



**ANALISA YURIDIS PERJANJIAN KREDIT
DI PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**HERLIADY EKA FIRMANSYAH, SH
0906497752**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Heliady Eka Firmansyah, SH

NPM : 0906497752

Tanda Tangan : 9 Juni 2011 

Tanggal : 9 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Herliady Eka Firmansyah, SH
NPM : 0906497752
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : ANALISA YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DI PT. BPR
PRIMA KREDIT SEJAHTERA

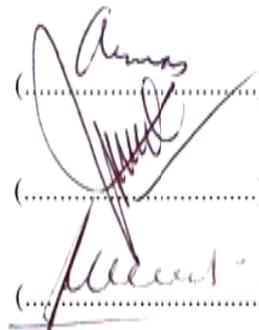
Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Aad Rusyad Nurdin, SH, M.kn.

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH.

Penguji : Dr. Yunus Husein, S.H., LL.M



(.....)
(.....)
(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 9 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang. Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Tesis ini disusun dan diajukan untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Strata-2 (S-2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Dalam penyusunan tesis ini penulis telah mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak, namun penulis menyadari masih banyak kekurangan pada isi tesis ini dikarenakan keterbatasan waktu, keterbatasan literatur, sehingga memerlukan kritikan dan masukan pada penyempurnaan tesis ini.

Pada kesempatan dengan segala hormat penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
2. Bapak Aad Rusyad Nurdin, S.H.,M.Kn., selaku pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam menulis tesis ini;
3. Seluruh dosen yang telah memberikan ilmunya selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia;
4. Seluruh Staff Sekretariat Magister Kenotariatan Universitas Indonesia dan staff perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
5. Orang tua tercinta yang dengan doa dan semangat mereka penulis bisa menyelesaikan dan juga adik-adikku ewin dan kiki;
6. Putri Julitasari untuk semua hal yang membuat hidup ini jauh lebih berarti, ”pada waktunya saat itu pasti tiba”;
7. Seluruh teman-teman khususnya teman-teman seperjuangan di Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2009.

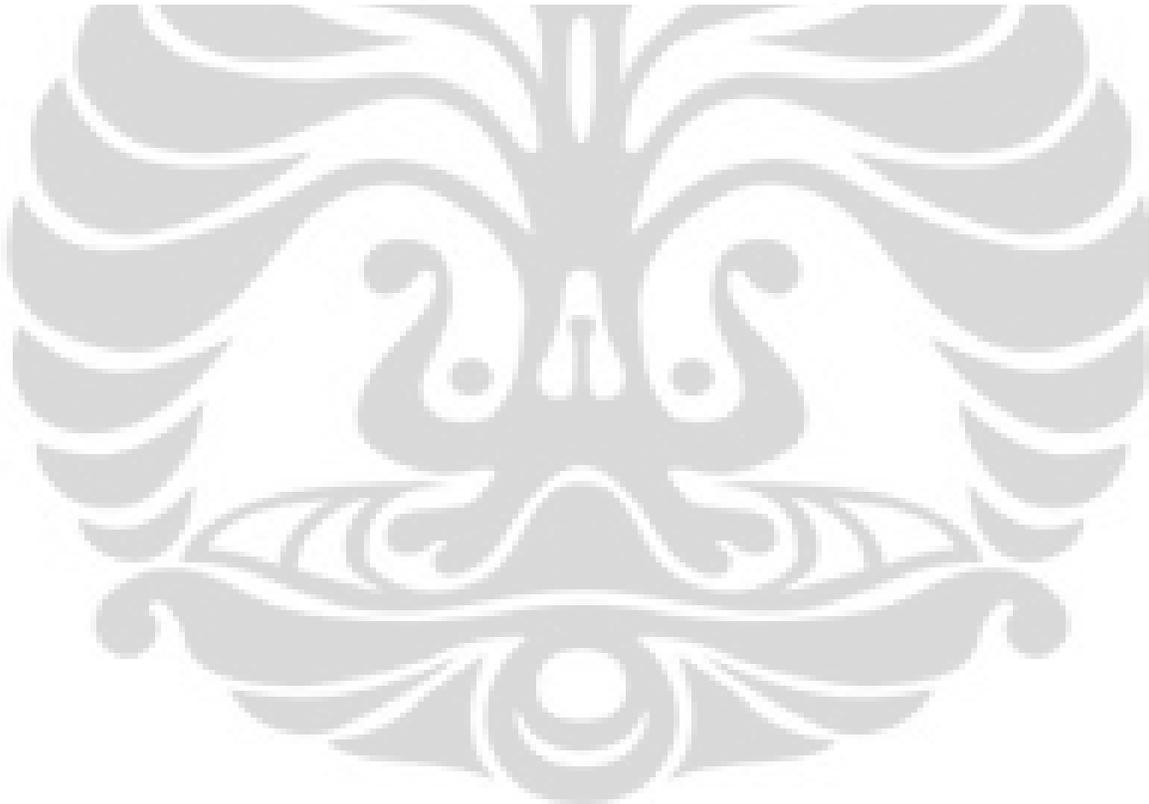
Akhir kata penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan dan semoga tesis ini dapat berguna bagi para pembacanya.

