif yang diberikan. Bank wajib mendokumentasikan upaya yang dilakukan serta dasar pertimbangan pelaksanaan hapus buku dan hapus tagih. Bank juga diwajibkan mengadministrasikan data dan informasi mengenai aktiva produktif yang telah dihapus buku atau dihapus tagih.

#### e. Agunan Yang Diambil Alih

Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah aktiva yang diperoleh bank baik melalui pelelangan umum maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank. Aktiva Yang Diambil Alih merupakan salah satu bentuk dari aktiva non produktif dan sesuai dengan ketentuan PBI tersebut wajib dibentuk cadangan khususnya. Bank wajib membentuk cadangan khusus untuk aktiva nonproduktif.

#### 3.1.2.3 Transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah

Bank wajib menerapkan transparansi informasi mengenai produk-produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah yang ditetapkan dalam kebijakan dan prosedur tertulis. Profil dan data nasabah yang wajib dipelihara meliputi: data identitas, pekerjaan (bidang usaha), jumlah penghasilan, rekening yang dimiliki, aktifitas normal, sumber dan tujuan penggunaan dana, tujuan penggunaan rekening.<sup>98</sup> Profil dan data nasabah juga wajib dikinikan, apabila terdapat informasi baru mengenai data nasabah dan terdapat perubahan informasi mengenai data nasabah. Pengkinian profil dan data nasabah dilakukan dengan cara meminta nasabah untuk mengisi kembali formulir pembukaan rekening dalam jangka waktu paling lambat enam bulan.<sup>99</sup>

#### 3.1.3 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit Bank Secara Sehat

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip *syariah* yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip *syariah* harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip *syariah* yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian.<sup>100</sup> Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang

---

<sup>98</sup> PT Bank X (a), *Prinsip Mengenal Nasabah Know Your Customer Principles Departemen Know Your Customer Grup Manajemen Resiko dan Kepatuhan*, (Jakarta: PT Bank X, 5 Maret 2008), hlm. 23.

<sup>99</sup> *Ibid.*, hlm. 25.

<sup>100</sup> Usman, *op. cit.*, hlm. 246.

Perbankan yang Diubah, yang harus dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip *syariah* adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.<sup>101</sup> Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah, penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada:

a. *Character* (Penilaian watak)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara bank dan calon debitur atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian dan perilaku calon debitur dalam kehidupan kesehariannya.<sup>102</sup>

b. *Capacity* (Penilaian Kemampuan)

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.<sup>103</sup>

c. *Capital* (Penilaian Modal)

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.<sup>104</sup>

d. *Collateral* (Penilaian Agunan)

Untuk menanggung pembayaran kredit macet, calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah

---

<sup>101</sup> *Ibid.*, hlm. 246.

<sup>102</sup> *Ibid.*, hlm. 246.

<sup>103</sup> *Ibid.*, hlm. 247.

<sup>104</sup> *Ibid.*, hlm. 247.

dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Bank juga dapat meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian kredit atau pembiayaan yang tersisa.<sup>105</sup>

e. *Condition of Economy* (Penilaian Prospek Usaha)

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui.<sup>106</sup>

f. *Personality*

Dalam hal ini pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian si pemohon kredit, antara lain: mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulan dalam masyarakat, dan lain-lain. Hal diperlukan untuk menentukan persetujuan kredit yang diajukan oleh pemohon kredit.<sup>107</sup>

g. *Purpose* (Tujuan)

Bank juga harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai *line of business* kredit yang bersangkutan.<sup>108</sup>

h. *Payment* (Pembayaran)

Bahwa dalam penyaluran kredit, bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.<sup>109</sup>

i. *Prospect* (Peroleha Laba)

Dalam hal ini bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit.<sup>110</sup>

---

<sup>105</sup> *Ibid.*, hlm. 247-248.

<sup>106</sup> *Ibid.*, hlm. 248.

<sup>107</sup> Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 63.

<sup>108</sup> *Ibid.*, hlm. 64.

<sup>109</sup> *Ibid.*, hlm. 64.

<sup>110</sup> *Ibid.*, hlm. 64.



j. *Returns* (Hasil yang Diperoleh)

Hasil yang diperoleh oleh debitur, dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditur. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, disamping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti untuk *cash flow*.<sup>111</sup>

k. *Repayment* (Pembayaran Kembali)

Kemampuan bayar dari pihak debitur tentu juga harus dipertimbangkan, serta apakah kemampuan bayar tersebut *match* dengan *schedule* pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan itu.<sup>112</sup>

l. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Resiko)

Hal yang harus juga diperhatikan adalah sejauh mana kemampuan debitur untuk menanggung resiko, misalnya dalam hal terjadi sesuatu di luar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet.<sup>113</sup>

### 3.1.4 Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank Umum

Sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR Tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum, yang didalamnya terdapat lampiran Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank (PPKPB) maka dapat dikatakan bahwa kewajiban menyusun Kebijakan Perkreditan Bank (KPB) bagi bank merupakan inti dari penerapan prinsip kehati-hatian. Peranan Kebijakan Perkreditan Bank (KPB) berfungsi sebagai panduan dalam pelaksanaan semua kegiatan yang terkait dengan perkreditan yang sehat dan menguntungkan bagi bank. Dengan adanya KPB yang dibakukan, maka bank diharapkan dapat menerapkan asas-asas perkreditan yang sehat secara lebih konsisten dan berkesinambungan.<sup>114</sup>

---

<sup>111</sup> Usman, *loc. cit.*

<sup>112</sup> *Ibid.*, hlm. 246.

<sup>113</sup> *Ibid.*, hlm. 246.

KPB bertujuan untuk mengoptimalkan pendapatan dan mengendalikan resiko dengan cara menerapkan asas-asas perkreditan yang sehat. Dengan penerapan dan pelaksanaan KPB secara konsekuen dan konsisten, diharapkan bank dapat terhindar dari kemungkinan penyalahgunaan wewenang oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dalam pemberian kredit.<sup>115</sup> Dalam kaitannya, guna memastikan bank telah memiliki dan menerapkan KPB yang telah memenuhi prinsip-prinsip perkreditan yang sehat, maka setiap bank wajib memiliki KPB secara tertulis yang sekurang-kurangnya harus mengandung semua aspek yang tertuang dalam Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank (PPKPB) yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.<sup>116</sup>

Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merupakan latar Belakang dibuatnya Pedoman Penyusunan Kebijakan Perkreditan Bank (PPKPB). Pasal tersebut menetapkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>117</sup> Dasar hukum dari penerbitan PPKPB adalah:<sup>118</sup>

1. Pasal 29 ayat (4) beserta penjelasannya Undang-Undang No. 7 Tahun 1992;
2. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR Tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum.

Penggunaan PPKB oleh bank ditetapkan sebagai berikut:<sup>119</sup>

---

<sup>114</sup> Lampiran Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27//162/KEP/DIR Tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum.

<sup>115</sup> *Ibid.*

<sup>116</sup> *Ibid.*

<sup>117</sup> *Ibid.*

<sup>118</sup> *Ibid.*

<sup>119</sup> *Ibid.*

1. Bagi bank yang belum memiliki KPB, wajib menyusun dan memiliki KPB dengan memuat sekurang-kurangnya semua aspek yang tercantum dalam PPKPB ini;
2. Bank yang telah memiliki KPB, wajib meneliti kembali apakah semua aspek dalam PPKPB ini telah tercakup dalam KPB termaksud dan melakukan penyesuaian atau perbaikan apabila masih terdapat aspek-aspek yang belum tercantum;
3. PPKPB ini memberikan panduan mengenai aspek dan standar minimal yang wajib dimuat dalam KPB. Dalam kaitan ini, bank dapat memperluas KPB sesuai dengan kebutuhan masing-masing bank;
4. KPB yang telah memuat aspek-aspek yang tercantum dalam PPKPB ini harus disetujui oleh Dewan Komisaris bank. KPB tersebut juga harus menjadi acuan dan tercermin dalam Pedoman Pelaksanaan Kredit (PPK) yang digunakan oleh setiap bank;
5. KPB wajib digunakan, diterapkan, dan dilaksanakan oleh semua pejabat bank yang terkait dengan perkreditan termasuk anggota-anggota Dewan Komisaris dan Direksi secara konsekuen dan konsisten;
6. Untuk tetap menjaga efektifitas KPB, paling lambat setiap 3 (tiga) tahun sekali bank harus melakukan kajian berkala (*periodical review*) terhadap KPB. Perubahan atau perbaikan terhadap KPB yang dilakukan atas dasar kajian berkala tersebut harus tetap mengacu pada PPKPB ini.

Cakupan PPKPB menetapkan panduan agar KPB sekurang-kurangnya mengatur mengenai:<sup>120</sup>

1. Cakupan Umum, PPKPB menetapkan agar KPB sekurang-kurangnya mengatur mengenai:
  - A. Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan;
  - B. Organisasi dan manajemen perkreditan;
  - C. Kebijaksanaan persetujuan kredit;
  - D. Dokumentasi dan administrasi kredit;
  - E. Pengawasan kredit;
  - F. Penyelesaian kredit bermasalah.

---

<sup>120</sup> *Ibid.*

2. Cakupan khusus, PPKPB menetapkan bahwa pengertian kredit yang dimaksudkan dalam PPKPB tidak terbatas hanya pada pemberian kredit yang lazim dibukukan dalam pos kredit aktiva dalam neraca bank, namun termasuk pula pembelian surat berharga yang disertai *Note Purchase Agreement* atau perjanjian kredit, pembelian surat berharga lain yang diterbitkan oleh nasabah, pengambilan tagihan dalam rangka anjak piutang dan pemberian jaminan bank yang diantaranya meliputi akseptasi, endorsement dan aval-aval surat berharga. Bagi bank semua bentuk pembiayaan dan atau penyediaan dana kepada para nasabahnya dengan prinsip bagi hasil yang lazim berlaku pada bank bagi hasil.

Pedoman Penyusunan Kebijakan Pelaksanaan Perkreditan Bank menetapkan agar KPB sekurang-kurangnya mengatur mengenai:

#### **3.1.4.1 Prinsip Kehati-hatian dalam Perkreditan<sup>121</sup>**

##### **a. Pencantuman prinsip kehati-hatian**

Dalam setiap KPB wajib dimuat dan ditetapkan secara jelas dan tegas adanya prinsip kehati-hatian dalam perkreditan.

##### **b. Kebijakan pokok dalam perkreditan**

Dalam KPB harus ditetapkan pokok-pokok pengaturan mengenai tata cara pemberian kredit yang sehat, pokok-pokok pengaturan pemberian kredit kepada pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu, kredit yang mengandung resiko tinggi serta kredit yang perlu dihindari, sekurang-kurangnya mencakup:

1. Pokok-pokok pengaturan mengenai:
  - a. Prosedur perkreditan yang sehat, termasuk prosedur persetujuan kredit, prosedur dokumentasi kredit dan administrasi kredit serta prosedur pengawasan kredit;
  - b. Kredit yang perlu mendapat perhatian khusus;
  - c. Perlakuan terhadap kredit yang tunggakan bunganya dikapitalisasi (kredit yang *diplafondering*);
  - d. Prosedur penyelesaian kredit bermasalah dan prosedur penghapusbukuan kredit macet serta tata cara pelaporan kredit macet;

---

<sup>121</sup> *Ibid.*

- e. Tata cara penyelesaian barang agunan kredit yang telah dikuasai bank yang diperoleh dari hasil penyelesaian kredit.
2. Pokok-pokok pengaturan mengenai pemberian kepada pihak-pihak yang terkait dengan bank dan atau debitur-debitur besar tertentu yang sekurang-kurangnya mencakup:
  - a. Batasan jumlah maksimum penyediaan keseluruhan fasilitas kredit yang akan diberikan oleh bank sendiri kepada pihak-pihak tersebut diatas dalam angka persentase terhadap jumlah keseluruhan kredit dan jumlah modal bank berdasarkan perhitungan Kewajiban Penyediaan Modal Minimum (KPMM) bank;
  - b. Tata cara penyediaan kredit kepada pihak-pihak tersebut di atas yang akan disindikasikan, dikonsorsiumkan dan dibagi resikonya (*risk sharing*) dengan bank-bank lain;
  - c. Persyaratan kredit kepada pihak-pihak tersebut di atas khususnya mengenai perbandingan suku bunga kredit dengan yang ditetapkan terhadap debitur-debitur lainnya serta bentuk dan jenis agunan;
  - d. Kebijakan bank dalam pemberian kredit kepada pihak-pihak tersebut di atas dalam kaitannya dengan ketentuan perkreditan, khususnya ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).
3. Sektor ekonomi, segmen pasar, kegiatan usaha dan debitur yang mengandung resiko tinggi bagi bank.
4. Kredit yang perlu dihindari antara lain:
  - a. Kredit untuk tujuan spekulasi;
  - b. Kredit yang diberikan tanpa informasi keuangan yang cukup, dengan catatan bahwa informasi untuk kredit-kredit kecil dapat disesuaikan seperlunya oleh bank;
  - c. Kredit yang memerlukan keahlian khusus yang tidak dimiliki bank;
  - d. Kredit kepada debitur bermasalah dan atau macet pada bank lain

**c. Tata cara penilaian kualitas kredit**

Dalam KPB harus ditetapkan bahwa penilaian kualitas kredit harus didasarkan pada suatu tata cara yang bertujuan untuk memastikan bahwa hasil

penilaian *kolektibilitas* kredit yang dilakukan oleh bank telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

#### **d. Profesionalisme serta integritas pejabat perkreditan**

Dalam KPB harus dinyatakan secara tegas dan jelas bahwa semua pejabat bank yang terkait dengan perkreditan termasuk anggota-anggota Dewan Komisaris dan Direksi sekurang-kurangnya harus:

1. Melaksanakan kemahiran profesionalnya dibidang perkreditan secara jujur, objektif, cermat, dan seksama;
2. Menyadari dan memahami sepenuhnya ketentuan Pasal 49 ayat (2) Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan serta menjauhkan diri dari perbuatan-perbuatan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 49 ayat (2) diatas.

#### **3.1.4.2 Organisasi dan Manajemen Perkreditan<sup>122</sup>**

Komite Kebijaksanaan Perkreditan (KKP) dan Komite Kredit (KK) wajib dimiliki oleh setiap bank untuk mendukung pemberian kredit yang sehat dan telah mengandung unsur pengendalian intern sejak tahap awal proses kegiatan perkreditan, disamping keterkaitan pejabat-pejabat bank dalam perkreditan seperti Dewan Komisaris, Direksi, dan pejabat perkreditan lainnya dan atau satuan-satuan kerja dalam organisasi bank. Dalam KPB wajib dicantumkan secara jelas dan tegas rincian fungsi, tugas, wewenang, dan tanggung jawab dari Dewan Komisaris, Direksi, Satuan Kerja Perkreditan, KKP, KK dalam kaitannya dengan perkreditan sebagaimana ditetapkan dalam PPKPB.

#### **3.1.4.3 Kebijakan Persetujuan Kredit<sup>123</sup>**

KPB juga harus memuat kebijakan persetujuan kredit yang sekurang-kurangnya mencakup: konsep hubungan total pemohon kredit (*total relationship concept*), penetapan batas wewenang persetujuan kredit, tanggung jawab pejabat pemutus kredit, dan proses persetujuan kredit.

Dalam Proses persetujuan kredit sekurang-kurangnya mencakup:

---

<sup>122</sup> *Ibid.*

<sup>123</sup> *Ibid.*

#### **a. Permohonan kredit**

Dalam menilai permohonan kredit, bank perlu memperhatikan prinsip sebagai berikut:

1. Bank hanya memberikan kredit apabila permohonan kredit diajukan secara tertulis. Hal ini berlaku baik untuk kredit baru, perpanjangan jangka waktu, tambahan kredit maupun permohonan perubahan persyaratan kredit;
2. Permohonan kredit harus memuat informasi yang lengkap dan memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank termasuk riwayat perkreditannya pada bank lain;
3. Bank harus memastikan kebenaran data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan kredit.

#### **b. Analisis kredit**

Setiap permohonan kredit yang telah memenuhi syarat harus dilakukan analisis kredit secara tertulis, dengan prinsip sebagai berikut:

1. Bentuk, format, dan kedalaman analisis kredit ditetapkan oleh bank yang disesuaikan dengan jumlah dan jenis kredit;
2. Analisis kredit harus menggambarkan konsep hubungan total pemohon kredit, apabila pemohon telah mendapat fasilitas kredit dari bank atau dalam waktu bersamaan mengajukan permohonan kredit lainnya kepada bank;
3. Analisis kredit harus dibuat secara lengkap, akurat, dan objektif yang sekurang-kurangnya meliputi hal-hal sebagai berikut:
  - i. Menggambarkan semua informasi yang berkaitan dengan usaha dan data pemohon termasuk hasil penelitian pada daftar kredit macet;
  - ii. Penilaian atas kelayakan jumlah pemohon kredit dengan proyek atau kegiatan usaha yang akan dibiayai, dengan sasaran menghindari kemungkinan terjadinya praktek *markup* yang dapat merugikan bank;
  - iii. menyajikan penilaian yang objektif dan tidak dipengaruhi oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemohon kredit. Analisis kredit tidak boleh merupakan suatu formalitas yang dilakukan semata-mata untuk memenuhi prosedur perkreditan.
4. Analisis kredit sekurang-kurangnya harus mencakup penilaian atas watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur (5 C's) dan penilaian

terhadap sumber pelunasan kredit yang dititikberatkan pada hasil usaha yang dilakukan pemohon serta menyajikan evaluasi aspek yuridis perkreditan dengan tujuan untuk melindungi bank atas resiko yang mungkin timbul;

5. Dalam pemberian kredit sindikasi, analisis kredit bagi bank yang merupakan anggota sindikasi harus meliputi pula penilaian terhadap bank yang bertindak sebagai bank induk

**c. Rekomendasi persetujuan kredit**

Rekomendasi persetujuan kredit harus disusun secara tertulis berdasarkan hasil analisis kredit yang telah dilakukan. Isi rekomendasi kredit harus sejalan dengan kesimpulan analisis kredit

**d. Pemberian persetujuan kredit**

Setiap pemberian persetujuan kredit harus memperhatikan analisis dan rekomendasi persetujuan kredit. Setiap keputusan pemberian persetujuan kredit yang berbeda dengan isi rekomendasi harus dijelaskan secara tertulis;

**e. Perjanjian kredit**

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Bentuk dan format perjanjian kredit ditetapkan oleh masing-masing bank, namun sekurang-kurangnya harus memperhatikan:

- a. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank;
- b. Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

**f. Persetujuan pencairan kredit**

Pencairan kredit atas kredit yang telah disetujui harus didasarkan prinsip sebagai berikut:

- i. Bank hanya menyetujui pencairan kredit apabila seluruh syarat-syarat yang ditetapkan dalam persetujuan dan pencairan kredit telah dipenuhi oleh pemohon kredit;



- ii. Sebelum pencairan kredit dilakukan bank harus memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

#### **3.1.4.4 Dokumentasi dan Administrasi Kredit<sup>124</sup>**

Dokumentasi kredit merupakan salah satu aspek penting yang dapat menjamin pengembalian kredit, maka bank wajib melaksanakan dokumentasi kredit yang baik dan tertib. Administrasi kredit diperlukan dalam rangka penilaian perkembangan dan kualitas kredit, pengawasan kredit, perlindungan kepentingan bank, bahan masukan untuk penyusunan KPB dan laporan kepada Bank Indonesia, maka bank perlu mengatur administrasi perkreditan lainnya dengan baik dan tertib.