Depok, 9 Juli 2011

Penulis



Herliady Eka Firmansyah, SH



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

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

Nama : Herliady Eka Firmansyah, S.H
NPM : 0906497752
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

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 :

**ANALISA YURIDIS PERJANJIAN KREDIT
DI PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan 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 : 9 Juli 2011
Yang menyatakan,



Herliady Eka Firmansyah, SH

ABSTRAK

Nama : Herliady Eka Firmansyah, SH
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : ANALISA YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DI PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA

Peningkatan tarap hidup dan kesejahteraan seluruh rakyat dalam rangka menuju manusia Indonesia yang seutuhnya merupakan tujuan utama pembangunan. Dalam konteks ini peranan perbankan menjadi sangat vital, dalam arti perbankan menjadi salah satu sumber pembiayaan yang akan mengalirkan dana bagi kegiatan ekonomi, sehingga bank yang sehat akan memperkuat kegiatan ekonomi suatu bangsa. Sebaliknya, kegiatan ekonomi yang tidak sehat, lesu atau rapuh juga akan sangat mempengaruhi tingkat kesehatan dunia perbankan. Usaha pokok dari kegiatan perbankan ialah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Dibidang perkreditan, hukum harus mampu memelihara dan memperlancar proses hubungan yang terjadi antara warga masyarakat di satu pihak dengan bank di lain pihak. Permasalahan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit dan syarat-syarat yang diajukan kepada masyarakat serta untuk mengetahui faktor-faktor penghambat dalam pemberian kredit kepada masyarakat dari BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan pendekatan secara yuridis empiris. Metode ini dilakukan untuk mendapatkan kebenaran dalam pembahasan permasalahan yang ada serta untuk melihat penerapan suatu aturan hukum dalam masyarakat. Analisis dilakukan secara deskriptif yang akan menggambarkan, memaparkan dan mengungkapkan bagaimana sesungguhnya pelaksanaan perjanjian kredit di BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA. Dari hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa pemberian kredit di BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA terdapat hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur yang dituangkan dalam perjanjian kredit bank, yang dalam praktek berbentuk suatu perjanjian standar atau perjanjian baku. Suku bunga kredit di BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA yang lebih tinggi di bandingkan bank umum, karena pertumbuhan Dana Pihak Ketiga (DPK) di dominasi oleh deposito yang menyebabkan dana BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA menjadi lebih mahal. Hal-hal tersebut menjadi faktor yang menghambat pelaksanaan pemberian kredit kepada masyarakat selain soal inovasi produk dan masalah teknologi yang kurang menjadi perhatian. Upaya BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA dalam menyelesaikan kredit bermasalah yaitu dengan melakukan upaya-upaya seperti : penagihan kredit, penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), penataan kembali (*restructuring*) dan alternatif terakhir yaitu menjual agunan kredit.

Kata Kunci:

Perjanjian Kredit, Debitur, Kredit Bermasalah.

ABSTRACT

Name : Herliady Eka Firmansyah, SH
Study Program : Public Notary
Title : A JURIDICAL ANALYSIS OF CREDIT AGREEMENT
AT PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA

The improvement of living standard and entirety of the social welfare toward a better Indonesian people is the main purpose of development. In this case the role of banking is very important, banking became one of the finance source that would provide funds to the economic system, therefore the healthy bank would strengthen economic system of a nation. On the other side, the unhealthy bank, weak, or even fragile will give influences to the health of banking industry as well. The fundamental business of banking activities is to provide credit and services in payment traffic and circulation of money in the society. In the field of credit, law should be able to maintain and expedite the relation process between society at one side bank at the other side. In the implementation of the grant over the credit, definitely lender (bank/creditor) determine the terms for the borrower (customer/debitor). The problems of this research are to recognize the implementation of credit agreement and to recognize the terms proposed to society for acknowledging the inhibiting factors in granting the credit to the society from BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA. The research used juridical empirical approach / the research is conducted by approaching the juridical empirical. The use of this method is to obtain the fact in discussion on existing problems and to see the application of the regulation in the society. This research uses descriptive method because the data are analyzed by describing, explaining, and revealing what is exactly the credit agreements implementation in BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA. It can be concluded from this research that granting over credit in BPR KREDIT SEJAHTERA, the law relations between bank and customer poured forth on bank credit agreement, which in practice is in form of a standard agreement. Credit interest rate in BPR KREDIT SEJAHTERA is higher than general bank, because the growth of Dana Pihak Ketiga (DPK) –Third Party Funds - dominated by deposit which cause BPR KREDIT SEJAHTERA fund become more expensive. This could be the inhibiting factors for the implementation of granting over non-performing credit to the society besides product innovation and technology problem which get less attention. To resolve non-performing credit, BPR KREDIT SEJAHTERA is making efforts such as: credit billing, re-scheduling, re-conditioning, re-structuring and the last alternative by selling the collateral.

Keywords: Credit Agreement, Debitor, Non-Performing Credit.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas	ii
Lembar Pengesahan	iii
Kata Pengantar	iv
Lembar Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah	vi
Abstrak.....	vii
Daftar Isi	ix

BAB I PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah.....	1
1.2.Rumusan Masalah Penelitian.....	10
1.3.Tujuan Penelitian.....	10
1.4.Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	10
1.5.Metode Penulisan.....	11
1.6.Sistematika Penulisan.....	12

BAB II. ANALISA YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DI PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Bank

2.1.1. Pengertian Bank.....	14
2.1.2. Asas-Asas Hukum Bank.....	14
2.1.3. Fungsi Bank.....	15
2.1.4. Tujuan Bank.....	16
2.1.5. Jenis-Jenis Bank dan Kegiatan Usahanya.....	16

2.2. Tinjauan Tentang Perjanjian

2.2.1. Pengertian Perjanjian.....	20
2.2.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	23
2.2.3. Asas Perjanjian.....	27
2.2.4. Berakhirnya Perjanjian.....	29

2.2.5. Wanprestasi.....	31
-------------------------	----

2.3. Tinjauan Tentang Kredit dan Perjanjian Kredit

2.3.1. Pengertian Kredit.....	32
2.3.2. Fungsi Kredit.....	38
2.3.3. Jenis-Jenis Kredit.....	39
2.3.4. Perjanjian Kredit.....	41
2.3.5. Kredit Bermasalah.....	44
2.3.6. Penanganan Kredit Bermasalah.....	47

2.4. Tinjauan Tentang Jaminan

2.4.1. Pengertian Jaminan.....	49
2.4.2. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan.....	49
2.4.3. Objek dan Ruang Lingkup Kajian Hukum Jaminan.....	51
2.4.4. Asas-Asas Hukum Jaminan.....	52
2.4.5. Sumber Hukum Jaminan.....	54
2.4.6. Jenis Jaminan.....	57
2.4.7. Syarat dan Manfaat Benda Jaminan.....	58
2.4.8. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Perorangan.....	59

2.5. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Beserta Syarat-Syarat Yang di Ajukan Kepada Masyarakat Dari PT. BPR Prima Kredit Sejahtera

2.5.1. Tinjauan Umum PT. BPR Prima Kredit Sejahtera.....	70
2.5.2. Prosedur Permohonan Kredit Di PT. BPR Pima Kredit Sejahtera	73
2.5.3. Objek Jaminan.....	94
2.5.4. Prosedur Pengikatan Jaminan.....	94
2.5.5. Penyelesaian Kredit Macet di PT. BPR Prima Kredit Sejahtera.....	96
2.5.6. Hambatan Yang Timbul dan Dihadapi oleh PT. BPR Prima Kredit Sejahtera Dalam Menyelesaikan Sengketa	108

BAB III. KESIMPULAN DAN SARAN

3.1. Kesimpulan.....	111
3.2. Saran.....	112

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG MASALAH

Peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh rakyat dalam rangka menuju manusia Indonesia yang seutuhnya merupakan tujuan utama pembangunan. Oleh karena itu peningkatan pembangunan fisik tidak boleh meninggalkan bidang lainnya yang menunjang tujuan utama pelaksanaan pembangunan nasional, antara lain pembangunan di bidang ekonomi yang dapat meningkatkan pendapatan, kesejahteraan, daya beli, taraf hidup dan kemandirian masyarakat.

Pada umumnya semua negara yang sedang berkembang seperti halnya Indonesia mempunyai program pembangunan ekonomi yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat secara keseluruhan. Dalam konteks ini peranan perbankan menjadi sangat vital, dalam arti perbankan menjadi salah satu sumber pembiayaan yang akan mengalirkan dana bagi kegiatan ekonomi, sehingga bank yang sehat akan memperkuat kegiatan ekonomi suatu bangsa. Sebaliknya, kegiatan ekonomi yang tidak sehat, lesu atau rapuh juga akan sangat mempengaruhi tingkat kesehatan dunia perbankan.

Peranan lembaga perbankan yang sangat strategis ini terus ditata dan diperbaiki dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, yang kemudian direvisi dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan). Undang-undang ini memberikan landasan yuridis yang lebih luas dan jelas serta mempertegas jangkauan pelayanan bank terhadap segala lapisan masyarakat.

Bank, menurut Undang-Undang Perbankan didefinisikan sebagai “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.” Sebagai lembaga kepercayaan masyarakat, bank mempunyai visi dan misi yang sangat mulia yaitu sebagai sebuah lembaga yang diberi tugas untuk mengemban amanat pembangunan bangsa demi tercapainya peningkatan taraf hidup rakyat.

Untuk melaksanakan visi dan misi tersebut, bank berperan sebagai *agent of intermediary*, dengan menyelenggarakan fungsi-fungsi, sebagai berikut :

1. Fungsi menghimpun dana.
2. Fungsi pemberian kredit.
3. Fungsi memperlancar lalu lintas pembayaran.
4. Fungsi sebagai penyedia informasi, pemberian konsultasi dan bantuan penyelenggaraan administrasi.¹

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank, berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Menurut Undang-Undang Perbankan, dalam Pasal 1 ayat (11) yang dimaksud dengan kredit :

"Adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Dalam kredit, unsur yang penting adalah adanya kepercayaan dan yang lainnya adalah sifat atau pertimbangan saling tolong-menolong. Dilihat dari pihak kreditur, maka unsur yang paling penting dalam kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan pengembalian prestasi, sedangkan bagi debitur adalah bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhannya berupa prestasi yang diberikan kreditur. Hanya saja antara prestasi dengan pengembalian prestasi tersebut ada suatu masa yang memisahkannya, sehingga terdapat tenggang waktu tertentu. Kondisi ini mengakibatkan adanya risiko, berupa ketidakpastian pengembalian prestasi yang telah diberikan, oleh karena itu diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.

Untuk mengurangi risiko tersebut, menurut penjelasan atas Undang-Undang Perbankan dijelaskan, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh

¹PT. (Persero) Danareksa, *Pasar Modal Indonesia Pengalaman dan Tantangan*, (Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI, 1987), hal. 238.

keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Di dalam pelaksanaan pemberian kredit, tentu pihak pemberi kredit (bank/kreditur) menetapkan persyaratan-persyaratan kepada peminjam (nasabah/debitur). Persyaratan tersebut antara lain adalah perjanjian antara debitur dengan kreditur dan harus dituangkan dalam model perjanjian kredit yang telah ditentukan oleh bank. Perjanjian kredit yang dituangkan dalam formulir-formulir yang disediakan oleh bank lazimnya disebut dengan kontrak standar. Formulir tersebut diberikan pada setiap pemohon kredit yang isinya tidak diperbincangkan melainkan setelah dibaca oleh pemohon, pihak bank hanya meminta pendapat dari nasabah apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir tersebut atau tidak, sedangkan hal-hal yang kosong dalam perjanjian kredit seperti besarnya pinjaman, besarnya bunga, jangka waktu kredit dan tujuan adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelum ada persetujuan dari kedua belah pihak tersebut. Isi perjanjian kredit yang telah ditentukan dahulu dalam bentuk tertentu yang telah dibukukan menunjuk pada kita bahwa perjanjian kredit dalam praktek perbankan adalah suatu perjanjian standar.