#### **3.1.4.5 Pengawasan Kredit<sup>125</sup>**

Perkreditan merupakan salah satu kegiatan usaha bank yang mengandung kerawanan yang dapat merugikan bank yang pada gilirannya dapat berakibat pada kepentingan masyarakat penyimpan dana dan pengguna jasa perbankan, maka setiap bank wajib menerapkan dan melaksanakan fungsi pengawasan kredit yang bersifat menyeluruh, dengan prinsip-prinsip sebagai berikut:

- a. Fungsi pengawasan kredit harus diawali dari upaya yang bersifat pencegahan sedini mungkin terjadinya hal-hal yang dapat merugikan bank dalam perkreditan atau terjadinya praktik pemberian kredit yang tidak sehat. Dalam kaitan ini, hal tersebut harus tercermin dalam struktur pengendalian intern bank yang terkait dengan perkreditan;
- b. Pengawasan kredit juga harus meliputi pengawasan sehari-hari oleh manajemen bank atas setiap pelaksanaan pemberian kredit atau dikenal dengan istilah *pengawasan melekat*;
- c. Pengawasan kredit juga harus meliputi audit intern terhadap semua aspek perkreditan yang dilakukan SKAI.

Pengawasan kredit harus meliputi semua aspek perkreditan serta semua objek pengawasan tanpa melakukan pengecualian, yaitu:

---

<sup>124</sup> *Ibid.*

<sup>125</sup> *Ibid.*

- a. Pengawasan terhadap semua pejabat bank yang terkait dengan perkreditan;
- b. Pengawasan terhadap semua jenis kredit, termasuk kredit kepada pihak-pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu bahkan harus dilakukan secara lebih intensif.

Cakupan fungsi pengawasan kredit sekurang-kurangnya meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengawasi apakah pemberian kredit telah dilaksanakan sesuai dengan KPB, prosedur pemberian kredit dan ketentuan intern bank yang berlaku;
- b. Mengawasi apakah pemberian kredit telah memenuhi ketentuan perbankan yang berlaku;
- c. Memantau perkembangan kegiatan debitur termasuk pemantauan melalui kegiatan kunjungan kepada debitur dan memberikan peringatan dini mengenai penurunan kualitas kredit-kredit yang diperkirakan mengandung resiko bagi bank;
- d. Mengawasi apakah penilaian *kolektibilitas* kredit telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
- e. Melakukan pembinaan kepada debitur untuk mengarahkan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya kepada bank;
- f. Memantau dan mengawasi secara khusus kebenaran pemberian kredit kepada pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu apakah telah sesuai dengan KPB;
- g. Memantau pelaksanaan pengadministrasian dokumen perkreditan apakah telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan;
- h. Memantau kecukupan jumlah penyisihan penghapusan kredit.

Struktur pengendalian intern dalam perkreditan harus diterapkan pada semua tahapan proses perkreditan mulai sejak permohonan kredit hingga pelunasan atau penyelesaian. Struktur pengendalian *intern* di bidang perkreditan sekurang-kurangnya mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Prinsip pengawasan ganda harus diterapkan pada setiap tahap proses pemberian kredit yang mengandung kerawanan terhadap penyalahgunaan dan atau yang dapat menimbulkan kerugian keuangan bank;

- b. Perlindungan fisik terhadap surat berharga dan kekayaan bank yang terkait dengan perkreditan harus memadai;
- c. adanya mekanisme bahwa setiap pelanggaran terhadap KPB dan prosedur pelaksanaan kredit dapat segera diketahui atau dilaporkan kepada direksi atau pejabat yang berwenang.

Guna menjamin efektivitas sistem pengendalian intern secara berkesinambungan, bank wajib melakukan kajian berkala atas sistem pengendalian intern perkreditan. Tenggang waktu kajian berkala tersebut ditetapkan oleh masing-masing bank yang disesuaikan dengan keadaan dan perkembangan faktor *intern* dan *ekstern*.

Bank harus menerapkan fungsi pengawasan melekat yang memadai, yaitu:

- a. Direksi bank menetapkan pejabat-pejabat dan atau satuan kerja yang bertanggungjawab atas pelaksanaan fungsi pengawasan melekat dengan memperhatikan prinsip pemisahan fungsi operasional dan pengawasan;
- b. Fungsi pengawasan kredit dapat berupa pengawasan langsung maupun pengawasan tidak langsung terhadap pemberian kredit berdasarkan penetapan Direksi bank;
- c. Pejabat dan atau unit kerja pengawasan melekat mempertanggungjawabkan hasil pengawasannya sekurang-kurangnya berupa penyampaian laporan tertulis secara berkala kepada pejabat atasannya dengan tembusan kepada direksi mengenai:
  - 1. Penilaian atas kualitas *portfolio* perkreditan secara menyeluruh disertai penjelasan atas kredit yang kualitasnya menurun untuk kredit-kredit yang berada pada tanggungjawab pengawasannya;
  - 2. Kredit-kredit yang tidak sesuai dengan ketentuan perbankan dan ketentuan intern bank;
  - 3. Besarnya tunggakan bunga yang ditambahkan pada saldo debit kredit dari kredit-kredit yang *diplafondering* yang tidak termasuk kredit dalam rangka penyelamatan untuk kredit-kredit yang berada pada pengawasannya;
  - 4. Pelanggaran atau penyimpangan yang dilakukan pejabat perkreditan yang berada dalam cakupan pengawasannya disertai dengan tindakan atau saran perbaikan.

Audit intern terhadap perkreditan merupakan upaya lanjutan dalam pengawasan kredit untuk lebih memastikan bahwa pemberian kredit telah dilakukan dengan benar sesuai dengan KPB dan telah memenuhi prinsip perkreditan yang sehat serta memenuhi ketentuan yang berlaku dalam perkreditan. Bank wajib melaksanakan audit intern terhadap pelaksanaan pemberian kredit. Pelaksanaan audit intern terhadap perkreditan sekurang-kurangnya harus sesuai dengan Standar Pelaksanaan Fungsi Audit Intern Bank (SPFAIB) yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

#### **3.1.4.6 Penyelesaian kredit bermasalah<sup>126</sup>**

##### **a. Pendekatan kredit bermasalah**

Seluruh pejabat bank terutama yang terkait dengan perkreditan harus memiliki pandangan dan persepsi yang sama dalam menangani kredit bermasalah, dengan pendekatan sebagai berikut:

1. Bank tidak membiarkan atau bahkan menutupi adanya kredit bermasalah;
2. Bank harus mendeteksi secara dini adanya kredit bermasalah atau diduga akan menjadi kredit bermasalah;
3. Penanganan kredit bermasalah atau diduga akan menjadi kredit bermasalah juga harus dilakukan secara dini dan segera mungkin;
4. Bank tidak melakukan penyelesaian kredit bermasalah dengan cara menambah *plafond* kredit atau tunggakan-tunggakan bunga dan mengkapitalisasi tunggakan bunga tersebut atau yang dikenal dengan praktek *plafondering* kredit;
5. Bank tidak boleh melakukan pengecualian dalam penyelesaian kredit bermasalah, khususnya untuk kredit bermasalah kepada pihak-pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu.

##### **b. Kredit dalam pengawasan khusus**

Dalam upaya untuk meningkatkan pemantauan secara dini terhadap kredit-kredit yang akan atau diduga akan merugikan bank, maka bank wajib melakukan pengawasan secara khusus, yang sekurang-kurangnya mencakup langkah-langkah:

---

<sup>126</sup> *Ibid.*

1. Setiap bulan bank wajib menyusun daftar atas kredit-kredit yang kolektibilitasnya tergolong kurang lancar, diragukan, macet, dan yang kolektibilitasnya masih tergolong lancar namun cenderung memburuk pada bulan-bulan selanjutnya. Bentuk dan format daftar tersebut dapat ditetapkan oleh masing-masing bank;
2. Penentuan *kolektibilitas* harus sesuai dengan ketentuan yang diterapkan oleh Bank Indonesia;
3. Dalam penetapan *kolektibilitas*, bank tidak boleh melakukan pengecualian terutama kredit kepada pihak-pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu;
4. Bank selanjutnya mengawasi secara khusus kredit-kredit yang termasuk dalam daftar dan segera melakukan penyelesaiannya.

**c. Evaluasi kredit bermasalah**

Bank melakukan evaluasi terhadap daftar kredit dalam pengawasan khusus dan menghitung besarnya persentase kredit termaksud terhadap total kredit, terutama dengan memperhatikan kredit yang kolektibilitasnya telah tergolong diragukan dan macet. bank tidak boleh melakukan pengecualian dalam melakukan evaluasi dan pencantuman dalam daftar kredit bermasalah tersebut yaitu termasuk pula kredit-kredit kepada pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu.

**d. Penyelesaian kredit bermasalah**

Apabila jumlah seluruh kredit yang kolektibilitasnya tergolong diragukan dan macet, maka direksi bank harus menetapkan dan mengambil langkah-langkah sebagai berikut:

1. Bank harus segera menyampaikan laporan tertulis kepada Bank Indonesia apabila jumlah kredit yang kolektibilitasnya tergolong diragukan dan macet telah mencapai kriteria diatas;
2. Bank wajib membentuk satuan kerja atau kelompok kerja atau tim kerja atau dalam PPKPB ini digunakan istilah Satuan Tugas Khusus (STK) yang bertanggungjawab untuk menyelesaikan kredit bermasalah. Pejabat-pejabat yang ditunjuk dalam STK ditetapkan oleh Direksi bank dan dilaporkan kepada Bank Indonesia. Bank dapat menetapkan sendiri nama untuk STK tersebut.

#### **e. Penyusunan program penyelesaian kredit bermasalah**

STK menyusun program penyelesaian kredit bermasalah untuk diajukan kepada direksi guna memperoleh persetujuan. Program tersebut meliputi:

1. Tata cara penyelesaian untuk setiap kredit bermasalah dengan memperhatikan ketentuan penyelesaian kredit bermasalah yang berlaku bagi bank-bank;
2. Perkiraan jangka waktu penyelesaian;
3. Sedapat mungkin memprioritaskan penyelesaian kredit bermasalah kepada pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar.

Program penyelesaian kredit bermasalah harus sesuai dengan KPB. Dalam hal terdapat cara penyelesaian kredit bermasalah yang dinilai lebih efektif dari yang tercantum dalam KPB, direksi bank dapat melaksanakan cara tersebut setelah mendapat persetujuan dewan komisaris.

#### **f. Pelaksanaan program penyelesaian kredit bermasalah**

Pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah dilakukan secara penuh oleh STK berdasarkan program yang telah disetujui oleh direksi. Dalam hal STK memerlukan bantuan atau dukungan dari pejabat atau satuan kerja lain, maka Direksi harus memastikan bahwa bantuan atau dukungan tersebut dapat segera diperoleh. STK melakukan evaluasi berkala atas perkembangan penyelesaian kredit bermasalah dan melaporkan hasilnya kepada Direksi dengan tembusan kepada Dewan Komisaris disertai penjelasan yang diperlukan. Hasil pelaksanaan program penyelesaian kredit bermasalah tersebut juga dilaporkan oleh direksi bank kepada Bank Indonesia, guna memastikan program tersebut telah dilakukan dengan benar dan efektif, Bank Indonesia setiap saat akan melakukan komunikasi langsung dengan STK.

#### **g. Evaluasi efektifitas program penyelesaian kredit bermasalah**

Sekurangnya setiap enam bulan sekali setelah program penyelesaian kredit bermasalah dilaksanakan atau tenggang waktu lain yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, bank wajib melakukan evaluasi efektifitas program penyelesaian kredit bermasalah. Apabila hasil penyelesaian kredit bermasalah ternyata jauh dibawah perkiraan (target) penyelesaian kredit bermasalah yang direncanakan, sedangkan pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah telah dilaksanakan secara maksimal, maka STK mengusulkan kepada direksi perubahan atau perbaikan program

penyelesaian kredit bermasalah. Hasil evaluasi efektifitas program penyelesaian kredit bermasalah serta perubahan atau perbaikan program dimaksud wajib segera dilaporkan kepada Bank Indonesia.

#### **h. Penyelesaian terhadap kredit yang tidak dapat ditagih**

Bagi kredit bermasalah yang tidak dapat diselesaikan atau ditagih kembali setelah dilakukan upaya penyelesaiannya, maka:

1. STK mengusulkan cara-cara penyelesaian kredit yang sudah tidak dapat ditagih kepada direksi;
2. STK melaksanakan penyelesaian kredit yang tidak dapat ditagih sesuai dengan cara penyelesaian yang disetujui direksi;
3. Daftar kredit yang tidak dapat ditagih serta cara penyelesaiannya wajib segera dilaporkan secara tertulis kepada Bank Indonesia dengan tembusan kepada Dewan Komisaris bank.

#### **3.1.5 Manajemen Resiko**

Terminologi manajemen resiko menjadi kajian penting dalam persoalan manajemen perusahaan, khususnya bagi entitas lembaga keuangan dan bank. Dalam kaitannya dengan bisnis bank, menurut Widigdo Sukarman, manajemen resiko sebagai keseluruhan sistem pengelolaan dan pengendalian resiko yang dihadapi oleh bank yang terdiri dari seperangkat alat, teknik, proses manajemen termasuk kewenangan dan sistem, dan prosedur operasional dan organisasi yang ditujukan untuk memelihara tingkat *profitabilitas* dan tingkat kesehatan bank yang telah ditetapkan dalam *corporate plan* atau rencana strategis bank lainnya sesuai dengan tingkat kesehatan bank yang berlaku.<sup>127</sup>

Resiko adalah potensi terjadinya suatu peristiwa (*events*) yang dapat menimbulkan kerugian bank.<sup>128</sup> jenis-jenis resiko dalam perbankan diantaranya:<sup>129</sup>

- a. Resiko kredit adalah resiko yang timbul sebagai akibat kegagalan *counterparty* memenuhi kewajibannya (5 C's);

---

<sup>127</sup> Widigdo Sukarman, "Pemberdayaan Kembali Manajemen Resiko Bank," *Majalah Bank dan Manajemen* (September –Oktober 1991): 21.

<sup>128</sup> PT Bank X (b), *Manajemen Resiko Grup Manajemen Resiko dan Kepatuhan*, (Jakarta: PT Bank X, 5 Maret 2008), hlm. 2.

<sup>129</sup> *Ibid.*, hlm. 2.

- b. Resiko pasar adalah resiko yang timbul karena adanya pergerakan *variabel pasar/adverse movement* (suku bunga dan nilai tukar) dari *portfolio* yang dimiliki oleh bank, yang dapat merugikan bank;
- c. Resiko likuiditas adalah resiko yang disebabkan bank tidak mampu memenuhi kewajiban yang telah jatuh tempo;
- d. Resiko operasional adalah resiko yang disebabkan adanya ketidakcukupan dan atau tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, atau adanya problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank;
- e. Resiko hukum adalah resiko yang disebabkan adanya kelemahan aspek yuridis antara lain tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak dan pengikatan agunan yang tidak sempurna;
- f. Resiko reputasi adalah resiko yang disebabkan adanya publikasi negatif yang terkait dengan kegiatan usaha bank atau perspektif negatif terhadap bank;
- g. Resiko strategi adalah resiko yang disebabkan adanya penetapan dan pelaksanaan strategi bank yang tidak tepat, pengambilan keputusan bisnis yang tidak tepat, atau kurang responsifnya bank terhadap perubahan eksternal;
- h. Resiko kepatuhan adalah resiko yang disebabkan bank tidak mematuhi atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berlaku. Pengelolaan resiko kepatuhan dilakukan melalui penerapan sistem pengendalian intern secara konsisten.

Manajemen resiko menurut Bank Indonesia dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 adalah serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan, resiko yang timbul dari kegiatan usaha bank.<sup>130</sup> Ruang lingkup manajemen resiko dalam PBI No.5/8/PBI/2003, diantaranya:<sup>131</sup>

1. Pengawasan aktif Dewan Komisaris dan Direksi;
2. Kecukupan kebijakan, prosedur, dan penetapan limit;

---

<sup>130</sup> *Ibid.*, hlm. 1.

<sup>131</sup> *Ibid.*, hlm. 7.



3. Kecukupan proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan pengendalian resiko serta sistem informasi manajemen;
4. Sistem pengendalian yang menyeluruh.

Sasaran manajemen resiko dalam perbankan meliputi pemantauan, pengukuran, pengendalian seluruh resiko secara terarah, terintegrasi, dan berkesinambungan demi pencapaian keseimbangan *risk-return* secara optimal yang diharapkan menghasilkan keuntungan (*profit*) bagi lembaga perbankan.

Tujuan utama dari manajemen resiko adalah untuk memudahkan sebuah implementasi yang konsisten antara kebijakan resiko dan kebijakan usaha.<sup>132</sup> Pada umumnya proses manajemen resiko terdiri dari 6 (enam) tahapan, yaitu.<sup>133</sup>

1. Penentuan sasaran;
2. Identifikasi resiko;
3. Mengevaluasi resiko-resiko;
4. Mempertimbangkan langkah-langkah alternatif dan menyeleksi alat pengelolaan resiko;
5. Implementasi keputusan;
6. Evaluasi dan *review*.