Dalam menghadapi praktek perkreditan yang demikian ini calon nasabah pada umumnya tidak dapat berbuat lain selain menyetujuinya sebab bila ia tidak menyetujui berarti permohonan kreditnya gagal, sedangkan ia sangat membutuhkan kredit tersebut.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, maka dalam pelaksanaannya bank senantiasa ingin mendapatkan kepastian bahwa kredit yang diberikan tersebut dipergunakan sesuai kebutuhan dan tujuan serta dapat kembali dengan aman. Oleh karena itu untuk memperkecil resiko yang akan dihadapi, sebelum memberikan kredit bank harus memperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian. Mengenai keyakinan akan kemampuan debitur Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan yang menyatakan:

”Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Berdasarkan pasal tersebut maka keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya merupakan jaminan kepercayaan (materiiil). Hal demikian telah dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan modal, agunan dan prospek dari usaha nasabah debitor.

Dari penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan tersebut dapat dilihat bahwa keyakinan bank akan kemampuan nasabah debiturnya merupakan jaminan dalam arti yang luas dimana tidak hanya meliputi jaminan inmateriiil (kepercayaan) saja, tetapi juga jaminan (agunan materiiil). Oleh karena itu dalam praktek perbankan, bank biasanya juga mensyaratkan calon nasabah/debitur agar mengikatkan suatu benda tertentu, bergerak maupun tidak bergerak untuk dijadikan sebagai agunan dalam pemberian kreditnya. Meskipun agunan bukan merupakan hal yang mutlak dalam pemberian kredit, namun dalam kenyataannya agunan merupakan faktor yang lazim diperhatikan oleh bank sebab dapat dipergunakan sebagai pelunasan hutang dalam hal nasabah debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank.

Selanjutnya mengenai jaminan kredit dilihat dari fungsinya dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: ²

1. Jaminan yang didasarkan atas keyakinan bank terhadap karakter dan kemampuan nasabah/debitur untuk membayar kembali kreditnya dengan dana yang berasal dari usaha yang dibiayai kredit yang tercermin dalam *cash flow* nasabah/debitur atau lebih dikenal dengan *first way out*. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan analisa dan evaluasi atas watak/karakter, kemampuan modal, serta prospek debitor.

²Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Hukum Perorangan*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1980), hal. 41.

2. Jaminan yang didasarkan atas likuiditas agunan/*second way out* apabila dikemudian hari *first way out* tidak dapat digunakan sebagai alat pembayaran kembali kredit.

Sedangkan berdasarkan sumber pendanaannya, agunan kredit dibedakan menjadi agunan pokok dan agunan tambahan, yaitu³:

1. Agunan Pokok

Sesuai penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan tersirat bahwa agunan pokok adalah agunan yang pengadaannya bersumber/dibiayai dari dana kredit bank. Agunan ini dapat berupa proyek (tanah dan bangunan, mesin-mesin, persediaan dagang/hak tagih dan lain-lain). Agunan kredit hanya dapat berupa agunan pokok tersebut apabila berdasarkan aspek-aspek lain dalam jaminan utama, (watak, kemampuan modal dan prospek), diperoleh keyakinan dan kemampuan debitor untuk mengembalikan hutangnya.

2. Agunan Tambahan

Adalah agunan yang tidak termasuk di dalam batasan agunan pokok tersebut di atas, misalnya surat berharga, surat rekta, garansi, resiko jaminan pemerintah, lembaga penjamin dan lain-lain) Salah satu jenis jaminan dalam praktek kegiatan bank adalah agunan kas. Jenis agunan kas bisa berupa tabungan, sertifikat, deposito, dan deposito berjangka.

Selain persyaratan tersebut di atas jaminan adalah merupakan suatu hal yang sangat penting dalam masalah perkreditan yang dikenal dalam dunia perbankan dengan istilah hipotik, sebagaimana ditegaskan dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan. Hipotik merupakan suatu hak yang bersifat *accessoir* karena mengikuti suatu perikatan pokok yang telah ada antara debitor dengan kreditur berupa hutang piutang. Dalam perjanjian kredit akta hipotik merupakan suatu grose akta yang telah mempunyai titel eksekutorial yaitu akta yang sama dengan kekuatan hukum tetap. Hipotik hanya dapat diletakkan atas benda yang sudah ada. Hipotik atas benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1175 KUH Perdata.

³Ibid, hal. 41.

Perjanjian hutang piutang antara kreditur (pemberi pinjaman) dengan debitur (peminjam) merupakan realitas dalam perkembangan ekonomi dewasa ini. Dalam hubungan hukum yang terjadi di antara kreditur dengan debitur, bisa terjadi adanya wanprestasi yang mengakibatkan salah satu pihak menderita kerugian. Dengan terjadinya wanprestasi tersebut, maka kreditur dapat menuntut agar debitur memenuhi perjanjian dan atau memberi ganti rugi.

Perjanjian yang ada di dalam hukum perikatan merupakan salah satu sumber dari perikatan itu, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1233 KUH Perdata, yaitu:

“Setiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”.

Dalam hal ini A. Ridwan Halim mengemukakan pendapatnya sebagai berikut:

Sumber-sumber perikatan itu adalah:

- a. Perjanjian atau persetujuan
- b. Undang-undang
- c. Perbuatan atau sikap tindak manusia yang dibedakan lagi atas:
 - 1) Perbuatan manusia menurut hukum/halal
 - 2) Perbuatan manusia yang melanggar hukum
- d. Perbuatan atau sikap tindak manusia yang lain, yakni suatu sikap manusia dimana ia mengikatkan dirinya sendiri kepada sesuatu hal yang sebenarnya bukan menjadi kewajibannya, misalnya: seseorang yang telah bersedia mengikatkan diri untuk menjaga rumah tetangganya selama tetangganya itu pergi sehingga bila terjadi kehilangan di rumah tetangganya tersebut, dia yang bertanggung jawab.⁴

Dari pernyataan di atas terlihat bahwa perjanjian itu sering terjadi dan dilakukan oleh masyarakat, baik yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan dan secara diam-diam). Masalah perjanjian ini mempunyai ruang lingkup yang cukup luas, sehingga sangat menarik untuk dibahas dan diteliti, apalagi jika perjanjian itu dikaitkan dengan masalah kredit yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan bank, sebagaimana topik yang akan dibahas dalam tesis ini.

Dalam KUH Perdata Pasal 1313, bahwa perjanjian itu diartikan sebagai suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

⁴Ridwan Halim, A, *Hukum Perdata Dalam Tanya Jawab*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hal.145-146.

Dari ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata di atas terlihat bahwa perjanjian diistilahkan dengan persetujuan. Padahal pengertian perjanjian lebih luas dari pengertian persetujuan. Jika pada persetujuan yang mengikat diri hanya sepihak saja, maka pada perjanjian yang mengikat diri adalah kedua belah pihak

Sehingga pengertian persetujuan atau perjanjian yang dikemukakan dalam Pasal 1313 KUH Perdata mengandung kelemahan-kelemahan sebagaimana yang dikemukakan dalam pernyataan berikut:

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak”. Seharusnya perumusan itu, “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsesus diantara pihak-pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsesus. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatig daad*) yang tidak mengandung suatu konsesus. Seharusnya digunakan kata persetujuan.
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut di atas terlalu luas karena mencakup juga perlangsungan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam bidang hukum harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.
- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam perumusan pasal tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tersebut tidak jelas untuk apa.⁵

Untuk lebih menyempurnakan pengertian perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang dianggap oleh sebagian sarjana mengandung kelemahan-kelemahan, maka pengertian perjanjian sebaiknya sebagai berikut: “perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.⁶

Terhadap pengertian persetujuan dan perjanjian ini sampai sekarang masih banyak pakar hukum yang saling berbeda pendapat dan pandangan. Sebagian sarjana mengatakan bahwa persetujuan berasal dari istilah *overeen komsten*, sedangkan perjanjian berasal dari istilah *verbinten*.

⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990), hal.78.

⁶Ibid.

Mengingat adanya kata sepakat diantara kedua pihak yang mengikatkan diri tersebut merupakan unsur dan syarat utama dalam suatu perjanjian, maka perjanjian merupakan perbuatan dari dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri dan bukan hanya satu orang atau satu pihak saja yang harus mengikatkan diri. Oleh karena itu tentang pengertian-pengertian perjanjian tersebut Wirjono Prodjodikoro mengemukakan pendapatnya dengan mengartikan perjanjian sebagai berikut: “suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikatkan kedua belah pihak”.⁷

Jika dikaitkan pengertian perjanjian di atas dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka terlihat dengan jelas bahwa perjanjian itu harus didasarkan kesepakatan para pihak, yang dalam hal ini harus dilakukan sedikitnya dua orang itu harus benar-benar sepakat untuk mengikatkan dirinya masing-masing.

Berdasarkan uraian di atas jelas bahwa kredit yang dinyatakan dalam Undang-Undang Perbankan merupakan salah satu perjanjian kredit seperti yang dimaksud dalam Buku II KUH Perdata, sehingga dalam perjanjian kredit tersebut diperlukan pula KUH Perdata yang mengatur tentang perjanjian kredit.

Ada dua pertimbangan yang setidaknya menjadi prasyarat utama untuk sesuatu benda dapat diterima sebagai jaminan, yaitu :

1. *Secured*, artinya benda jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.
2. *Marketable*, artinya benda jaminan tersebut bila hendak dieksekusi dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.⁸

Sebagai salah satu bank yang terus menggulirkan kredit kepada masyarakat umum, PT. BPR Prima Kredit Sejahtera, dalam setiap pemberian fasilitas kredit, mensyaratkan calon debitur untuk memberikan jaminan.

⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1972), hal.11.

⁸ Johannes Ibrahim, *Cross Default Dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Jakarta: PT.Refika Aditama, 2004), hal.71.

Setelah melihat latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis ingin mengangkat masalah ini dalam bentuk penelitian yang mendeskripsikan langkah yang ditempuh PT. BPR Prima Kredit Sejahtera dalam menyeleksi calon nasabah yang layak dan bagaimana mengungkap penyebab kredit macet. Dengan dasar pemikiran di atas, maka penulis tertarik mengambil judul ANALISA YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DI PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA.

1.2 RUMUSAN MASALAH PENELITIAN

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan fokus kepada permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pemberian kredit PT. BPR Prima Kredit Sejahtera?
2. Faktor apa saja yang menghambat pelaksanaan pemberian kredit kepada masyarakat dari PT. BPR Prima Kredit Sejahtera?
3. Upaya apa yang ditempuh oleh PT. BPR Prima Kredit Sejahtera dalam menyelesaikan kredit bermasalah?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Ada beberapa tujuan yang akan dicapai dari penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian kredit beserta syarat-syarat yang diajukan kepada masyarakat dari PT. BPR Prima Kredit Sejahtera.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat dalam pemberian kredit kepada masyarakat dari PT. BPR Prima Kredit Sejahtera
3. Untuk mengetahui upaya yang ditempuh oleh PT. BPR Prima Kredit Sejahtera dalam menyelesaikan kredit bermasalah.

1.4 METODE PENELITIAN

1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan berdasarkan permasalahan yang dirumuskan adalah bersifat yuridis empiris/sosiologis yaitu berupa pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat perundang-undangan yang ada dihubungkan dengan prakteknya dilapangan atau dengan fakta-fakta yang ada terhadap permasalahan yang ditemui dalam penelitian ini.