Bank perlu menyempurnakan unit kerja manajemen resiko dan hal-hal yang terkait dengan organisasi, sumber daya manusia, kebijakan dan sistem prosedur, sistem informasi manajemen, dan pengendalian intern yang menyeluruh.<sup>134</sup>

Penerapan manajemen resiko yang sistematis memiliki kegunaan sebagai berikut:<sup>135</sup>

1. Penyempurnaan tata kelola bank;
2. Pemahaman yang lebih baik terhadap titik-titik rawan dalam *value chain* bisnis dalam pengelolaan laba dan rugi bank;

---

<sup>132</sup> Haryatomo Handrias, "Peranan Bank Indonesia Dalam Penegakan Asas Prudential Banking Melalui Kewajiban Penerapan Manajemen Resiko Pada Bank Umum,"(Tesis Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2006), hlm. 67.

<sup>133</sup> *Ibid.*, hlm. 67-68.

<sup>134</sup> PT Bank X (b), *op. cit.*, hlm. 5.

<sup>135</sup> Rudjito, Kegunaan Penerapan Prinsip Risk Management Untuk Perbankan," *Jurnal Hukum Bisnis Vol. 23, No. 3* (Tahun 2004): 19-21.

3. Pemenuhan regulasi;
4. Pengembangan kompetensi Sumber Daya Manusia (SDM) bank;
5. Penyamaan *level playing field*;
6. Peningkatan reputasi;
7. Pengembangan *early warning system*;
8. Pengintegrasian pengelolaan resiko;
9. Fasilitas proses pengambilalihan keputusan yang lebih baik;
10. Perencanaan bisnis bank yang lebih baik;
11. Mendukung implementasi *risk based audit*;
12. Peningkatan *stakeholder value*.

### **3.2 Prinsip Kehatian-hatian dalam Pemberian Kredit Modal Kerja di Bank X**

Proses pemberian kredit oleh satu bank dengan bank lain tidaklah jauh berbeda, untuk memperoleh kredit bank debitur harus melalui beberapa tahapan, yaitu dari tahap pengajuan aplikasi kredit sampai dengan tahap penerimaan kredit.<sup>136</sup> Tahapan-tahapan tersebut merupakan suatu proses baku yang berlaku bagi setiap debitur yang membutuhkan kredit bank.<sup>137</sup> Dalam memberikan kreditnya, bank harus melakukan analisis pemberian kredit yang memadai agar kredit yang diberikan oleh bank tidak berpotensi untuk menjadi macet.<sup>138</sup> Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>139</sup>

#### **3.2.2 Tinjauan Pemberian Kredit Modal Kerja Di Bank X**

Berdasarkan fakta yang terjadi dalam posita kasus yang telah diuraikan sebelumnya, maka pada dasarnya kredit yang diberikan oleh Bank X kepada P.T. Z International dengan tanah sebagai agunannya adalah kredit modal kerja yang menjadi kewenangan tugas Grup Komersial Bank X. Oleh karena itu, penulis

---

<sup>136</sup> Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 68.

<sup>137</sup> *Ibid.*, hlm. 68.

<sup>138</sup> Usman, *loc. cit.*, hlm. 281.

<sup>139</sup> Hermansyah, *loc. cit.*, hlm. 72.

akan membahas mengenai tinjauan proses pemberian kredit hanya sebatas pada kredit modal kerja pada Group Komersial di Bank X, dan tidak akan membahas fasilitas kredit lainnya yang terdapat di Bank X.

### **3.2.2.1 Tahap Permohonan**

Tahap pengajuan permohonan kredit diawali dengan pertemuan melalui proses tatap muka antara calon debitur dengan Departemen Korporasi (Unit Pemasaran), kemudian calon debitur mengajukan permohonan kredit dengan mengisi formulir permohonan kredit (Perangkat Aplikasi Kredit) melalui kantor Pusat atau Kantor Cabang atau Kantor Cabang Pembantu yang terdekat dengan lokasi usaha calon debitur.<sup>140</sup>

Selain mengisi Perangkat Aplikasi Kredit (formulir permohonan kredit), calon debitur juga harus memenuhi persyaratan dan kelengkapan dokumen yang meliputi:<sup>141</sup>

- a. Legalitas pendirian usaha (perijinan)
  1. Anggaran Dasar Perusahaan;
  2. Akta Pendirian Perusahaan;
  3. Pengesahan Menteri Hukum Dan HAM;
  4. Lembaran Berita Negara Republik Indonesia;
  5. Akta Perubahan terakhir serta pengesahan dari instansi yang berwenang.
- b. Legalitas perijinan usaha
  1. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP);
  2. Surat Ijin Tempat Usaha (SITU);
  3. Nomor Pokok Wajib Perusahaan (NPWP);
  4. Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
  5. Surat Keterangan Domisili Usaha;
  6. Perizinan lainnya yang berkaitan dengan bidang usahanya.
- c. Permohonan kredit yang sah

---

<sup>140</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>141</sup> PT Bank X (a), *op. cit.*, hlm. 5.

1. Dokumen identitas pengurus yang berwenang mewakili perusahaan atau dokumen identitas pihak-pihak yang ditunjuk bertindak dan atas nama perusahaan atau lembaga;
  2. Surat kuasa atau surat penunjukkan yang ditandatangani oleh pihak yang berwenang (pengurus atau direksi atau keputusan RUPS) beserta contoh tanda tangan;
  3. Surat permohonan kredit yang ditandatangani oleh pejabat perusahaan yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar perusahaan;
  4. Surat persetujuan Dewan Komisaris perusahaan sesuai dengan Anggaran Dasar perusahaan.
- d. Ringkasan singkat usaha (*company profile*)
1. Alamat perusahaan, telepon, *faksimili*, *telex*, dan *email*;
  2. Keterangan penghasilan atau omset, sumber dana, tujuan penggunaan dana;
  3. Struktur manajemen dan hubungan dengan bank lain;
  4. Deskripsi kegiatan perusahaan atau pola usaha;
  5. Produk dan jasa yang dihasilkan;
  6. Daftar pesaing dan cara menghadapinya.
- e. Data keuangan
1. Laporan keuangan selama 2 tahun terakhir (asli);
  2. Rekening koran selama 12 bulan terakhir dari seluruh bank yang digunakan untuk transaksi;
  3. Angka realisasi produksi dan penjualan 12 bulan kedepan.
- f. Surat-surat jaminan yang disertai dokumen kepemilikan yang sah (surat-surat jaminan seperti sertipikat, akta jual beli, Girik, bilyet deposito, surat kios, Izin Mendirikan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan.
- g. Dokumen pendukung misalnya foto proyek, contoh kontrak.
- h. Negara asal dalam hal perusahaan dimaksud berbentuk badan hukum asing.

Setelah mengisi Perangkat Aplikasi Kredit dan memenuhi persyaratan kelengkapan dokumen diatas, kemudian dilakukan proses wawancara antara calon debitur dengan pegawai Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X. Dari hasil wawancara tersebut, kemudian dilakukan pengecekan terhadap pengisian

Perangkat Aplikasi Kredit serta kelengkapan dokumen nasabah (calon debitur).<sup>142</sup> Selanjutnya calon debitur diwajibkan untuk membuka rekening giro atau tabungan di Bank X, setelah itu Bank X akan memproses kredit dan melanjutkan ke tahap kunjungan dan verifikasi.<sup>143</sup>

### 3.2.2.2 Tahap Kunjungan dan Verifikasi

Pada tahap kunjungan ini, pegawai Analis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X melakukan investigasi *on the spot* (pemeriksaan fisik atau setempat) dan wawancara dengan nasabah untuk memperoleh informasi yang lengkap dan akurat. Apabila terdapat data-data yang kurang lengkap, nasabah diminta untuk melengkapi data-data yang diperlukan.<sup>144</sup>

Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh pegawai Analis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X, diantaranya:<sup>145</sup>

- a. Melakukan *verifikasi* kelengkapan dan kebenaran pengisian: formulir permohonan kredit (Perangkat Aplikasi Kredit) dan persyaratan kelengkapan dokumen;
- b. Melakukan wawancara untuk memperoleh keyakinan atas kebenaran informasi, dokumen identitas, dokumen pendukung, serta meminta informasi lain untuk mengetahui profil calon nasabah;
- c. Meneliti kebenaran dokumen dan mengidentifikasi adanya kemungkinan hal-hal yang tidak wajar atau mencurigakan;
- d. Mencocokkan *copy* dokumen dengan dokumen asli yang sah;
- e. Melakukan *verifikasi* yang lebih ketat terhadap calon nasabah yang masuk dalam kategori *high risk consumer*, *high risk business*, dan *high risk countries*;

---

<sup>142</sup> *Ibid.*

<sup>143</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>144</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. E. Y. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Kepatuhan Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 23 dan 30 April 2008, pukul 09.00 WIB.

<sup>145</sup> PT Bank X (a), *op. cit.*, hlm. 18.

- f. Mempertimbangkan kewajaran informasi yang berkaitan dengan bidang usaha perusahaan, laporan keuangan, deskripsi kegiatan usaha, profil transaksi, omset usaha, lokasi perusahaan, dan lain sebagainya;

Analisis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X memastikan data-data yang diterima dari nasabah sama dengan keadaan yang aktual di lapangan dan melakukan pengecekan terhadap sumber lain dan penilaian agunan oleh *appraisal*. Selanjutnya Analisis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X memberikan penilaian apakah nasabah (calon debitur) yang bersangkutan layak (*credible*) atau tidak untuk memperoleh kredit dari Bank X.<sup>146</sup>

Apabila dari hasil penilaian atau identifikasi, dinyatakan bahwa nasabah (calon debitur) tidak memenuhi ketentuan sebagai penerima kredit berdasarkan data-data dan dokumen-dokumen yang diterima oleh Bank X, maka permohonan kredit nasabah (calon debitur) ditolak dan tidak dilanjutkan menuju proses berikutnya. Apabila nasabah (calon debitur) memenuhi kualifikasi untuk menerima kredit, maka selanjutnya petugas Bank X memproses permohonan kredit untuk kemudian memasuki tahap berikutnya, sedangkan apabila ternyata berkas aplikasi kredit yang diajukan belum lengkap dan belum memenuhi persyaratan yang ditentukan, maka Bank X akan meminta kepada pemohon kredit untuk melengkapinya (dimintakan kembali kelengkapan persyaratan kepada nasabah)<sup>147</sup>

Setelah melakukan kunjungan dan *verifikasi*, kemudian pegawai Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) membuat Formulir Kunjungan Setempat (FKS), Formulir Berita Acara Taksasi (FBA) dan Plotting Jaminan. Selanjutnya Formulir Kunjungan Setempat (FKS), Formulir Berita Acara Taksasi (FBA), dan *plotting* jaminan tersebut disampaikan kepada Departemen Administrasi Kredit (Unit Administrasi).<sup>148</sup> Departemen Administrasi Kredit (Unit Administrasi)

---

<sup>146</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. E. Y. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Kepatuhan Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 23 dan 30 April 2008, pukul 09.00 WIB.

<sup>147</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu R yang merupakan salah satu pegawai di Departemen SISDUR Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 23 dan 30 April 2008, pukul 09.00 WIB.

melakukan pengecekan terhadap Formulir Kunjungan Setempat (FKS), Formulir Berita Acara Taksasi (FBA), dan *plotting* jaminan. Setelah dilakukan pengecekan terhadap semua formulir yang disampaikan, kemudian dilanjutkan dengan proses analisa kredit.<sup>149</sup>

Departemen Administrasi Kredit (Unit Administrasi) memiliki tugas, diantaranya.<sup>150</sup>

- a. Mengelola dan melakukan analisa resiko kredit berdasarkan data yang diterima dari Departemen Korporasi (Unit Pemasaran);
- b. Memeriksa data-data Perangkat Aplikasi Kredit yang diterima dari Departemen Korporasi (Unit Pemasaran);
- c. Melakukan analisa resiko kredit untuk kredit ritel atas analisa yang dilakukan oleh Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) dan dituangkan dalam *form* sesuai ketentuan yang berlaku di Bank X;
- d. Membuat analisa laporan keuangan, analisa resiko, dan analisa kebutuhan kredit untuk kredit menengah yang dituangkan dalam formulir-formulir sebagai pelengkap Perangkat Aplikasi Kredit (PAK) sesuai dengan ketentuan perkreditan yang berlaku di Bank X;
- e. Memberikan kesimpulan analisa yang dilakukan Departemen Korporasi (Unit Pemasaran)

### 3.2.2.3 Tahap Analisis Kredit

Setelah dilakukan pengecekan terhadap Formulir Kunjungan Setempat (FKS), Formulir Berita Acara Taksasi Jaminan (FBA) dan Plotting Jaminan oleh Departemen Administrasi Kredit (Unit Administrasi), maka proses selanjutnya yaitu tahap analisis kredit yang dilakukan oleh Analis Resiko (Unit Administrasi) Bank X.<sup>151</sup>

---

<sup>148</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>149</sup> *Ibid.*

<sup>150</sup> PT Bank X (a), *op. cit.*, hlm. 20.

<sup>151</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

Tujuan dari proses analisis kredit adalah menyediakan sarana analisis kredit yang mantap dan efisien dalam rangka pengambilan keputusan kredit yang sehat. Pelaksanaan proses analisis kredit Bank X meliputi 6 (enam) langkah kegiatan, sebagai berikut:<sup>152</sup>

- a. Pengumpulan data, diantaranya:
  1. Menyusun rencana pengumpulan data antara lain: menetapkan jenis data yang diperlukan, sumber data, dan cara memperolehnya;
  2. Melaksanakan pengumpulan data;
  3. Menyeleksi data yang perlu dan tidak perlu.
- b. *Verifikasi* data, diantaranya:
  1. Melakukan pemeriksaan setempat (*fisik/on the spot*);
  2. Meminta informasi kepada Bank Indonesia dan bank lainnya;
  3. Pemeriksaan (*checking*) kepada: pembeli, pemasok, pesaing.
- c. Analisa Laporan Keuangan dan Aspek-Aspek perusahaan lainnya, diantaranya:
  1. Analisa *ratio*;
  2. Analisa *rekonsoliasi* modal dan harta tetap;
  3. Analisa pernyataan pengadaan kas;
  4. Analisa aspek-aspek perusahaan lainnya: aspek umum, aspek manajemen, pemasaran, teknis dan produksi atau pembelian;
  5. Analisa resiko.
- d. Analisa proyeksi keuangan, dengan cara menyusun proyeksi arus kas dalam skenario wajar (khusus Kredit Investasi)
- e. Evaluasi kebutuhan keuangan, diantaranya:
  1. Untuk Kredit Investasi dengan *cash flow*;
  2. Kredit Modal Kerja di atas Lima Ratus Juta dengan *cash flow*;
  3. Kredit Modal Kerja Konstruksi dibuat atas dasar kebutuhan wajar per proyek termasuk pajak dan syarat pembayaran termin;

---

<sup>152</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. E. Y. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Kepatuhan Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 23 dan 30 April 2008, pukul 09.00 WIB.



4. Untuk kredit lainnya dapat menggunakan perputaran modal kerja
- f. Struktur fasilitas kredit, diantaranya:
  1. Menetapkan jenis kredit yang akan diberikan;
  2. Jaminan yang diperlukan dan kemungkinan pengikatan serta penutupan asuransinya;
  3. Menetapkan syarat-syarat kredit.

Dari data-data yang terisi di dalam Perangkat Aplikasi Kredit dan dokumen-dokumen yang diberikan oleh nasabah (calon debitur), pegawai Analis Resiko (Unit Administrasi) Bank X juga melakukan proses identifikasi antara lain:

a. Identifikasi pribadi calon debitur

Dalam proses ini, yang diidentifikasi adalah dokumen-dokumen seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat Izin Mengemudi (SIM), Akta Kelahiran dan Akta Perkawinan atau Surat Nikah. Sedangkan dokumen-dokumen yang dapat dipergunakan untuk mengidentifikasikan hal-hal yang menyangkut diri pribadi calon debitur yang berkebangsaan asing adalah Paspor, Izin Singgah, Izin Kunjungan, Izin Tinggal Terbatas, Izin Tinggal Tetap dan Surat Perjalanan Laksana Paspor (SPLP).

b. Identifikasi reputasi calon debitur

Untuk mengetahui reputasi seseorang dalam berbisnis dengan bank, dapat diketahui dari:

1. Daftar Hitam Bank Indonesia
  2. Daftar Hitam Internal
  3. Tukar Menukar Informasi Antar Bank
- c. Identifikasi Perizinan Usaha Calon Debitur

Secara garis besar perizinan inti yang harus dimiliki orang atau badan hukum yang menjalankan suatu kegiatan usaha perdagangan atau industri adalah sebagai berikut:

1. Surat Keterangan Domisili Usaha
2. Ijin Gangguan/Surat Ijin Tempat Usaha
3. Surat Ijin Usaha Perdagangan
4. Tanda Daftar Perusahaan

5. Nomor Pokok Wajib Perusahaan

6. Perijinan usaha Lainnya

Disamping ada ijin-ijin usaha perdagangan yang bersifat umum, terdapat juga ijin usaha khusus yang diperuntukkan bagi pelaku usaha yang bergerak dibidang usaha tertentu, antara lain: Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Ijin Usaha Jasa Konstruksi, Ijin Usaha Industri, Tanda Daftar Industri, Angka Pengeai Importir

a. Identifikasi Bentuk Usaha Calon Debitur

Identifikasi bentuk usaha debitur, dilihat apakah berbentuk perusahaan perorangan, perusahaan persekutuan (persekutuan perdata, persekutuan dengan firma, persekutuan komanditer) atau perusahaan berbadan hukum (Perseroan Terbatas, koperasi, Badan Usaha Milik Negara). Selain bentuk usaha, terdapat juga bentuk organisasi yang tidak menjalankan usaha seperti, perkumpulan, badan hukum publik, yayasan dan badan hukum pendidikan.

b. Identifikasi Harta Kekayaan Calon Debitur

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan, harta kekayaan debitur tersebut ada yang digolongkan sebagai agunan pokok yang wajib dikuasai bank dan sebagai agunan tambahan yang tidak bersifat wajib. Dengan adanya ketentuan tersebut, bank perlu memastikan apakah harta kekayaan calon debitur memenuhi syarat untuk dijadikan sarana pelunasan segala hutangnya. Bank perlu memperhatikan dengan seksama ketentuan larangan penjaminan, mengingat pelanggaran tersebut tidak saja akan mengakibatkan penjaminan “batal demi hukum”, tetapi juga dapat dikenakan sanksi pidana. Benda-benda yang dilarang dijadikan jaminan hutang, yaitu: benda wakaf, benda sitaan dalam perkara perdata atau pidana, benda milik negara atau daerah, benda milik perusahaan pembiayaan dan dana pensiun, benda milik yayasan (sepanjang dilakukan untuk kepentingan pinjaman pihak lain), hak atas manfaat pensiun, tanah yang dikuasai masyarakat hukum adat (hak ulayat)

c. Identifikasi mengenai keterkaitan calon debitur dan hubungan pengendalian.

Sebagai konsekuensi dari adanya ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) dari Bank Indonesia, bank perlu melakukan identifikasi secara

seksama mengenai adanya keterkaitan calon debitur dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Kredit yang tengah dinikmati calon debitur atau grupnya.
2. Ketentuan grup atau kelompok debitur atau *holding company*.
3. Ketentuan pihak terkait dengan bank.

Identifikasi terhadap tiga hal tersebut diatas merupakan suatu bentuk pelaksanaan prinsip kehati-hatian yang berkaitan dengan pencegahan terkonsentrasinya pemberian kredit pada debitur atau kelompok debitur tertentu. Pada prinsipnya calon debitur dapat digolongkan sebagai grup atau kelompok peminjam debitur atau pihak terkait dengan bank apabila terdapat hubungan pengendalian antara calon debitur dengan debitur lain atau calon debitur dengan bank. Berdasarkan PBI No.7/3/PBI/2005, hubungan pengendalian antara calon debitur dengan pihak-pihak terkait terjadi apabila terdapat hal-hal sebagai berikut:

a. Hubungan kepemilikan

Hubungan pengendalian yang didasarkan hubungan kepemilikan terjadi apabila terdapat pemilikan saham dari perusahaan yang satu oleh perusahaan atau pihak lain, baik pemilikan secara langsung maupun secara berjenjang (*ultimate subsidiary*).

b. Hubungan kepengurusan

Hubungan pengendalian yang didasarkan hubungan kepengurusan terjadi apabila terdapat perangkapan jabatan direksi atau pejabat eksekutif yang berwenang memutuskan hal yang berkaitan dengan operasional di dua perusahaan atau lebih.

c. Hubungan keuangan

Hubungan pengendalian yang didasarkan hubungan keuangan terjadi apabila terdapat ketergantungan keuangan antara satu perusahaan dengan perusahaan lain yang timbul dari adanya:

1. Bantuan keuangan yang menyebabkan adanya kemampuan untuk menentukan kebijakan operasional atau keuangan dari perusahaan kepada perusahaan lainnya.

2. Transaksi yang materiil antara perusahaan yang satu dengan perusahaan lainnya yang menyebabkan kesehatan keuangan perusahaan yang satu dipengaruhi oleh perusahaan lainnya
3. Pemberian jaminan (*guarantee*) yang menyebabkan perusahaan yang satu memiliki kewajiban memenuhi kewajiban perusahaan lain.

Setelah melakukan analisa kredit, maka hasil dari analisa tersebut dituangkan dalam bentuk Formulir Informasi Pokok (FIP), Formulir Analisa Keuangan (FAK), Formulir Analisa Resiko (FAR), Memorandum Analisa Kredit (MAK) yang dibuat oleh Analis Resiko (Unit Administrasi) serta pemberian pendapat dalam Memorandum Analisa Kredit (MAK) oleh Analis Resiko (Unit Administrasi).<sup>153</sup>

Kemudian Analis Resiko (Unit Administrasi) menyampaikan Memorandum Analisa Kredit dan Perangkat Aplikasi Kredit lainnya ke Unit Pemasaran (terdiri dari Departemen Korporasi dan Divisi Korporasi) untuk dilakukan pengecekan. Setelah dilakukan pengecekan maka prosedur berikutnya adalah pembuatan Memorandum Pengusulan Kredit yang dilakukan oleh Departemen Korporasi (Unit Pemasaran).<sup>154</sup>

#### **3.2.2.4 Tahap Keputusan Kredit**

Apabila bank telah melakukan segala analisa (5C, 4P, dan 3R) dan identifikasi, baik dari aspek finansial maupun hukum maka tahap berikutnya yaitu pembuatan Memorandum Pengusulan Kredit oleh Departemen Korporasi (Unit Pemasaran). Setelah pembuatan Memorandum Pengusulan Kredit, tahap selanjutnya adalah proses persetujuan Perangkat Aplikasi Kredit dan Memorandum Pengusulan Kredit dari anggota Kelompok Pemutus Kredit (KPK) yaitu Pimpinan Divisi (Unit Pemasaran), Pimpinan Grup Komersial sampai dengan Rapat Direksi.<sup>155</sup>

---

<sup>153</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>154</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. E. Y. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Kepatuhan Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 23 dan 30 April 2008, pukul 09.00 WIB.

Setiap pemberian persetujuan kredit harus memperhatikan analisa dan rekomendasi persetujuan kredit. Setiap keputusan pemberian persetujuan kredit yang berbeda dengan isi rekomendasi harus dijelaskan secara tertulis.

Dalam Surat Keputusan Direksi BI No.27/162/KEP/DIR, pemutus kredit dibebani tanggung jawab untuk melakukan langkah-langkah sebagai berikut:<sup>156</sup>

- a. Memastikan bahwa setiap kredit telah memenuhi ketentuan perbankan dan sesuai dengan asas-asas perkreditan yang sehat.
- b. Memastikan bahwa pelaksanaan pemberian kredit telah sesuai dengan Ketentuan Umum Perkreditan (KUP), Pedoman Perkreditan (PPK), dan ketentuan perkreditan lainnya.
- c. Memastikan bahwa pemberian kredit telah didasarkan pada penilaian yang jujur, obyektif, cermat, dan seksama serta terlepas dari pengaruh pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemohon kredit.
- d. Meyakini bahwa kredit yang akan diberikan dapat dilunasi kembali pada waktunya dan tidak akan berkembang menjadi kredit bermasalah.

Apabila hal-hal tersebut sudah dijalankan maka segala risiko pemberian kredit yang terjadi di luar kendali bank menjadi risiko bisnis dan menjadi tanggungan bank. Sedangkan permasalahan yang timbul akibat tidak dijalankannya langkah-langkah tersebut, baik karena kesengajaan atau kelalaian pejabat pemutus kredit, maka akan menjadi risiko non bisnis dimana perusahaan berhak meminta pertanggungjawaban kepada pejabat pemutus atas kerugian yang ditimbulkan.

Setelah dilakukan analisis dan permohonan kredit (Perangkat Aplikasi Kredit dan Memorandum Pengusulan Kredit) calon debitur disetujui, maka kemudian dibuatlah Surat Keputusan Kredit (SKK) oleh Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) namun apabila pemegang keputusan menolak permohonan

---

<sup>155</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>156</sup> Lampiran Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27//162/KEP/DIR Tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum.

kredit calon debitur, maka dibuatkanlah Surat Penolakan Kredit (SPK).<sup>157</sup> Pada Bank X, persetujuan pemberian kredit harus mendapat persetujuan terlebih dahulu oleh anggota Kelompok Pemutus Kredit (KPK) yaitu Pimpinan Divisi Komersial (Unit Pemasaran), Pimpinan Grup Komersial, Direktur Pemasaran, Direktur Utama, dan Rapat Direksi. Apabila telah mendapat persetujuan dari anggota Kelompok Pemutus Kredit, maka kemudian dibuatlah Surat Keputusan Kredit oleh Departemen Korporasi dan Surat Keputusan Kredit tersebut harus mendapat persetujuan Divisi Komersial (Unit Pemasaran) serta ditandatangani oleh Pimpinan Grup Komersial.<sup>158</sup>

Ketentuan dalam menerbitkan Surat Keputusan Kredit (SKK) antara lain.<sup>159</sup>

- a. Pembuatan SKK harus didasarkan atas nota analisa kredit yang telah disetujui oleh Kelompok Pemutus Kredit sesuai dengan batas kewenangannya.
- b. SKK harus memuat ketentuan atau kondisi dan persyaratan fasilitas yang ditetapkan dalam nota analisa kredit dan telah disetujui Kelompok Pemutus Kredit serta batas waktu masa berlakunya SKK.
- c. SKK dipersiapkan dan ditandatangani oleh petugas yang berwenang untuk itu.
- d. SKK bersifat tidak mengikat secara hukum. Pemberian fasilitas kredit tergantung dari dipenuhinya ketentuan atau kondisi dan dokumentasi yang dipersyaratkan dan sesuai dengan prosedur persetujuan kredit yang berlaku di Bank.
- e. Konfirmasi persetujuan debitur atau calon debitur dengan cara menandatangani SKK tersebut. SKK menjadi dasar untuk menandatangani perjanjian kredit dan pengikatan agunan.
- f. Penandatanganan SKK calon debitur harus dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan anggaran dasar perusahaan.

---

<sup>157</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>158</sup> *Ibid.*

<sup>159</sup> *Ibid.*

- g. SKK ini merupakan surat penawaran pemberian kredit kepada calon debitur atas permohonan kredit yang diajukannya.

SKK yang telah dibuat kemudian disampaikan kepada calon debitur agar calon debitur memahami terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan persyaratan pemberian kredit dan mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan oleh bank. SKK ini berisi ketentuan kredit, syarat penandatanganan kredit, syarat penarikan kredit dan syarat-syarat lainnya. Apabila nasabah telah setuju dengan syarat-syarat yang tercantum dalam SKK, maka langkah selanjutnya adalah persetujuan SKK oleh debitur.<sup>160</sup>

Setelah menerima SKK yang telah disetujui nasabah, maka proses selanjutnya adalah penandatanganan perjanjian kredit yang disiapkan oleh Departemen Administrasi Kredit (Unit Administrasi).<sup>161</sup> Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur sebelum pencairan kredit dilaksanakan.<sup>162</sup> Dengan ditandatanganinya perjanjian kredit, maka akan diperoleh antara lain:

- a. Bukti tertulis bahwa bank telah memberikan pinjaman sejumlah yang tertera pada perjanjian kredit tersebut kepada debitur yang telah menandatangani akta perjanjian kredit.
- b. Ketentuan yang mengikat mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Cara penandatanganan perjanjian kredit di Bank X dapat dibuat:<sup>163</sup>

- a. Di bawah tangan, artinya hal-hal yang diperjanjikan antara debitur (penerima kredit) dan kreditur (pemberi kredit) dibuat oleh Bank X sendiri, ditandatangani dihadapan petugas atau pejabat Bank yang berwenang, mengacu kepada Surat Keputusan Kredit (SKK) yang telah ditetapkan Bank X dan disetujui debitur;

---

<sup>160</sup> *Ibid.*

<sup>161</sup> *Ibid*

<sup>162</sup> *Ibid*

<sup>163</sup> PT Bank X (c), *Jenis-Jenis Kredit Grup Komersial dan Ketentuannya*, (Jakarta: PT Bank X, 16 Maret 2008), hlm. 5.

- b. Notariil, artinya hal-hal yang diperjanjikan antara debitur (penerima kredit) dan kreditur (pemberi kredit) dibuat oleh notaris dan ditandatangani di hadapan notaris, mengacu pada Surat Keputusan Kredit (SKK) yang telah ditetapkan Bank X dan disetujui debitur.

### 3.2.2.5 Tahap Pengikatan Agunan

Setelah perjanjian kredit ditandatangani, maka tahap yang harus dilakukan yaitu tahap pengikatan agunan. Pengikatan agunan merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian kredit itu sendiri. Pengikatan jaminan kredit yang dilakukan di Bank X, dilihat dari jenis jaminan kredit atau agunannya tersebut. Jenis-jenis agunan, antara lain:

- a. Dilihat dari objek yang dibiayai Bank<sup>164</sup>
1. Jaminan pokok (*first way out*) adalah jaminan yang merupakan penghasilan tetap atau usaha pokok dari debitur atau calon debitur yang terkait langsung dengan usahanya dan yang dibiayai bank, misalnya perdagangan (stok barang);
  2. Jaminan tambahan (*second way out*) adalah jaminan yang tidak terkait langsung dengan usaha debitur atau calon debitur dan tidak dibiayai bank, misalnya tanah atau tanah dan bangunannya.
- b. Dilihat dari dapat atau tidaknya dikuasai oleh bank<sup>165</sup>
1. Jaminan *control*, adalah jaminan yang dapat dikuasai oleh bank dan bagi bank mudah untuk menjualnya kembali (*marketable*). Yang termasuk kedalam jenis jaminan ini antara lain:
    - i. Tanah, Tanah dan bangunannya;
    - ii. Kios
    - iii. Ruko
    - iv. Apartemen;
    - v. Deposito;
    - vi. Kendaraan (maksimum berumur lima tahun saat pengajuan kredit);

---

<sup>164</sup> PT Bank X (d), Perkreditasi Pelatihan Dasar-Dasar Perbankan, (Jakarta: PT Bank X, 27 Februari 2008), hlm. 6.

<sup>165</sup> *Ibid.*, hlm. 6.



- vii. Mesin yang melekat pada tanah;
  - viii. Kapal laut yang memiliki kapasitas minimum 20 M3;
  - ix. Kapal terbang.
2. Jaminan *un-control*, adalah jaminan yang tidak dapat dikuasai bank (*un-control*). Yang termasuk kedalam jaminan ini antara lain:
- i. Tagihan;
  - ii. Stok barang;
  - iii. *Inventaris* kantor;
  - iv. Mesin-mesin yang tidak melekat pada tanah.

Syarat jaminan *control* dan *un-control* yang berlaku di Bank X:<sup>166</sup>

- 1. Kredit Retail  
 Nilai Tunai Jaminan (NTJ) *control* minimum 75%.  
 Total NTJ *control* dan *Un-control* 100%
  - 2. Kredit Menengah/Korporasi  
 Nilai Tunai Jaminan (NTJ) *control* minimum 60%.  
 Total NTJ *control* dan *un-control* 100%
- c. Dilihat dari aspek mudah tidaknya jaminan dipindahkan<sup>167</sup>
- 1. Jaminan benda bergerak adalah jaminan yang mudah dipindahkan, misalnya: kendaraan, *stock* barang, inventaris.
  - 2. Jaminan benda tidak bergerak adalah jaminan yang tidak mudah dipindahtangankan, misalnya: tanah, tanah dan bangunannya, kapal laut, kapal terbang.

Jenis-Jenis Jaminan dan Pengikatannya<sup>168</sup>

JENIS JAMINAN	PENGIKATAN
Tanah, tanah dan	Hak Tanggungan/

<sup>166</sup> *Ibid.*, hlm. 7.

<sup>167</sup> *Ibid.*, hlm. 7.

<sup>168</sup> *Ibid.*, hlm. 7.

<b>bangunan, ruko, apartemen</b>	<b>Hipotik</b>
<b>Kendaraan</b>	<b>FEO</b>
<b>Mesin yang melekat pada tanah</b>	<b>Hak Tanggungan</b>
<b>Kapal laut minimal 3 ton atau 20 M3</b>	<b>Hipotik</b>
<b>Kapal terbang</b>	<b>Hipotik</b>
<b>Kios</b>	<b>FEO</b>
<b>Stok barang dagang</b>	<b>FEO</b>
<b><i>Inventaris</i> perusahaan</b>	<b>FEO</b>
<b>Tagihan</b>	<b><i>Cessie</i></b>
<b>Deposito</b>	<b>Gadai (dilengkapi kuasa mencairkan)</b>

d. Pengikatan agunan tanpa melalui Lembaga Jaminan

Dalam Bank X juga dikenal adanya objek jaminan kredit yang sama sekali tidak diikat dengan melalui suatu lembaga jaminan. Bank X tetap mensyaratkan adanya penyerahan objek jaminan kredit dari debitur dan menerimanya, tetapi tidak melakukan pengikatan melalui lembaga jaminan yang berkaitan dengan objek jaminan tersebut. Terhadap jaminan kredit yang diterimanya, Bank X mencantumkan suatu klausul pada pasal tambahan di dalam perjanjian kredit yang isinya berkaitan dengan objek jaminan kredit. Isi klausul tersebut antara lain menyatakan bahwa penerima kredit dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau dicabut atau berakhir karena apapun juga kepada Bank X, untuk membuat dan menandatangani *Surat Hutang Notariil atas nama penerima kredit yang bertitel eksekutorial*, terutama jika penerima kredit wanprestasi (tidak dipenuhinya salah satu ketentuan dalam perjanjian kredit ini)

atau kredit yang diberikan Bank X kepada penerima kredit dinyatakan macet.<sup>169</sup> Dalam keadaan demikian, pembuatan perjanjian kredit di Bank X wajib diikuti pula dengan pembuatan dan penandatanganan akta *Surat Hutang Notariil yang bertitel eksekutorial* dengan memuat besarnya hutang penerima kredit kepada Bank X sebagaimana tertera dalam rekening pinjaman atas nama penerima kredit.<sup>170</sup>

Mengenai asuransi agunan (asuransi barang-barang jaminan), diatur ketentuan bahwa selama kredit berjalan barang-barang jaminan wajib diasuransikan oleh penerima kredit kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk atau disetujui oleh Bank X serta resiko kerugian, jenis resiko, nilai dan jangka waktunya juga ditentukan oleh Bank X. Dalam perjanjian asuransi (polis) dicantumkan pula klausula sedemikian rupa, sehingga jika ada pembayaran ganti rugi dari perusahaan asuransi, maka Bank X berhak untuk memperhitungkan hasil pembayaran klaim tersebut dengan seluruh kewajiban penerima kredit kepada Bank X.<sup>171</sup>

#### **3.2.2.6 Tahap Penarikan (Pencairan) Kredit**

Sebelum melakukan pencairan kredit/penarikan, debitur harus memenuhi semua syarat-syarat yang telah ditentukan sebelumnya sesuai dengan isi keputusan kredit yang telah dikeluarkan oleh Kelompok Pemutus Kredit. Syarat ijin penarikan kredit dapat terlihat dari perjanjian kredit Bank X yang telah dibuat antara Bank X dengan penerima kredit. Syarat tersebut antara lain:

1. Debitur menandatangani perjanjian kredit;
2. Debitur menyerahkan bukti atau surat-surat asli kepemilikan jaminan yang telah dilakukan pengikatan agunan sesuai dengan ketentuan perkreditan yang berlaku dan sebelumnya telah diperiksa oleh pejabat Bank yang berwenang;
3. Barang jaminan/agunan yang telah ada dan dapat diasuransikan wajib diasuransikan dengan syarat *banker's clause* Bank X;

---

<sup>169</sup> P.T. Bank X (e), *Perjanjian Kredit Antara Bank X dengan P.T. Z International*, Tanggal 30 Juni 1994, Pasal tambahan.