2. Sumber dan Jenis Data

1) Sumber data dalam penelitian ini berasal dari:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu penulis berusaha mendapatkan dan mengambil data-data dari buku-buku keterangan yang ada hubungannya dengan penelitian ini. Adapun tempat-tempat melakukan penelitian kepustakaan ini antara lain:

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Perpustakaan Pusat Universitas Indonesia
3. Perpustakaan Pusat Bank Indonesia.
4. Buku-buku dan literatur hukum yang dimiliki penulis yang berkaitan dengan penelitian.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*), yaitu diperoleh penulis dengan cara secara langsung turun ke lapangan untuk mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, yang diperoleh dari PT. BPR Prima Kredit Sejahtera.

2) Jenis Data

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari penelitian di PT. BPR Prima Kredit Sejahtera mengenai masalah yang berhubungan dengan judul yang diangkat. Data tersebut berupa hasil wawancara melalui tanya jawab lisan antara pewawancara dengan responden.
- b. Data sekunder diperoleh dengan mengadakan penelitian kepustakaan, data ini dapat berupa bahan-bahan hukum yakni :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang diurut berdasarkan hirarki perundang-undangan.
 2. Bahan hukum sekunder, literatur-literatur yang berhubungan dengan penelitian ini seperti: buku-buku yang ditulis oleh para ahli hukum, makalah, tulisan, hasil-hasil penelitian yang berhubungan dengan permasalahan kredit perbankan, jurnal-jurnal, makalah dan hasil seminar.
3. Teknik Pengumpulan Data

Digunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Wawancara, adalah cara memperoleh data yang dilakukan melalui wawancara pewawancara dengan responden. Adapun teknik wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi terstruktur, dimana disamping menyusun pertanyaan-pertanyaan, dengan pengetahuan sendiri mengembangkan pertanyaan lainnya yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.
 - b. Studi dokumen, yang diperoleh dari pihak PT. BPR Prima Kredit Sejahtera yang dapat berupa S.K. Direksi tentang kredit bermasalah, panduan penyaluran kredit serta contoh perjanjian kredit yang telah dilaksanakan,.
4. Pengolahan Data dan Analisis Data.

Data yang telah diperoleh dilakukan pengolahan dengan langkah editing, yaitu langkah yang dilakukan untuk memilah data dengan cara mengedit data yang diperoleh dengan memeriksa, meneliti untuk klasifikasi mana data yang akan diperlukan dan yang tidak diperlukan agar data tersebut dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan kenyataan.

Dalam menganalisis data, menggunakan analisis kualitatif yaitu yang tidak berhubungan langsung dengan angka biasanya berbentuk kalimat-kalimat yang menjelaskan permasalahan yang ada.

1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun penulisan Tesis ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

1. BAB I : PENDAHULUAN

Bab pertama dengan judul pendahuluan adalah merupakan bab yang membahas Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah Penelitian, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

2. BAB II : PEMBAHASAN

Dalam bab ini dilakukan tinjauan teori dan analisa hukum mengenai Analisa Yuridis Perjanjian Kredit di PT. BPR Prima Kredit Sejahtera. Dalam bab ini akan dibagi dalam empat sub bab yaitu:

A. Tinjauan Umum Tentang Bank

Dalam Sub Bab ini akan dibahas mengenai pengertian bank, asas-asas hukum bank, fungsi bank, tujuan bank, jenis-jenis bank dan kegiatan usahanya.

B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian.

Dalam Sub Bab ini akan dibahas mengenai definisi, syarat-syarat, Tinjauan terhadap perjanjian pada umumnya, pengertian perjanjian, asas perjanjian, syarat sahnya suatu perjanjian, berakhirnya perjanjian, wanprestasi, akibat wanprestasi, upaya hukum dalam hal terjadinya wanprestasi.

C. Tinjauan Tentang Kredit dan Perjanjian Kredit

Dalam Sub Bab ini akan dibahas mengenai pengertian kredit, fungsi kredit, jenis-jenis kredit, pengertian perjanjian kredit, kredit bermasalah dan cara penanganannya.

D. Tinjauan Tentang Jaminan

Dalam Sub Bab ini akan dibahas mengenai pengertian jaminan, jenis jaminan, syarat-syarat dan manfaat benda jaminan, tinjauan umum tentang jaminan perorangan, hukum jaminan, objek dan ruang lingkup kajian hukum jaminan, sumber hukum jaminan,

E. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hasil Penelitian dan Pembahasan merupakan bab yang tersusun dari hasil-hasil penelitian yang merupakan kumpulan data-data yang penulis peroleh dilapangan dan pembahasan merupakan hasil analisa penulis terhadap permasalahan yang dihadapi dikaitkan dengan landasan teori dan hasil temuan di lapangan guna menjawab permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini, yang meliputi pelaksanaan pemberian kredit beserta syarat-syarat yang diajukan kepada masyarakat dari PT. BPR Prima Kredit Sejahtera, faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pemberian kredit kepada masyarakat di PT. BPR Prima Sejahtera, dan upaya penyelesaian dari PT. BPR Prima Sejahtera jika terjadi wanprestasi.

3. BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

2.1. Tinjauan Umum Tentang Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Menurut G.M. Velyn Stuart, bank diartikan sebagai suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukaran baru berupa uang-uang giral.⁹ Sedangkan Undang-Undang Perbankan dalam Pasal 1 ayat 2 mendefinisikan sebagai berikut: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Dengan demikian dapat disimpulkan pengertian bank adalah suatu lembaga keuangan berbentuk badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian simpanan tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit.

1.1.2 Asas-Asas Hukum Bank

Didalam melaksanakan kemitraannya antara bank dan nasabah perlu dilandasi beberapa asas hukum supaya tercipta suatu kemitraan yang baik. Beberapa asas hukum tersebut antara lain :

a. Asas Demokrasi Ekonomi

Asas ini secara tegas ada dalam Pasal 2 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan: ”Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi yang menggunakan prinsip kehati-hatian”.

b. Asas Kepercayaan

⁹Melayu Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, (Bumi Aksara, 2001), hal.2.