<sup>170</sup> *Ibid.*

<sup>171</sup> *Ibid.*, Pasal 11.

4. Debitur membayar lunas biaya materai dan provisi kredit serta biaya lainnya;
  5. Pelaksanaan ijin penarikan kredit harus didasarkan pada jadwal penarikan kredit;
  6. Penarikan kredit tidak boleh melampaui ijin tarik pada saat diajukan penarikan kredit dan limit yang telah ditetapkan;
  7. Jangka waktu masih berlaku;
  8. Debitur tidak mempunyai tunggakan kewajiban;
  9. Persyaratan lainnya yang ditetapkan dalam perjanjian kredit.
- a. Cara penarikan kredit di Bank X dapat dilakukan dengan 3 cara, yaitu:<sup>172</sup>
1. Penarikan Rekening Koran  
Penarikan rekening koran artinya kredit dapat ditarik setiap waktu dengan cek atau giro atau dipindah bukukan sesuai kebutuhan debitur.
  2. Penarikan Disposisi Terbatas  
Penarikan Disposisi terbatas artinya kredit dapat ditarik atau dicairkan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan debitur, dengan cara dipindah bukukan ke rekening pinjaman lain, giro, tabungan, setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan Bank.
  3. Penarikan *Aflop*  
Penarikan *Aflop* artinya kredit dapat dicairkan sekaligus pada disposisi awal dengan kuitansi atau pemindah bukukan ke rekening giro atau tabungan.
- b. Cara pelunasan kredit di Bank X:<sup>173</sup>
1. Hutang pokok dilunaskan sekaligus pada saat tanggal jatuh tempo kredit dan bunga dibayar setiap bulan;
  2. Hutang pokok dibayar setiap ada tagihan yang masuk dan bunga dibayar setiap bulan;
  3. Hutang pokok dan atau bunga dijadual menurut jadwal angsuran setiap bulan atau triwulan disesuaikan kemampuan debitur.

---

<sup>172</sup> PT Bank X (d), *op. cit.*, hlm. 2-3.

<sup>173</sup> *Ibid.*, hlm. 3.

### 3.2.2.7 Tahap Pengawasan (*Monitoring*)

Pemberian kredit kepada calon debitur tidak hanya sebatas pada mencari calon debitur dan menyalurkan kredit kepada debitur. Penyaluran kredit dapat dicapai dengan maksimal, apabila dalam proses pemberian kredit tetap diperlukan pengawasan. Pengawasan kredit oleh Bank X dilakukan oleh Grup Audit Intern. Misi Grup Audit Intern, yaitu: memastikan kegiatan operasional Bank X telah berjalan sesuai dengan sistem prosedur dan kebijakan yang memberikan nilai tambah bagi perusahaan untuk mewujudkan Bank X menjadi bank yang terbaik dan membanggakan.<sup>174</sup> Audit Intern adalah pengawasan independen dan objektif atas kegiatan operasional Bank X, dengan tujuan membantu manajemen menjaga serta mengamankan harta perusahaan dan efisiensi. Fungsi dan tugas Grup Audit Intern, diantaranya:<sup>175</sup>

1. Melakukan kegiatan pemeriksaan dan pengawasan kredit dan umum berbasis resiko;
2. Memastikan kegiatan operasional dan bisnis Bank X berjalan sesuai dengan kebijakan, sistem, dan prosedur yang berlaku;
3. Melaporkan hasil pemeriksaan maupun pengawasan kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris;
4. Mengelola hubungan baik dengan pihak-pihak auditor eksternal seperti Bank Indonesia, Badan Pemeriksa Keuangan.

Pengawasan kredit oleh Bank X dilakukan dalam bentuk audit umum dan operasional Bank X, diantaranya:<sup>176</sup>

- a. Pelaksanaan audit Grup Audit Intern
  1. Audit dilakukan sesuai jadwal pada Program Kerja Audit Tahunan (PKAT);
  2. Dibentuk Tim Audit;
  3. Dilakukan langsung pada kantor yang diperiksa berdasarkan profil resiko;

---

<sup>174</sup> PT Bank X (f), *Kedudukan Dalam Organisasi Struktur Organisasi Grup Audit Intern*, (Jakarta: PT Bank X, 27 Februari 2008), hlm. 1.

<sup>175</sup> *Ibid.*, hlm. 2.

<sup>176</sup> *Ibid.*, hlm. 5-12.

4. Audit dilakukan dengan *sampling*
- b. Kegiatan yang dilakukan dalam audit
  1. Audit bersifat umum dan operasional;
  2. Audit bersifat khusus yang dilakukan sebagai:
    - i. Pengembangan temuan Audit Umum
    - ii. Pengembangan temuan Kontrol Intern Cabang yang diduga akan terjadi kecurangan (*fraud*)

c. Tindak lanjut temuan audit

Untuk memastikan bahwa temuan-temuan ditindaklanjuti oleh *Auditee*, maka Grup Audit Intern melakukan *monitoring* secara berkala, dan menyampaikan laporan hasil *monitoring* tersebut kepada Direksi dan tembusan Dewan Komisaris.

Audit Program bidang Perkreditan meliputi:

1. Proses Analisa Kredit
  - i. Memeriksa kelengkapan permohonan kredit nasabah;
  - ii. Memeriksa proses-proses penilaian dan analisis data-data keuangan oleh analis apakah telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
  - iii. Memeriksa data-data jaminan kredit, menilai prospek usaha dan lain-lain.
2. Proses Keputusan Kredit
  - i. Memeriksa apakah usulan kredit telah sesuai dengan ketentuan (Menilai pendapat Kelompok Pemutus Kredit);
  - ii. Memeriksa apakah proses keputusan kredit telah sesuai dengan ketentuan (misalnya mengenai kewenangan).
3. Proses Pencairan Kredit
  - i. Memeriksa apakah kredit dicairkan setelah semua syarat-syarat dipenuhi (sesuai dengan keputusan kredit);
  - ii. Memeriksa apakah semua prosedur pencairan kredit telah dipenuhi (misalnya biaya yang harus dibayarkan).
4. Proses Monitoring
  - i. Memeriksa apakah kredit telah di *monitoring* sesuai dengan ketentuan;
  - ii. Memeriksa laporan-laporan *monitoring* dan lain-lain.

## 5. Dokumentasi Kredit

- i. Memeriksa kelengkapan sistem dokumentasi kredit mulai dari permohonan, analisis, keputusan pencairan, *monitoring* serta aspek jaminan kredit;
- ii. Memeriksa kelengkapan file-file pembukaan rekening;
- iii. Memeriksa kecukupan pengisian aplikasi pembukaan rekening;
- iv. Memeriksa profil nasabah;
- v. Memeriksa perhitungan bunga, pajak, transaksi, dan biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah ;
- vi. Memeriksa transaksi-transaksi yang berhubungan dengan ketentuan *Know Your Customer*
- vii. Memeriksa laporan untuk internal maupun eksternal

## d. Penilaian Sistem Pengendalian Intern

Sistem Pengendalian Intern efektif jika memenuhi unsur-unsur antara lain:

1. Pengawasan aktif oleh manajemen secara berjenjang;
2. Pemisahan fungsi dan tugas secara jelas;
3. Sistem informasi, akuntansi, dan komunikasi yang berjalan lancar;
4. Kecukupan Sistem Prosedur (Sisdur) dan limit-limit kewenangan;
5. Otorisasi transaksi yang wajar;
6. Kontrol fisik dengan catatan secara berkala;
7. Kontrol intern dan *verifikasi* yang memadai dari Supervisi.

Manfaat Sistem Pengendalian Intern, diantaranya:

1. Memelihara ketelitian dan kebenaran data akuntansi;
2. Menjaga keamanan harta kekayaan perusahaan;
3. Meningkatkan efisiensi dalam operasi perusahaan dengan cara memanfaatkan sumber daya secara ekonomis dan efisien;
4. Membantu menjaga agar tidak ada yang menyimpang dari kebijakan manajemen yang telah ditetapkan;

## e. Audit Berbasis Resiko (*Risk Based Audit*)

Merupakan pelaksanaan audit dengan cara pandang yang menyeluruh terhadap resiko dengan tujuan untuk:

1. Meningkatkan nilai dan kualitas audit;

2. Memperluas cakupan audit yang memiliki resiko signifikan dalam rangka meningkatkan efisiensi waktu dan biaya.  
Pendekatan *Risk Based Audit* meliputi:
  1. Pemahaman dan identifikasi aktifitas fungsional bisnis dan pendukung bisnis *Auditee*;
  2. Identifikasi dan Penilaian Resiko *Inheren* (resiko yang melekat) dan Sistem Pengendalian Intern (*Risk Control System*);
  3. Membuat profil resiko komposit untuk resiko *inheren* dan sistem pengendalian resiko yang telah dinilai.
- f. Menerbitkan Laporan Hasil Audit (LHA) kepada Direktur Utama dan Dewan Komisaris.

#### **Tahap Penyelesaian Kredit**

Kebijaksanaan yang ditempuh oleh Bank X untuk menyelesaikan ataupun menagih kredit bermasalah yaitu dengan penyelesaian sendiri oleh Bank X yang dilaksanakan melalui 3 tahap, yaitu:<sup>177</sup>

##### **a. Tahap Pertama**

Pada tahap ini Bank X melakukan pendekatan dengan persuasif, yaitu:

##### **1. Surat peringatan bank**

Surat peringatan ini juga dilakukan dengan beberapa tahap yaitu: surat peringatan I, II, III. Dengan surat peringatan ini diharapkan debitur maupun perusahaan yang menerima kredit dari Bank X dapat menyelesaikan kreditnya dengan itikad baik. Disamping itu surat peringatan juga mempunyai fungsi sebagai bukti bahwa Bank X tidak bertindak sewenang-wenang apabila kredit terpaksa harus diselesaikan, melalui cara gugatan perdata atau tindakan hukum lainnya.

##### **2. Teguran**

Bank X melakukan teguran, baik secara lisan (melalui telepon atau teguran langsung) maupun tertulis. Teguran dilakukan dengan maksud agar debitur sendiri maupun oleh pihak ketiga secara sukarela melakukan pelunasan kredit debitur

---

<sup>177</sup> Winnie Gitadara, "Pengaruh Perjanjian Kerjasama Pemberian Kredit Multiguna Terhadap Tingkat Kolektibilitas Pinjaman Studi Kasus Pada P.T. Bank X," (Tesis Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2006), hlm. 96-101.



tersebut yang telah jatuh tempo ataupun membayar sebesar tunggakan angsuran kreditnya. Apabila kredit dilunasi maka berakhirlah hubungan hukum antara Bank X dengan pihak debitur. Pelunasan angsuran dilakukan oleh debitur sendiri atau oleh pihak ketiga secara sukarela, tanpa eksekusi paksa penjualan barang jaminan.

### 3. Menjual sendiri barang jaminan

Bagi debitur yang mendapat fasilitas kredit di atas Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta), maka debitur wajib memberikan jaminan tambahan. Jaminan tersebut dapat berupa tanah atau kendaraan bergerak lainnya. Jika kreditnya bermasalah atau katakanlah macet, maka usaha penjualan barang jaminan dapat dilakukan atas kemauan debitur sendiri. Hasil dari penjualan barang jaminan tersebut digunakan untuk melunasi seluruh kreditnya. Disini Bank X tetap harus berhati-hati dalam mengawasi bagian jaminan yang dijual. Setoran hasil penjualan kepada Bank X harus proporsional dengan nilai jaminan yang ditarik atau dijual.

### 4. *Rescheduling/reconditioning*

Cara musyawarah sering ditempuh oleh Bank X terhadap debitur yang perusahaannya masih potensial untuk dikembangkan. Biasanya debitur mengajukan alternatif penyelesaian pinjamannya kepada bank, disertai tawar menawar mengenai perhitungan atau pembebanan bunga dan perpanjangan masa penyelesaian kredit. Dirundingkan pula kemungkinan penghentian beban bunga atau penjualan agunan. Tujuan yang ingin dicapai dengan cara ini adalah:

- i. Memperbaiki keadaan kredit debitur yang telah macet atau menjurus macet sehingga menjadi aktif kembali dan dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya, tanpa semata-mata harus terlebih dahulu menjual barang-barang jaminan untuk penyelesaian kreditnya;
- ii. Perbaiki pinjaman berarti mencari upaya yang dapat menyetatkan keuangan perusahaan debitur sehingga terdapatnya sumber-sumber baru bagi pengembalian kredit, disamping memberi kesempatan kepada debitur untuk kembali berusaha dengan aktif;
- iii. Membina debitur dengan sebaik-baiknya untuk kepentingan kedua belah pihak.

## **b. Tahap Kedua**

Pada tahap ini dilakukan dengan tekanan atau ancaman psikologis, yaitu

1. Peringatan tertulis disertai ancaman akan dilakukan eksekusi melalui Pengadilan Negeri

Dengan peringatan yang agak keras diikuti dengan ancaman akan diserahkan penyelesaiannya kepada Pengadilan Negeri, diharapkan debitur mau berusaha membayar tunggakan angsuran pokok dan tunggakan bunga kreditnya.

2. Somasi melalui Pengadilan

Somasi dimaksudkan memenuhi ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, yang memuat 2 hal pokok yaitu:

- i. Agar debitur dapat dinyatakan lalai maka yang bersangkutan harus ditegur oleh juru sita, atau
- ii. Bila perjanjian memuat jangka waktu dan jangka waktu itu telah lewat

Bila Bank X yakin kredit masih potensial untuk diselesaikan secara kekeluargaan walaupun dengan tekanan psikologis yang lebih berat, maka somasi masih lebih baik dicoba, sebab somasi dilakukan oleh pihak pengadilan sehingga diharapkan kewibawaan pengadilan mempunyai arti psikologis tersendiri bagi debitur dan somasi juga dapat dijadikan bukti untuk memperkuat gugatan perdata bila nantinya gugatan tersebut dipandang perlu.

## **c. Tahap Ketiga**

Bila usaha dalam tahap pertama atau kedua tidak membawa hasil karena kurangnya perhatian atau tanggapan dari debitur, maka pada tahap ketiga ini tindakan yang ditempuh adalah dengan jalan:

1. Terhadap Jaminan Fidusia

Eksekusi terhadap jaminan Fidusia ditempuh menurut prosedur yang berbeda, tergantung kepada bentuk akte perjanjiannya, apakah dibuat dalam bentuk akte di bawah tangan atau dalam bentuk notariil. Bila perjanjian Fidusia dibuat secara notariil, maka atas barang-barang tersebut dapat langsung dilakukan *parate executie* atau atas dasar *grosse akte notaris* yang bersangkutan. Sedangkan apabila akta perjanjian Fidusia hanya dibuat di bawah tangan, maka prosedur eksekusinya lebih panjang dan tidak secepat apabila dibuat secara notariil

## 2. Terhadap Hak Tanggungan

Apabila kredit menjadi macet maka barang jaminan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan dapat dimohonkan oleh Bank X kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk dilakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan guna mengambil pelunasan hutang debitur yang bersangkutan dari hasil penjualan barang yang dimaksud.

## 3. Terhadap Hipotik

Hipotik adalah hak jaminan yang dibebankan pada benda tidak bergerak untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain. Sebelum berlakunya UUHT, ketentuan hipotik berlaku untuk benda tidak bergerak berupa hak atas tanah. Namun, sejak berlakunya UUHT, hipotik hanya berlaku untuk benda bergerak berupa kapal dan pesawat terbang atau helikopter.

## 4. Tanpa Melalui Lembaga Jaminan

Terhadap pengikatan agunan yang tidak diikat melalui lembaga jaminan, maka setiap perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank X dengan penerima kredit, biasanya diikuti dengan pembuatan dan penandatanganan akta *Surat Hutang Notariil* atas nama penerima kredit yang bertitel eksekutorial, dimana akta tersebut memiliki kekuasaan yang tidak dapat dicabut atau tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga (memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan) untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan kredit apabila penerima kredit wanprestasi (tidak terpenuhinya salah satu ketentuan dalam perjanjian kredit) atau kredit yang diberikan menurut Bank X dinyatakan macet.<sup>178</sup>

Berdasarkan UU Nomor 49 Prp Tahun 1960 dibentuklah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang salah satu tugas pokoknya adalah melakukan pengurusan piutang negara. Pada Tahun 1971 penyerahan piutang negara yang berasal dari kredit investasi cukup banyak, namun mengingat terbatasnya struktur organisasi dan sumber daya manusia PUPN, maka berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 dibentuk Badan Urusan Piutang Negara (BUPN)

---

<sup>178</sup> P.T. Bank X (e), *op. cit.*, Pasal tambahan.

dengan tugas mengurus penyelesaian piutang negara, sedangkan PUPN yang merupakan panitia interdepartemenal hanya menetapkan produk hukum dalam pengurusan piutang negara.<sup>179</sup> Seiring dengan meningkatnya piutang negara yang pengurusannya diserahkan kepada Badan Urusan Piutang Negara (BUPN), menandakan makin banyaknya piutang negara yang bermasalah (macet) baik berasal dari perbankan yang mempunyai agunan maupun non perbankan sehingga pemerintah memandang perlu untuk mengeluarkan suatu kebijakan untuk mempercepat proses pengembalian piutang negara. Untuk itu keluarlah Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 sehingga terciptalah organisasi baru yang bernama Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN).<sup>180</sup>

Sebagai tindak lanjut dari Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991, Menteri Keuangan memutuskan bahwa tugas operasional pengurusan piutang negara dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N), sedangkan tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara (KLN). Untuk menyesuaikan tugas dan fungsi pada kantor operasional, maka Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) dan Kantor Lelang Negara (KLN) dilebur menjadi satu dengan nama Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 425/KMK.01/2002 Tanggal 2 Oktober 2002 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.<sup>181</sup> Bank X merupakan bank milik Pemerintah atau Negara, maka sudah merupakan keharusan bagi Bank X untuk menyerahkan pengurusan piutang negara yang dikatakan macet kepada Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N), untuk selanjutnya terhadap objek jaminan kredit tersebut dilakukan pelelangan oleh Kantor Lelang Negara.<sup>182</sup>

---

<sup>179</sup> "Sejarah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara," <<http://www.djpln.depkeu.go.id/simple/backend/Info/kmk6.htm>>, 28 November 2008

<sup>180</sup> *Ibid.*

<sup>181</sup> *Ibid.*

<sup>182</sup> Diketahui bahwa perjanjian kredit antara Bank X dengan P.T. Z International, dibuat pada Tanggal 30 Juni 1994, dengan demikian maka tugas operasional pengurusan piutang Negara pada saat itu dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara dan tugas operasional lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.