Dalam penjelasan Pasal 29 Undang-Undang Perbankan menyatakan bahwa bank terutama bekerja dengan dana dari masyarakat yang disimpan pada bank atas dasar kepercayaan. Menurut Sutan Remy Syahdeni, bunyi pasal itu mengandung makna bahwa nasabah menyimpan dana dalam hubungan dengan bank dilandasi oleh kepercayaan bahwa bank akan berkemauan membayar kembali simpanan nasabah penyimpan dana itu pada waktu ditagih sehingga hubungan antara kreditur dan debitur bukan hanya secara kontekstual semata melainkan hubungan berdasarkan kepercayaan.¹⁰

c. Asas Kerahasiaan

Asas Kerahasiaan adalah asas yang mengharuskan atau mewajibkan bank merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan keuangan dan lain-lain dari nasabah bank yang menurut kelaziman bank wajib dirahasiakan.

d. Asas Kehati-hatian

Asas Kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercaya.

1.1.3 Fungsi Bank

Sesuai Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Perbankan, Perbankan mempunyai fungsi pokok sebagai finansial intermediasi atau lembaga perantara keuangan serta mempunyai fungsi tambahan memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran.

Menurut Iswantoro, Bank mempunyai fungsi sebagai berikut:¹¹

- a. Mengumpulkan dana yang sementara menganggur untuk dipinjamkan kepada pihak lain atau membeli surat-surat berharga (*Financial Investment*);
- b. Mempermudah di dalam lalu lintas pembayaran uang;
- c. Menjamin keuangan masyarakat yang sementara tidak digunakan;

¹⁰Sutan Remy Syahdeni, *Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hal.10.

¹¹Iswardono, *Uang dan bank*, edisi ke-4 cetakan pertama, (Yogyakarta: BPF), hal. 62.

- d. Menciptakan Kredit (*Credit Money deposit*) yaitu dengan cara menciptakan *Demand Deposit* (Deposit yang dapat diuangkan sewaktu-waktu dari kelebihan cadangan) *excess reserves*.

1.1.4 Tujuan Bank

Dalam Pasal 4 Undang-Undang Perbankan diatur tentang tujuan Perbankan Indonesia adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan/pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

1.1.5 Jenis-Jenis Bank dan Kegiatan Usahanya

a. Jenis-Jenis Bank

1) Jenis Bank Menurut Undang-Undang¹²

a. Bank Umum

Bank Umum menurut Pasal 1 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Perbankan diartikan sebagai Bank yang dapat melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

b. Bank Perkreditan Rakyat

Bank yang dapat melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

2) Jenis Bank Menurut Fungsinya¹³

a. Bank Sentral

Yaitu Bank Indonesia sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia.

¹²Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001), hal.26.

¹³*Ibid.*,hal.26.

b. Bank Umum

Yaitu Bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

c. Bank Perkreditan Rakyat

Yaitu Bank yang dapat menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

d. Bank Umum yang mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Yang dimaksud dengan mengkhususkan kegiatan tertentu antara lain: melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomi lemah/usaha kecil, pengembangan ekspor non migas dan pengembangan pembangunan perumahan.

b. Kegiatan Usaha Bank

1. Bank Umum

a) Dasar Hukum

Dasar hukum bagi kegiatan bank umum adalah:

- i. Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.
- ii. Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/1/PBI/2009 tentang Bank Umum.
- iii. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/33/KEP/DIR tentang Bank Umum tanggal 13 Mei 1999.
- iv. Pasal 1 angka 3 tentang pengertian bank umum, Pasal 5 ayat (1) tentang jenis-jenis bank, Pasal 6 tentang usaha bank umum dari Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

b) Usaha Bank Umum

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, disebutkan usaha bank umum meliputi:

- Menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito dan tabungan.
- Memberikan kredit.
- Membeli, menjual atau menjamin resiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya.
- Memindahkan uang bank untuk kepentingan sendiri maupun nasabah.
- Menempatkan dana, meminjamkan dana kepada bank lain baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel tunjuk, cek atau sarana lainnya.
- Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga.
- Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
- Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan lain berdasarkan suatu kontrak.
- Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
- Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut dicairkan secepatnya.
- Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat
- Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan pemerintah.
- Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang Perbankan.

Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana tersebut di atas, bank umum dapat pula:

- Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

- Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank atau perusahaan lain dibidang keuangan seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus dana pensiun sesuai peraturan perundang-undangan dana pensiun yang berlaku.

2. Bank Perkreditan Rakyat

a) Dasar Hukum

Dasar hukum Bank Perkreditan Rakyat adalah:

- i. Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998.
- ii. Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/26/PBI/2006 tentang Bank perkreditan Rakyat
- iii. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/35/KEP/DIR tentang Bank Perkreditan Rakyat tanggal 12 Mei 1999.
- iv. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/36/KEP/DIR tentang Bank Perkreditan Rakyat berdasarkan prinsip syariah tanggal 12 Mei 1999.
- v. Pasal 1 angka 4 tentang pengertian Bank Perkreditan Rakyat, Pasal 13 tentang Usaha Bank Perkreditan Rakyat, Pasal 14 tentang larangan Bank Perkreditan Rakyat dari Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan.

b) Usaha Bank Perkreditan Rakyat

Kegiatan usaha Bank Perkreditan Rakyat meliputi:

- Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- Memberikan kredit.
- Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
- Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito, dan/atau tabungan pada bank lain.

2.2. Tinjauan Terhadap Perjanjian

2.2.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Menurut R. Setiawan, definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan definisi perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.¹⁴

Sehingga menurut beliau perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu

¹⁴R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1994), hal.49.

orang atau lebih. Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.¹⁵

R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.¹⁶

Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam buku III KUH Perdata sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Oleh karena itu bahwa perjanjian itu adalah sama artinya dengan kontrak.

Selanjutnya definisi berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.¹⁷

Pendapat yang senada juga diungkapkan oleh para sarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁸ Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁹

¹⁵Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal.46.