## BAB 4

### PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK TERHADAP PEMBERIAN KREDIT DENGAN AGUNAN BERUPA TANAH (STUDI KASUS BANK X)

#### 4.1 Posita Kasus

Salah satu permasalahan yang sering dihadapi bank dalam hal pemberian kredit, umumnya kredit yang diberikan berakhir menjadi kredit macet. Dengan adanya kredit macet maka sebagai bentuk upaya pengembalian aset, maka bank melakukan penjualan terhadap objek jaminan kredit yang diagunkan melalui proses lelang eksekusi. Hambatan yang terjadi di dalam proses lelang eksekusi ini terkadang berkaitan dengan pihak ketiga yang mengaku mempunyai kepentingan terhadap proses lelang eksekusi yang telah selesai dilakukan dan telah terjual melalui pelelangan kepada pembeli lelang yang beritikad baik. Salah satu bank yang pernah mengalami permasalahan ini adalah Bank X. Permasalahan dimulai ketika seseorang bernama Tn. A selaku Direktur Utama dari P.T. Z International dan Tn. B selaku Komisaris dari P.T. Z International mengadakan perjanjian kredit dengan Bank X (yang diwakili oleh kedua Direkturnya) pada hari Kamis 30 Juni 1994. Maksimum kredit yang diberikan oleh Bank X kepada P.T. Z International sebesar US\$ 744.000 dimana kredit yang digunakan oleh P.T. Z International untuk tujuan Modal Kerja Produksi. Sebagai jaminannya, P.T. Z International memberi agunan berupa:

- a Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik seluas 3530 m<sup>2</sup>;
- b Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik seluas 5960 m<sup>2</sup>;
- c Sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan seluas 70 m<sup>2</sup>;
- d Sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup>. Tanah tersebut diperoleh P.T. Z International berdasarkan Jual Beli antara Tn. A (selaku Direktur Utama atau Pimpinan P.T. Z Internasional) dengan Tn. C sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. dibuat dihadapan Tn. D Sarjana Hukum selaku Notaris/PPAT di Jakarta;
- e Sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan seluas 120 m<sup>2</sup>;

- f Sebidang tanah sertipikat Hak Milik seluas 3127 m<sup>2</sup>;
- g Persediaan barang-barang yang terdiri dari bahan baku dan barang jadi;
- h Mesin-mesin yang akan dibeli;
- i Jaminan Pribadi oleh Tn. A selaku Direktur Utama dari P.T. Z International dan Tn. B selaku Komisaris dari P.T. Z International.

Bank X selaku pihak yang akan memberikan kredit memproses permohonan kredit yang diajukan oleh Tn. A dan Tn. B yang bertindak mewakili P.T. Z International. Setelah memproses permohonan kredit yang diajukan oleh Tn. A dan Tn. B, kemudian Bank X memberikan kredit kepada P.T. Z International. Setelah beberapa waktu, P.T. Z International tidak melakukan pembayaran angsuran kreditnya hingga akhirnya kreditnya menjadi macet. Oleh karena itu, P.T. Z Internasional dianggap telah melakukan wanprestasi, maka Bank X selaku pemberi kredit melakukan eksekusi terhadap seluruh agunan untuk pelunasan kreditnya. Eksekusi dilakukan oleh Bank X, melalui Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) dan Kantor Lelang Jakarta II Departemen Keuangan RI Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah III.

Dari pelelangan seluruh agunan P.T. Z International yang telah berhasil di eksekusi, ternyata salah satu agunan P.T. Z International tersebut bermasalah. Permasalahan timbul ketika agunan P.T. Z International berupa sebidang tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup> telah terjual melalui pelelangan dan dimiliki oleh Tn. E (tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diperoleh P.T. Z International berdasarkan Jual Beli antara Tn. A selaku Direktur Utama atau Pimpinan P.T. Z Internasional dengan Tn. C sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat dihadapan Tn. D Sarjana Hukum selaku Notaris/PPAT di Jakarta). Ternyata ketika Tn. E ingin menempatnya, tanah tersebut masih ditempati oleh Tn. C beserta istrinya. Tn. C mengatakan bahwa, ia beserta istrinya tidak pernah merasa menjual tanah yang ia tempati.

Tn. C mengatakan bahwa sertipikat tanahnya memang tidak berada padanya, melainkan berada di tangan Tn. A. Ketika itu Tn. C meminjam sejumlah uang kepada Tn. A (perjanjian hutang-piutang), kemudian Tn. A meminta sertipikat tanah yang dimiliki Tn. C sebagai jaminan pelunasan hutang, tidak

hanya itu Tn. A meminta Tn. C beserta istrinya menandatangani sebuah blanko kosong akta jual beli dan Tn. C beserta istrinya kemudian menandatangani. Tanpa sepengetahuan Tn C ternyata blanko kosong akta jual beli tersebut, digunakan oleh Tn. A untuk membuat akta jual beli tanah sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat dihadapan Tn D Sarjana Hukum selaku Notaris/PPAT di Jakarta. Terhadap perbuatan pidana yang dilakukan Tn A tersebut, kemudian Tn C membuat laporan kepada polisi dengan menggunakan pasal 378 KUHP (perbuatan curang berupa penipuan) yang ditangani Polres Jakarta Q.

Setelah mengetahui sertifikat tanahnya dijadikan agunan pelunasan hutang kredit bank oleh Tn. A, kemudian Tn. C beserta istrinya melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Q pada Februari 2000 yang kemudian memenangkan Tn. C, namun Tn. C dikalahkan di Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Jakarta pada Oktober 2001) dan di Tingkat Kasasi (Mahkamah Agung Maret 2002 sampai Oktober 2005). Diketahui juga bahwa selama proses pemeriksaan perkara perdata sedang berjalan (dari sejak Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Q sampai kasasi di Mahkamah Agung), perbuatan pidana penipuan yang sedang ditangani oleh Polres Jakarta Q sebagaimana disebutkan diatas, belum ada putusan Pengadilan Pidananya. Dengan adanya gugatan perdata yang diajukan oleh Tn. C ke Pengadilan, maka hal ini menghambat proses eksekusi agunan yang telah terjual melalui pelelangan.

#### **4.2 Kewajiban Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Proses Pemberian Kredit Di Bank X**

Pembahasan dalam skripsi dibatasi, hanya dilihat dari prinsip kehati-hatian Bank X selaku kreditur (pemegang agunan kredit) dan apakah Bank X dalam memberikan kreditnya kepada P.T. Z International (yang diwakili Tn A dan Tn B) telah sesuai dengan prinsip kehati-hatian Bank.

Setiap pegawai Bank X dalam memberikan kreditnya kepada calon nasabah diharuskan untuk memenuhi beberapa tahapan, meliputi: tahap permohonan, tahap kunjungan dan *verifikasi*, tahap analisis kredit, tahap keputusan kredit, tahap pengikatan agunan, tahap penarikan atau pencairan kredit,

tahap pengawasan, dan tahap penyelesaian kredit. Kredit yang diberikan oleh Bank X kepada P.T. Z International adalah Kredit Modal Kerja Korporasi yang menjadi kewenangan tugas Grup Komersial Bank X. Dalam tahap permohonan kredit, penerapan prinsip kehati-hatian dapat diterapkan melalui kewajiban yang diterapkan setiap pegawai Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X untuk mengenal dengan baik calon debitur serta kegiatan usaha calon debitur. Pengenalan terhadap calon debitur dilakukan dengan proses tatap muka antara calon debitur dengan pegawai Departement Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X, kemudian Tn A dan Tn B (selaku wakil yang ditunjuk P.T. Z International) mengajukan permohonan kredit dengan mengisi formulir permohonan kredit (Perangkat Aplikasi Kredit) disertai kelengkapan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan.

Setelah mengisi Perangkat Aplikasi Kredit dan memenuhi persyaratan kelengkapan dokumen diatas, kemudian dilakukan proses wawancara antara calon debitur dengan pegawai Departement Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X. Dari hasil wawancara tersebut, kemudian dilakukan pengecekan terhadap pengisian Perangkat Aplikasi Kredit serta kelengkapan dokumen nasabah (calon debitur).<sup>183</sup> Selanjutnya calon debitur diwajibkan untuk membuka rekening giro atau tabungan di Bank X, setelah itu Bank X akan memproses kredit dan melanjutkan ke tahap kunjungan dan verifikasi.<sup>184</sup>

Namun, terkadang dokumen-dokumen saja belum tentu dapat meyakinkan pihak bank. Oleh karena itu, apabila dokumen dirasa belum cukup, maka pegawai Analis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X diwajibkan melakukan tahap kunjungan dan verifikasi. Pada tahap ini, pegawai Analis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) melakukan investigasi *on the spot* (pemeriksaan fisik atau setempat) dengan melakukan kunjungan terhadap setiap agunan yang dijadikan objek jaminan kredit disertai wawancara dengan nasabah untuk memperoleh informasi yang lengkap dan akurat mengenai Perangkat Aplikasi

---

<sup>183</sup> PT Bank X (a), *loc. cit.*, hlm. 5.

<sup>184</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.



Kredit beserta kelengkapan dokumen-dokumen.<sup>185</sup> Analis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X memastikan data-data yang diterima dari nasabah sama dengan keadaan yang aktual di lapangan dan melakukan pengecekan terhadap sumber lain (misalnya agunan) serta penilaian agunan oleh *appraisal*. Selanjutnya Analis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X memberikan penilaian apakah nasabah (calon debitur) yang bersangkutan layak (*credible*) ataukah tidak untuk memperoleh kredit dari Bank X.<sup>186</sup>

Setelah melakukan kunjungan dan *verifikasi*, kemudian pegawai Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) membuat Formulir Kunjungan Setempat (FKS), Formulir Berita Acara Taksasi (FBA) dan Plotting Jaminan. Selanjutnya Formulir Kunjungan Setempat (FKS), Formulir Berita Acara Taksasi (FBA), dan *plotting* jaminan tersebut disampaikan kepada Departemen Administrasi Kredit (Unit Administrasi) untuk kemudian dilakukan pengecekan.<sup>187</sup> Setelah dilakukan pengecekan terhadap Formulir Kunjungan Setempat (FKS), Formulir Berita Acara Taksasi Jaminan (FBA) dan Plotting Jaminan oleh Departemen Administrasi Kredit (Unit Administrasi), maka proses selanjutnya yaitu tahap analisis kredit yang dilakukan oleh Analis Resiko (Unit Administrasi) Bank X.<sup>188</sup>

Pelaksanaan proses analisis kredit Bank X meliputi 6 (enam) langkah kegiatan, sebagai berikut.<sup>189</sup>

g. Pengumpulan data, diantaranya:

- 1) Menyusun rencana pengumpulan data antara lain: menetapkan jenis data yang diperlukan, sumber data, dan cara memperolehnya;

---

<sup>185</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. E. Y. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Kepatuhan Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 23 dan 30 April 2008, pukul 09.00 WIB.

<sup>186</sup> *Ibid.*

<sup>187</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>188</sup> *Ibid.*

<sup>189</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. E. Y. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Kepatuhan Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 23 dan 30 April 2008, pukul 09.00 WIB.

- 2) Melaksanakan pengumpulan data;
  - 3) Menyeleksi data yang perlu dan tidak perlu.
- h. *Verifikasi* data, diantaranya:
- 1) Melakukan pemeriksaan setempat (*fisik/on the spot*);
  - 2) Meminta informasi kepada Bank Indonesia dan bank lainnya;
  - 3) Pemeriksaan (*Checking*) kepada: pembeli, pemasok, pesaing.
- i. Analisa Laporan Keuangan dan Aspek-Aspek perusahaan lainnya, diantaranya:
- 1) Analisa *ratio*;
  - 2) Analisa *rekonsoliasi* modal dan harta tetap;
  - 3) Analisa pernyataan pengadaan kas;
  - 4) Analisa aspek-aspek perusahaan lainnya: aspek umum, aspek manajemen, pemasaran, teknis dan produksi atau pembelian;
  - 5) Analisa resiko.
- j. Analisa proyeksi keuangan, diantaranya:
- 1) Menyusun proyeksi arus kas dalam skenario wajar (khusus Kredit Investasi)
- k. Evaluasi kebutuhan keuangan, diantaranya:
- 1) Untuk Kredit Investasi dengan *cash flow*;
  - 2) Kredit Modal Kerja di atas Lima Ratus Juta dengan *cash flow*;
  - 3) Kredit Modal Kerja Konstruksi dibuat atas dasar kebutuhan wajar per proyek termasuk pajak dan syarat pembayaran termin;
  - 4) Untuk kredit lainnya dapat menggunakan perputaran modal kerja
- l. Struktur fasilitas kredit, diantaranya:
- 1) Menetapkan jenis kredit yang akan diberikan;
  - 2) Jaminan yang diperlukan dan kemungkinan pengikatan serta penutupan asuransinya;
  - 3) Menetapkan syarat-syarat kredit.

Dari data-data yang terisi di dalam Perangkat Aplikasi Kredit dan dokumen-dokumen yang diberikan oleh nasabah (calon debitur), pegawai Analis Resiko (Unit Administrasi) Bank X juga melakukan proses identifikasi antara lain:

- d. Identifikasi pribadi calon debitur
- e. Identifikasi reputasi calon debitur
- f. Identifikasi Perizinan Usaha Calon Debitur
- g. Identifikasi Bentuk Usaha Calon Debitur
- h. Identifikasi Harta Kekayaan Calon Debitur
- i. Identifikasi mengenai keterkaitan calon debitur dan hubungan pengendalian..

Setelah melakukan analisa kredit, maka hasil dari analisa tersebut dituangkan dalam bentuk Formulir Informasi Pokok (FIP), Formulir Analisa Keuangan (FAK), Formulir Analisa Resiko (FAR), dan Memorandum Analisa Kredit (MAK) yang dibuat oleh Analis Resiko (Unit Administrasi) serta pemberian pendapat dalam Memorandum Analisa Kredit (MAK) oleh Analis Resiko (Unit Administrasi).<sup>190</sup> Kemudian Analis Resiko (Unit Administrasi) menyampaikan Memorandum Analisa Kredit dan Perangkat Aplikasi Kredit lainnya ke Unit Pemasaran (terdiri dari Departemen Korporasi dan Divisi Korporasi) untuk dilakukan pengecekan. Setelah dilakukan pengecekan maka prosedur berikutnya adalah pembuatan Memorandum Pengusulan Kredit yang dilakukan oleh Departemen Korporasi (Unit Pemasaran).<sup>191</sup>

Pembuatan Memorandum Pengusulan Kredit oleh Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) dilakukan, dalam hal pegawai yang bersangkutan telah melakukan analisis dan identifikasi baik dari aspek finansial maupun hukum terhadap si calon nasabah debitur. Setelah pembuatan Memorandum Pengusulan Kredit, maka tahap selanjutnya adalah proses persetujuan Perangkat Aplikasi Kredit dan Memorandum Pengusulan Kredit dari anggota Kelompok Pemutus Kredit (KPK) yaitu Pimpinan Divisi Korporasi (Unit Pemasaran), Pimpinan Grup Komersial sampai dengan Rapat Direksi.<sup>192</sup>

---

<sup>190</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>191</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. E. Y. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Kepatuhan Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 23 dan 30 April 2008, pukul 09.00 WIB.

<sup>192</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

Pada Bank X, persetujuan pemberian kredit harus mendapat persetujuan terlebih dahulu oleh anggota Kelompok Pemutus Kredit (KPK) yaitu Pimpinan Divisi Korporasi (Unit Pemasaran), Pimpinan Grup Komersial, Direktur Pemasaran, Direktur Utama, dan Rapat Direksi. Apabila telah mendapat persetujuan dari anggota Kelompok Pemutus Kredit, maka kemudian dibuatlah Surat Keputusan Kredit (SKK) oleh Departemen Korporasi (Unit Pemasaran). Surat Keputusan Kredit tersebut harus mendapat persetujuan Divisi Korporasi (Unit Pemasaran) serta ditandatangani oleh Pimpinan Grup Komersial.<sup>193</sup> Apabila pemegang keputusan (Kelompok Pemutus Kredit) menolak permohonan kredit calon debitur, maka dibuatkanlah Surat Penolakan Kredit (SPK).<sup>194</sup> Pada tahap ini Bank X perlu memutuskan apakah akan menerima atau menolak permohonan kredit dari calon debitur.

SKK yang telah dibuat kemudian disampaikan kepada calon debitur agar calon debitur memahami terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan persyaratan pemberian kredit dan mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan oleh bank. Apabila nasabah telah setuju dengan syarat-syarat yang tercantum dalam SKK, maka langkah selanjutnya adalah persetujuan SKK oleh debitur.<sup>195</sup> Setelah menerima SKK yang telah disetujui nasabah, maka proses selanjutnya adalah penandatanganan perjanjian kredit yang disiapkan oleh Departemen Administrasi Kredit (Unit Administrasi).<sup>196</sup> Penandatanganan perjanjian kredit kredit pada Bank X dalam posita kasus diatas dibuat secara notariil artinya hal-hal yang diperjanjikan antara debitur (penerima kredit) dan kreditur (pemberi kredit) dibuat oleh notaris dan ditandatangani di hadapan notaris, mengacu pada Surat Keputusan Kredit (SKK) yang telah ditetapkan Bank X dan disetujui debitur. Setelah perjanjian kredit ditandatangani, maka tahap yang harus dilakukan yaitu tahap pengikatan agunan.

---

<sup>193</sup> *Ibid.*

<sup>194</sup> *Ibid.*

<sup>195</sup> *Ibid.*

<sup>196</sup> *Ibid.*

Dalam Bank X, objek jaminan kredit pada posita kasus diatas sama sekali tidak diikat dengan lembaga jaminan apapun. Bank X tetap mensyaratkan adanya penyerahan objek jaminan kredit dari debitur dan menerimanya, tetapi tidak melakukan pengikatan melalui lembaga jaminan yang berkaitan dengan objek jaminan tersebut. Terhadap jaminan kredit yang diterimanya, Bank X mencantumkan suatu klausul pada pasal tambahan di dalam perjanjian kredit yang isinya berkaitan dengan objek jaminan kredit. Isi klausul tersebut antara lain menyatakan bahwa penerima kredit dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau dicabut atau berakhir karena apapun juga kepada Bank X, untuk membuat dan menandatangani *Surat Hutang Notariil atas nama penerima kredit yang bertitel eksekutorial*, terutama jika penerima kredit wanprestasi (tidak dipenuhinya salah satu ketentuan dalam perjanjian kredit ini) atau kredit yang diberikan Bank X kepada penerima kredit dinyatakan macet.<sup>197</sup> Dalam keadaan demikian, pembuatan perjanjian kredit di Bank X wajib diikuti pula dengan pembuatan dan penandatanganan akta *Surat Hutang Notariil yang bertitel eksekutorial* dengan memuat besarnya hutang penerima kredit kepada Bank X sebagaimana tertera dalam rekening pinjaman atas nama penerima kredit.<sup>198</sup>

Tahap selanjutnya yaitu tahap penarikan (pencairan) kredit. Sebelum melakukan pencairan kredit/penarikan, debitur harus memenuhi semua syarat-syarat yang telah ditentukan sebelumnya sesuai dengan isi keputusan kredit yang telah dikeluarkan oleh Kelompok Pemutus Kredit. Syarat ijin penarikan kredit dapat terlihat dari perjanjian kredit Bank X yang telah dibuat antara Bank X dengan penerima kredit. Setelah semua syarat dalam isi keputusan kredit dipenuhi barulah debitur diperkenankan untuk mencairkan kredit. Pencairan kredit yang diberikan oleh Bank X dilakukan melalui penarikan disposisi terbatas artinya kredit dapat ditarik atau dicairkan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan debitur, dengan cara dipindah bukukan ke rekening pinjaman lain, giro, tabungan, setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan Bank.

---

<sup>197</sup> P.T. Bank X (e), *op. cit.*, Pasal tambahan.

<sup>198</sup> *Ibid*

Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat bahwa pihak Bank X telah melaksanakan prinsip kehati-hatian sesuai dengan aturan yang berlaku, baik yang diatur dalam ketentuan perbankan maupun yang diatur internal oleh pihak Bank X. Namun kelemahan yang dilakukan oleh Bank X adalah tidak melakukan pengikatan agunan berupa tanah dan bangunan dengan menggunakan lembaga jaminan yang ada yaitu hipotik. Perjanjian kredit yang dibuat Tahun 1994 (lembaga Hak Tanggungan belum lahir), dimana telah ada lembaga jaminan Hipotik yang dapat digunakan dalam pengikatan terhadap agunan berupa benda tidak bergerak (tanah), namun Bank X tidak mengikat dengan Hipotik dan hanya membuat Surat Pengakuan Hutang yang dibuat dihadapan Notaris.<sup>199</sup> Dalam perjanjian kredit antara Bank X dengan P.T. Z International, selanjutnya diikuti pula dengan pembuatan dan penandatanganan akta *Surat Hutang Notariil yang bertitel eksekutorial*. Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Bank X telah melaksanakan kewajibannya terkait dengan prinsip kehati-hatian bank.

#### **4.3 Keabsahan Perjanjian Kredit Bagi Bank X, Debitur, dan Pihak Yang Mengaku Pemilik Salah Satu Sertipikat Tanah Yang Diagunkan**

##### **4.3.1 Keabsahan Perjanjian Kredit antara Bank X dengan P.T. Z Internasional**

Untuk mengetahui apakah perjanjian kredit antara Bank X dengan Tn. A mengikat para pihak pembuatnya, maka yang harus dilihat adalah apakah perjanjian kredit tersebut sah. Untuk membuat suatu perjanjian kredit yang sah, maka suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan sebagai berikut.<sup>200</sup>

1. Kesepakatan
2. Kecakapan pihak yang menandatangani

---

<sup>199</sup> Dengan tidak diikatnya objek jaminan kredit melalui lembaga jaminan, maka kedudukan Bank X terhadap kreditur-kreditur lain adalah *konkuren* (seimbang) atau para kreditur mempunyai kedudukan yang sama (*paritas creditorium*) serta tidak ada kreditur yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya.

<sup>200</sup> Dikarenakan dasar dari perjanjian kredit adalah perjanjian, maka untuk sahnya perjanjian kredit harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak dan kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas, artinya bebas dari paksaan, kekhilafan, dan penipuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1321 KUH Perdata.<sup>201</sup> Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan tersebut harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*).<sup>202</sup> Mengenai paksaan, kekhilafan, dan penipuan diatur dalam Pasal 1322-1328 KUHPerduta. Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu.<sup>203</sup> Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman, yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Paksaan termasuk di dalamnya paksaan rohani/jiwa (*psychis*) dan paksaan badan (fisik).<sup>204</sup> Sedangkan penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai tipu muslihat (kelicikan-kelicikan) untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuan (pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan perizinan).<sup>205</sup>

---

<sup>201</sup> Sri Soesilowati Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata Suatu Pengantar* (Jakarta: Gitama Jaya, 2005), hlm. 141.

<sup>202</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1321.

<sup>203</sup> Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; dan Akhmad Budi Cahyono, *op. cit.*, hlm. 141.

<sup>204</sup> *Ibid.*, hlm. 141.

<sup>205</sup> *Ibid.*, hlm. 142.

Dalam kasus, perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan antara pihak Bank X dengan pihak P.T. Z International yang diwakili oleh Tn. A dan Tn. B. Untuk mengetahui apakah kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut memenuhi unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan, maka terlebih dahulu harus diuraikan fakta-fakta yang ada. Kekhilafan adalah mengenai orang atau benda yang diperjanjikan. Dalam hal ini, tidak ada kesalahan terhadap orang atau benda yang menjadi tujuan perjanjian kredit. pihak yang membuat perjanjian kredit adalah benar pihak Bank X dan pihak Tn. A dan Tn B, sedangkan yang menjadi obyek perjanjian tersebut adalah benar pemberian pinjaman sejumlah uang dari pihak Bank X kepada P.T. Z International.

Pengajuan permohonan kredit dilakukan oleh Tn A dan Tn B (Direktur Utama dan Komisaris) selaku pihak yang mewakili P.T. Z International. Sebelum menyetujui permohonan tersebut, pihak Bank X terlebih dahulu melakukan analisis akan kelayakan pemberian kredit. oleh karena itu, apabila permohonan kredit telah disetujui, maka ini berarti bahwa tidak ada paksaan bagi keduanya. Pihak Tn. A dan Tn B secara sadar mengajukan permohonan kredit dan pihak Bank X secara sukarela memberikan pinjaman kredit.

Penipuan dapat menyebabkan batalnya perjanjian. Dugaan penipuan tidak dapat dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan.<sup>206</sup> Biasanya adanya penipuan baru disadari jika telah terjadi perjanjian. Oleh karena itu, apabila dapat dibuktikan, maka perjanjian dapat dimintakan batal oleh pihak yang merasa dirugikan. Selain itu, pihak yang dirugikan dapat meminta penggantian biaya, kerugian, atau bunga<sup>207</sup>

Penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian diatur di dalam Pasal 1328 KUHPerdara yang terdiri dari dua ayat yang keseluruhannya berbunyi sebagai berikut:<sup>208</sup>

---

<sup>206</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1328 ayat (2).

<sup>207</sup> *Ibid.*, pasal 1453.

<sup>208</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 125.



“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan.”

Melalui rumusan yang diberikan tersebut diatas, penipuan melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian, untuk mengelabui pihak lawannya, sehingga pihak yang terakhir ini memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat diantara mereka. KUHPerdara menyatakan bahwa masalah penipuan harus dibuktikan dan tidak boleh hanya dipersangkakan saja.<sup>209</sup> Dalam kasus, adanya dugaan penipuan baru terjadi ketika perjanjian kredit telah berjalan. Itupun akibat dari adanya pengakuan dari pihak yang mengaku sebagai pemilik dari salah satu agunan yang dijadikan oleh Tn. A sebagai jaminan pelunasan kredit. Perjanjian kredit dapat menjadi dibatalkan apabila pihak bank dapat membuktikan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan Tn. A kepada pihak bank adalah palsu.

Dalam hal unsur kecakapan para pihak dalam perjanjian, diwajibkan kedua belah pihak cakap demi hukum untuk bertindak sendiri. Diketahui terdapat beberapa golongan orang yang oleh undang-undang dinyatakan “tidak cakap” untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Apabila telah terjadi perikatan yang salah satu pihaknya termasuk ke dalam pihak yang tidak cakap, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian oleh dirinya atau walinya.

Dalam kasus, para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit adalah Bank X, Tn. A dan Tn. B yang mewakili P.T. Z International. Bank X berhak melakukan perjanjian kredit karena pemberian kredit termasuk salah satu jenis kegiatan usaha yang boleh dilakukan bank.<sup>210</sup>

---

<sup>209</sup> *Ibid.*, hlm. 125-126.

<sup>210</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 6.

Di sisi lain, Tn. A dan Tn. B adalah pihak yang berwenang mewakili P.T. Z International dalam melakukan perbuatan hukum.<sup>211</sup> Jadi, dalam hal ini tidak ada masalah dalam hal kecakapan para pihaknya. Kedua syarat di atas, baik sepakat maupun kecakapan menyangkut subyek yang membuat perjanjian (syarat subyektif), sedangkan akibat hukum dengan dilanggarnya syarat tersebut baik salah satu ataupun keduanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*).<sup>212</sup>

Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu.<sup>213</sup> Syarat ini perlu, untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang jika terjadi perselisihan. Pelanggaran akan syarat ini membuat perjanjian dengan sendirinya batal demi hukum. Yang menjadi obyek perjanjian adalah pinjaman kredit sebesar US\$ 744.000. Jadi, mengenai syarat “suatu hal tertentu” telah terpenuhi dalam perjanjian kredit tersebut.<sup>214</sup>

Selanjutnya undang-undang menghendaki untuk sahnya suatu perjanjian harus ada suatu causa yang diperbolehkan. Secara *letterlijk*, causa dapat diartikan “sebab”, akan tetapi menurut riwayatnya, yang dimaksudkan dengan causa adalah “tujuan,” yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu.<sup>215</sup> Adapun suatu causa yang tidak diperbolehkan ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.<sup>216</sup> Tujuan dari pengajuan kredit oleh P.T. Z International adalah agar ia dapat memperoleh dana guna memperlancar usahanya. Sedangkan bagi Bank X, kredit yang ia

---

<sup>211</sup> Pasal 1330 KUH Perdata telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu: orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan dan orang-orang tertentu yang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu. Namun dengan berlakunya Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan maka perempuan adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini berdasarkan Pasal 31 ayat (1) yang mengatakan bahwa suami istri masing-masing berhak melakukan perbuatan hukum dan yurisprudensi yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung.

<sup>212</sup> Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; dan Akhmad Budi Cahyono, *op. cit.*, hlm. 143.

<sup>213</sup> Mengenai “suatu hal tertentu” diatur dalam Pasal 1332-1334 KUHPperdata.

<sup>214</sup> Hal tertentu maksudnya adalah objek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.

<sup>215</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Memberikan Kredit menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 136-137.

<sup>216</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1337.

berikan bertujuan untuk melakukan kegiatan usahanya.<sup>217</sup> Jadi, dapat dilihat bahwa, baik tujuan P.T. Z International maupun Bank X dalam perjanjian kredit ini, tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>218</sup>

Syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal menyangkut obyek yang diperjanjikan (syarat obyektif), oleh karena itu akibat hukum jika dilanggarnya kedua syarat tersebut maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut batal demi hukum (*null and void*). Dengan batal demi hukumnya suatu perjanjian para pihak tidak dapat mengajukan tuntutan melalui Pengadilan untuk melaksanakan perjanjian atau meminta ganti rugi, karena perjanjian tersebut tidak melahirkan hak dan kewajiban yang mempunyai akibat hukum.<sup>219</sup>

Setiap perjanjian yang dibuat sah, berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya.<sup>220</sup> Dengan kata lain, suatu perjanjian yang sudah memenuhi syarat sah perjanjian mengikat kedua belah pihak. Berdasarkan uraian-uraian di atas, perjanjian kredit yang dibuat Bank X dengan P.T. Z International sudah memenuhi apa yang diatur dalam syarat sah perjanjian. Dengan demikian para pihak ini terikat hak dan kewajiban seperti apa yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit tersebut.

#### **4.3.2 Keabsahan Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/..**

Meskipun perjanjian kredit tersebut mengikat pihak Bank X dan P.T. Z International. Namun, apakah perjanjian kredit ini mengikat pihak ketiga? Untuk menjawab pertanyaan di atas, terlebih dahulu harus diketahui siapa yang dimaksud dengan pihak ketiga dalam perjanjian kredit ini. Pihak ketiga adalah pihak-pihak selain para pihak pembuat perjanjian kredit. Dalam kasus, yang

---

<sup>217</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak I. K. I. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Litigasi Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 9 dan 12 Mei 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>218</sup> Sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

<sup>219</sup> Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; dan Akhmad Budi Cahyono, *op. cit.*, hlm. 144.

<sup>220</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1338.

dimaksud pihak ketiga adalah para pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah dari aset yang diagunkan. Sebelum membahas mengenai keabsahan perjanjian kredit bagi mereka, terlebih dahulu ada baiknya jika dibahas hubungan apa yang dimiliki antara Tn C beserta istrinya, Bank X, dan Tn. A. Dalam kasus ini, pada saat pengajuan kredit, Tn. A mengaku kepada pihak Bank X bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup> yang diagunkan merupakan milik Tn. A dan ia buktikan dengan Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat dihadapan Tn. D Sarjana Hukum selaku Notaris/ PPAT di Jakarta.

Permasalahan timbul ketika agunan P.T. Z International yang berupa sebidang tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup> telah terjual melalui pelelangan dan dimiliki oleh Tn. E (tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diperoleh Tn A berdasarkan Jual Beli antara Tn. A selaku Direktur Utama atau Pimpinan P.T. Z Internasional dengan Tn. C sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat dihadapan Tn. D Sarjana Hukum selaku Notaris/PPAT di Jakarta). Ternyata ketika Tn. E ingin menempatinya, tanah tersebut masih ditempati oleh Tn. C beserta istrinya. Tn. C mengatakan bahwa, ia beserta istrinya tidak pernah merasa menjual tanah yang ia tempati.

Tn. C mengaku bahwa ia tidak pernah merasa menjual sebidang tanah yang ia tempati kepada pihak manapun. Dia hanya mengaku bahwa sertipikat dari sebidang tanah yang ia tempati memang ia titipkan kepada Tn.A sebagai jaminan pelunasan hutang. Tn C mengatakan pada saat penandatanganan perjanjian hutang piutang antara dirinya dengan Tn. A, ia beserta istrinya disuruh untuk menandatangani sebuah blanko kosong akta jual beli yang diberikan oleh Tn.A kepadanya. Atas dasar itulah Tn C beserta istrinya membuat laporan kepada polisi atas perbuatan pidana penipuan yang ditangani Polres Jakarta Q serta mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Q.

Untuk mengetahui apakah perbuatan hukum jual beli tanah antara Tn A dengan Tn C yang dibuat oleh Tn D (selaku Notaris/PPAT) dalam Akta Jual Beli telah sah dan tanah tersebut dapat dijadikan agunan oleh Tn. A kepada Bank X,

maka di bawah ini akan dibahas sedikit mengenai peralihan hak atas tanah dengan Akta Jual Beli.

#### **4.3.2.1 Peralihan Hak Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya**

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli, hanya dikenal "jual beli hak milik atas tanah".<sup>221</sup> Dalam pasal-pasal lain tidak ada kata yang menyebutkan "jual beli", tetapi yang ada dalam pasal yaitu kata "dialihkan". Pengertian "dialihkan" menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat.<sup>222</sup> Jadi meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah *perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah* karena jual beli. Definisi jual beli dalam UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi di dalam Pasal 5 UUPA disebutkan Bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.<sup>223</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya *tunai, riil, dan terang*. Sifat *tunai* berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat *riil* berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dengan Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat *terang* dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh

---

<sup>221</sup> Indonesia (e), *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, pasal 26.

<sup>222</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 76.

<sup>223</sup> Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah di-*saneer* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya atau Hukum Adat yang disempurnakan atau Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat Desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.<sup>224</sup>

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria yang bertugas membuat aktanya.<sup>225</sup> Dengan diberlakukannya jual beli di hadapan pejabat, dipenuhinya syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya saja, hal ini dikarenakan administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum. Syarat jual beli tanah ada dua yaitu syarat materiil dan syarat formil.

#### 1. Syarat Materiil<sup>226</sup>

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, jual beli tanah tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Syarat materiil tersebut antara lain sebagai berikut:

##### a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada

---

<sup>224</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 76-77.

<sup>225</sup> Indonesia (f), *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961, LN No.28 Tahun 1961, TLN No. 2171, pasal 19.

<sup>226</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 77-78.

hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah, tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut sebagai pemilik. Kalau pemilik sebidang tanahnya hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, akan tetapi bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual adalah tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu: Hak Milik (Pasal 20 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA) Hak Pakai (Pasal 41 UUPA).

2. Syarat Formal<sup>227</sup>

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat Akta Jual Belinya. Akta Jual Beli menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Sebelum Akta jual Beli dibuat oleh PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:<sup>228</sup>

---

<sup>227</sup> *Ibid.*, hlm. 78.

<sup>228</sup> *Ibid.*, hlm. 78-79.

1. Jika tanahnya sudah bersertipikat: sertipikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
2. Jika tanahnya belum bersertipikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat, surat-surat tanah yang ada memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertipikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.<sup>229</sup> Untuk dapat dibuatkan akta peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT. Masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak yang memindahkan hak, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, untuk itu PPAT berkewajiban mengadakan penyelidikan. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.<sup>230</sup> Kemudian selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan (Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997).

---

<sup>229</sup> Indonesia (b), *op. cit.*, Pasal 37.

<sup>230</sup> *Ibid.*, Pasal 38.



Dalam pendaftaran itu, pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertipikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada kantor pertanahan atau kepada Pengadilan.<sup>231</sup>

Pendaftaran disini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya di hadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Agraria bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktiannya terhadap pihak ketiga atau umum.<sup>232</sup> Memperkuat pembuktian maksudnya memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah dan sertipikat tanah yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran jual belinya maka diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.<sup>233</sup>

---

<sup>231</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 81.

<sup>232</sup> Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 84.

<sup>233</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 81.

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.<sup>234</sup> Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.<sup>235</sup>

#### **4.3.2.2 Keabsahan Perjanjian Kredit Bagi Bank X, Debitur, dan Pihak Yang Mengaku Pemilik Salah Satu Sertipikat Tanah Yang Diagunkan**

Untuk mengetahui apakah akta jual beli yang telah dibuat oleh Tn. A dengan Tn. C bersama dengan istrinya telah memenuhi syarat jual beli tanah, maka harus dilihat terlebih dahulu apakah jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat itu. Berdasarkan pemaparan diatas, dapat diketahui bahwa jual beli tanah mempunyai dua syarat yaitu syarat materil dan syarat formil.

Syarat materil mengharuskan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli adalah pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum tersebut dan objek perjanjian jual beli adalah objek yang dapat diperjual belikan. Berdasarkan posita kasus, Tn. A adalah pihak yang berhak membeli tanah. Tanah yang menjadi objek jual beli adalah tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup>. Berdasarkan Pasal 36 UUPA, yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Oleh karena Tn. A merupakan warga negara Indonesia, maka ia berhak sebagai pemegang hak guna bangunan. Dalam hal ini tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup> merupakan milik dan atas nama Tn. C, dengan demikian ia merupakan pihak yang berhak mengalihkan tanah tersebut. Syarat materil yang terakhir adalah tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang

---

<sup>234</sup> Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Cet. I, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 64.

<sup>235</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 88.

boleh diperjual belikan telah ditentukan di dalam UUPA. Objek jual beli tanah dalam kasus ini adalah tanah dengan sertipikat tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup>. Berdasarkan Pasal 35 ayat (3) UUPA, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan demikian semua persyaratan materil dalam jual beli tanah ini telah terpenuhi. Setelah persyaratan materil dipenuhi maka persyaratan berikutnya yang harus terpenuhi adalah syarat formal.

Syarat formal dari perjanjian jual beli tanah adalah jual beli tanah yang dilakukan harus dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Dalam kasus ini jual beli tanah yang dilakukan oleh Tn.A dengan Tn. C beserta istrinya telah dituangkan di dalam Akta Jual Beli secara Notariil yaitu akta jual beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat oleh Tn. D Notaris/PPAT di Jakarta. Dengan demikian syarat formal dari jual beli tanah juga telah terpenuhi.

Dalam menerima agunan dari Tn. A berupa tanah seluas 120 m<sup>2</sup> dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 yang disertai akta jual beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.., Bank X hanyalah melihat dari kebenaran sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 dan isi dari akta jual beli yang dibuat. Akta tersebut telah sesuai dengan format yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, ditandatangani para pihak yaitu Tn. C dan istri sebagai pihak penjual dan Tn. A sebagai pihak pembeli dan dibuat secara Notariil oleh Tn. D Notaris dan PPAT di Jakarta. Apabila Tn. C dan istrinya mengatakan bahwa Akta Jual beli yang ia tandatangani bersama dengan Tn. A hanyalah formalitas belaka dan mengatakan bahwa penandatanganan yang ia dan istrinya lakukan pada Akta Jual Beli itu dilakukan tanpa di hadapan seorang Notaris/PPAT, dan menurut Tn. C dan istrinya hal tersebut terbukti dengan tidak dilakukannya balik nama atas sertipikat tanah tersebut, maka pernyataan tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu. Pihak Bank X tidak melakukan pemeriksaan yang mendalam mengenai proses pembuatan akta jual beli dan tidak mau tahu apakah pada saat pembuatan akta jual beli tersebut memang dihadiri oleh Notaris/PPAT dan para saksi, yang dilihat Bank X adalah keabsahan sertipikat

tanah tersebut dan kenyataan bahwa isi dari akta jual beli tersebut memang telah ditandatangani para pihak dan di buat secara notariil oleh PPAT. Hukum perdata positif Indonesia mengatur ketentuan barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu.<sup>236</sup> Oleh karena itu, para pihak yang mengaku pemilik dari salah satu agunan yang telah diseksekusi harus dapat membuktikan bahwa merekalah yang secara sah memiliki sebidang tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup>.

Akta jual beli yang dibuat tidak dihadapan PPAT, tidak mengakibatkan tidak sahnya akta jual beli yang telah dibuat. Ketentuan mengenai pembuatan akta di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT, memang terdapat di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang berbunyi:

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.<sup>237</sup>

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli Mahkamah Agung dalam putusannya No.1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebabkan bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.<sup>238</sup> Menurut Budi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain, akan tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 (disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997) pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang

---

<sup>236</sup> R. Soesilo, *RIB/HIR dengan Penjelasan*, (Bogor: Politeia, 1995), Pasal 163.

<sup>237</sup> Indonesia (f), *op. cit.*, Pasal 19.

<sup>238</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 79.

melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.<sup>239</sup> Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya. Dalam Yurisprudensi MA No. 123 K/Sip/1971 pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli.<sup>240</sup> Menurut UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>241</sup>

Akta jual beli yang dibuat oleh Tn. A dan Tn. C beserta istrinya dibuat pada Tahun 1992, oleh karena itu mengenai peralihan hak atas tanah masih tunduk pada ketentuan UUPA dan Peraturan Pelaksanaan Nomor 10 Tahun 1961. Dengan demikian, meskipun tidak dilakukan pendaftaran, akta jual beli yang telah ditanda tangani oleh Tn. A dan Tn. C beserta istrinya tetap sah sebagai akta jual beli dan mengakibatkan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 tersebut telah secara sah beralih dari Tn. C kepada Tn. A.<sup>242</sup> Dengan demikian perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank X dengan Tn. A dengan salah satu jaminan berupa tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 adalah sah dan mengikat, sebagai dasar bukti bagi Bank X terhadap pihak ketiga, yaitu dalam kasus ini adalah Tn. C beserta istrinya yang mengaku sebagai pemilik hak atas tanah tersebut.

---

<sup>239</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djembatan, 2000), hlm. 52.

<sup>240</sup> *Ibid.*, hlm. 53.

<sup>241</sup> *Ibid.*, hlm. 53.

<sup>242</sup> Dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitas balik nama (Pendaftaran) belum terselesaikan.

## BAB 5 PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisa dan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan penyaluran dana pada masyarakat menimbulkan risiko di pihak bank. Oleh karena itu, pihak bank harus menerapkan *prudential principles*, baik yang ditetapkan dalam peraturan perbankan Indonesia maupun yang ditetapkan dalam peraturan internal bank itu sendiri. Selain itu, untuk mengamankan dana yang disalurkan melalui perjanjian kredit diperlukan perjanjian tambahan, yaitu perjanjian jaminan, yang dapat memberikan hak istimewa bagi bank untuk mendapatkan pelunasan kreditnya secara langsung apabila debiturnya wanprestasi. Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat bahwa pihak Bank X telah melaksanakan prinsip kehati-hatian sesuai dengan aturan yang berlaku, baik yang diatur dalam ketentuan perbankan maupun yang diatur internal oleh pihak Bank X. Namun kelemahan yang dilakukan oleh Bank X adalah tidak melakukan pengikatan agunan berupa tanah dan bangunan dengan menggunakan lembaga jaminan yang ada yaitu hipotik. Perjanjian kredit yang dibuat Tahun 1994 (lembaga hak tanggungan belum lahir), dimana telah ada lembaga jaminan hipotik yang dapat digunakan dalam pengikatan terhadap agunan berupa benda tidak bergerak (tanah), namun Bank X tidak mengikat dengan hipotik dan hanya membuat akta *Surat Hutang Notariil* (Surat Pengakuan Hutang) atas nama penerima kredit yang *bertitel eksekutorial* (memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan) yang dibuat dihadapan Notaris. Dengan demikian Bank X tidak memiliki kedudukan yang diutamakan dalam pemenuhan piutangnya (kedudukan Bank X *konkuren*) terhadap kreditur-kreditur lain serta jaminan yang diagunkan dengan akta pengakuan hutang tersebut tidak melekat hak kebendaan terhadapnya, hal ini berbeda dengan akta hipotik dimana hak kebendaan tersebut melekat pada benda hipotik di tangan siapapun benda tersebut berada

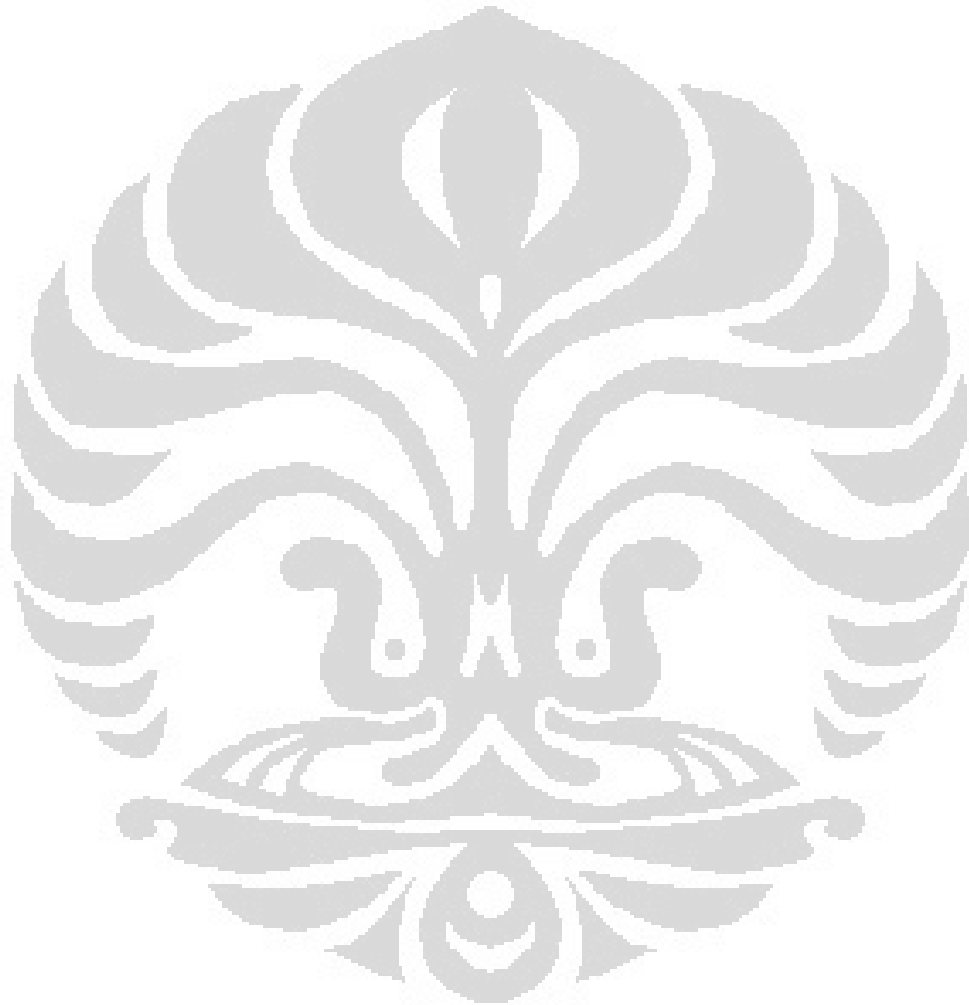
(*droi de suite/ zaakgevolg*). Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Bank X telah melaksanakan kewajibannya terkait dengan prinsip kehati-hatian bank.

2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank X dan PT. Z Internasional yang diwakili oleh Tn. A dan Tn. B telah dibuat sesuai dengan prosedur pemberian kredit yang berlaku di Bank X dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian. Oleh karena itu perjanjian kredit tersebut sah dan mengikat kedua belah pihak. Keabsahan perjanjian kredit inipun mengikat sebagai dasar bukti pihak ketiga, yaitu Tn. C (pihak yang mengaku sebagai pemilik salah satu agunan yang dijaminkan kepada Bank X yaitu sebidang tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup>) hal ini dikarenakan Akta Jual Beli yang dibuat antara Tn. A dengan Tn. C beserta istrinya telah dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku saat itu. Apabila ada unsur pidana yang dipersangkakan oleh Tn. C terhadap pembuatan akta jual beli tersebut, maka hal itu harus terlebih dahulu dibuktikan.

## **5.2 Saran**

1. Berdasarkan adanya kasus yang terjadi pada Bank X, maka hendaknya Bank X dalam melakukan pengikatan terhadap agunan berupa benda tidak bergerak, terutama terhadap kredit yang nilai pinjamannya besar, sebaiknya dilakukan melalui lembaga jaminan yang ada yaitu hipotik maupun hak tanggungan (apabila kredit diberikan setelah Tahun 1996). Selain itu juga dilakukan pengecekan terhadap agunan dengan lebih seksama, apabila agunan berupa tanah dan bangunan yang masih dihuni, maka pengecekan juga dilakukan tidak hanya melihat keberadaan tanah dan bangunan tersebut, namun didatangi dan dilakukan wawancara juga kepada penghuni tersebut mengenai siapa pemilik sah dari tanah dan bangunan yang diagunkan tersebut.
2. Apabila terdapat agunan berupa tanah dan atau bangunan, maka sebaiknya Bank mensyaratkan terhadap tanah dan atau bangunan tersebut telah dilakukan pendaftaran/balik nama atas nama yang bersangkutan, jika belum dilakukan balik nama maka sebaiknya pemilik tanah dan bangunan ikut serta

menandatangani akta pengikatan jaminan dimaksud (hak tanggungan) sehingga sengketa mengenai kepemilikan sah dari agunan tersebut dapat dihindarkan sejak awal.





## DAFTAR REFERENSI

### I. Buku

- Al Rasyid, Harun. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. cet. I. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.
- Bahsan, M. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan Indonesia*. cet. V. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Effendie, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*. Bandung: Alumni, 1993.
- Fuadi, Munir. *Jaminan Fidusia*. Bandung: PT. Citra aditya Bakti, 2003.
- Hasbullah, Frieda Husni . *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak yang Memberi Jaminan* Jilid II. Jakarta: Ind-Hill-Co, 2005.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 2000.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. cet.II. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2006.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, edisi. II. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Mahdi, Sri Soesilowati *et al.* *Hukum Perdata Suatu Pengantar*. Jakarta: Gitama Jaya, 2005.
- Mamudji, Sri *et al.* *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. cet. 1. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Perangin, Effendi. *Praktik Jual Beli Tanah*. cet. II. Jakarta: Rajawali, 1990.
- PT Bank X. *Jenis-Jenis Kredit Grup Komersial dan Ketentuannya*. Jakarta: PT Bank X, 2008.
- \_\_\_\_\_. *Kedudukan Dalam Organisasi Struktur Organisasi Grup Audit Intern*. Jakarta: PT Bank X, 2008.

\_\_\_\_\_. *Manajemen Resiko Grup Manajemen Resiko dan Kepatuhan*. Jakarta: PT Bank X, 2008.

\_\_\_\_\_. *Perkreditan Pelatihan Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bank X, 2008.

\_\_\_\_\_. *Prinsip Mengenal Nasabah Know Your Customer Principles Departemen Know Your Customer Grup Manajemen Resiko dan Kepatuhan*. Jakarta: PT Bank X, 2008.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 2005.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di Dalam Penelitian Hukum*. Jakarta: Pusat Dokumentasi Universitas Indonesia, 1979.

Subekti. *Jaminan-Jaminan untuk Memberikan Kredit menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni, 1982.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Usman, Rachmadi. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. cet. II. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Wardoyo, Ch. Gatot. *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*. November-Desember 1992, hlm. 64-69 dikutip dari: Djumhana, *op. cit.*, hlm. 505.

## **II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Bank Indonesia. *Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tentang Jaminan Pemberian Kredit*. SK Direksi Bank Indonesia No.23/69/KEP/DIR, 1991.

Bank Indonesia. *Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perbankan Bank Bagi Bank Umum*. SK Direksi Bank Indonesia No. 27//162/KEP/DIR, 1995.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Lalu Lintas Devisa dan Sistem Nilai Tukar*. UU No. 24 Tahun 1999, LN No. 67 Tahun 1999, TLN No. 3844.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 10 Tahun 1961, LN No.28 Tahun 1961, TLN No. 2171.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia*. UU No. 3 Tahun 2004, LN No.7 Tahun 2004, TLN No. 4357.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*. UU No. 10 Tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.

Soesilo, R, *RIB/HIR dengan Penjelasan*. Bogor: Politeia, 1995.

### **III. SERIAL**

Rudjito, *Kegunaan Penerapan Prinsip Risk Management Untuk Perbankan.*”  
*Jurnal Hukum Bisnis Vol. 23, No. 3.* (Tahun 2004): 19-21.

Sukarman, Widigdo. “Pemberdayaan Kembali Manajemen Resiko Bank.”  
*Majalah Bank dan Manajemen.* (September –Oktober 1991): 21.

### **IV. TESIS**

Gitadara, Winnie. “Pengaruh Perjanjian Kerjasama Pemberian Kredit Multiguna Terhadap Tingkat Kolektibilitas Pinjaman Studi Kasus Pada P.T. Bank X.”  
Tesis Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2006.

Handrias, Haryatomo. “Peranan Bank Indonesia Dalam Penegakan Asas Prudential Banking Melalui Kewajiban Penerapan Manajemen Resiko Pada Bank Umum.” Tesis Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2006.

#### IV. INTERNET

”Sejarah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara.”

<<http://www.djpln.depkeu.go.id/simple/backend/Info/kmk6.htm>>. 28 November 2008.