¹⁶R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1987), hal.1.

¹⁷R. Setiawan, *Op. Cit.*, hal.49.

¹⁸R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur), hal.9.

¹⁹Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hal.78.

Berdasarkan rumusan pengertian perjanjian yang telah dijabarkan diatas maka dapat disimpulkan maka unsur-unsur perjanjian terdiri dari:²⁰

1. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang, pihak ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat orang atau badan hukum. Subyek perjanjian adalah pihak-pihak yang terikat dengan suatu perjanjian. KUH Perdata membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut dalam perjanjian, yaitu:

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri
- b. Para ahli waris dan mereka yang mendapatkan hak daripadanya
- c. Pihak ketiga

2. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap tetapi bukan suatu perundangan. Dalam perundingan pada umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian itu, maka timbullah perjanjian.

3. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan

Perlu bentuk tertentu ini karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan buktinya kuat.

6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Syarat-syarat tertentu itu dapat diketahui hak dan kewajiban dari para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

²⁰Purwadi Patrik, *Op.Cit*, hal.39.

Dari rumusan mengenai perjanjian mengenai perjanjian tersebut di atas, maka faktor persesuaian kehendak antara kedua pihak mendasari berlakunya suatu perjanjian untuk dapat menimbulkan akibat hukum.

2.2.2 Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata merumuskan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian. Keempat syarat tersebut adalah:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Sesuatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua diklasifikasikan sebagai syarat-syarat subjektif karena berhubungan dengan subjek perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berhubungan dengan objek perjanjian. Jadi sahnya suatu perjanjian haruslah memenuhi unsur-unsur subjektif dan objektif seperti tersebut diatas.

a. Sepakat

Sepakat diartikan sebagai pernyataan kehendak menyetujui, atau persesuaian kehendak dari kedua subyek mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain, mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Dalam kata sepakat ini, para pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Artinya dalam mencapai atau menentukan kata sepakat tersebut para pihak tidak boleh mendapatkan suatu tekanan, yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.

Menurut Pasal 1321 KUH Perdata, ada tiga hal yang menyebabkan cacat kehendak dalam suatu perjanjian. Ketiga hal tersebut terlihat dalam rumusan pasalnya sebagai berikut “tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Selain karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) ataupun penipuan (*bedrog*), belakangan ini juga berkembang paham bahwa cacat kehendak juga biasa terjadi dalam penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Penyalahgunaan keadaan berlatar belakang tidak seimbangny keadaan mengenai keunggulan pihak yang satu terhadap yang lain. Dalam perkembangannya, penyalahgunaan keadaan ini bisa berwujud dalam hal keunggulan ekonomi, ataupun keunggulan kejiwaan, sehingga dengan keunggulan ini jika disalahgunakan oleh salah satu pihak akan melahirkan penyalahgunaan keadaan.²¹

Menurut Niuwenhuis, penyalahgunaan keadaan dapat terjadi jika memenuhi empat syarat sebagai berikut:²²

- 1) Keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), seperti keadaan darurat, ketergantungan, ceroboh, jiwa yang kurang waras dan tidak berpengalaman.
- 2) Suatu hal yang nyata (*kenbaarheid*), diisyaratkan bahwa salah satu pihak mengetahui atau semestinya mengetahui bahwa pihak lain karena keadaan istimewa tergerak hatinya untuk menutup suatu perjanjian.
- 3) Penyalahgunaan (*misbruik*), salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian walaupun dia mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa dia seharusnya tidak melakukannya.
- 4) Hubungan kausal (*causal verband*), adalah penting bahwa tanpa menyalahgunakan keadaan itu maka perjanjian itu tidak akan ditutup.

Penyalahgunaan keadaan itu berhubungan dengan terjadinya perjanjian, yang menyangkut keadaan-keadaan yang berperan untuk terjadinya suatu perjanjian dimana memanfaatkan keadaan orang lain sedemikian rupa untuk membuat perjanjian itu disepakati.

b. Cakap

Orang yang membuat perjanjian itu harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil-baliq dan sehat pikirannya

²¹Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Perbankan*, (Semarang: Ananta, 1995), hal.17.

²²Hendry P Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 2000), hal.40.

adalah cakap menurut hukum. Pasal 1330 KUH Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Mereka yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

KUH Perdata menyatakan bahwa orang-orang yang belum dewasa adalah orang-orang yang belum berumur 21 tahun dan/atau tidak telah menikah. Secara *a contrario* dewasa adalah mereka yang:²³

- 1) Telah berumur 21 tahun dan;
- 2) Telah menikah, termasuk mereka yang belum berusia 21 tahun tetapi telah menikah.

Orang didalam pengampuan juga termasuk tidak cakap. Tetapi tentang pengampuan atau *curatele* ini harus diingatkan bahwa *curatele* tidak pernah terjadi demi hukum, tetapi harus selalu didasarkan atas permohonan dan ia baru berlaku sejak ada ketetapan pengadilan atau permohonan itu.

Orang yang dapat ditaruh dibawah pengampuan, disebabkan karena:

- 1) Gila (sakit otak), dungu (*onnoozelheid*), mata gelap (*rezernif*)
- 2) Lemah akal (*zwakheid van vermogens*), dan;
- 3) Pemborosan.

Sedangkan ketidakcakapan perempuan yang telah bersuami, sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan, harus dilihat dulu apakah ada perjanjian kawin atau tidak. Jika terdapat perjanjian kawin yang isinya tidak ada percampuran harta sama sekali, maka ketentuan bahwa isteri tidak cakap melakukan perbuatan hukum tidak berlaku

²³J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Undang-Undang*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal.5.

lagi. Lain halnya jika tidak ada perjanjian kawin maka demi hukum telah terjadi percampuran harta bulat, sehingga dengan ini, segala perbuatan hukum apapun sepanjang berkosekuensi terhadap harta dalam perkawinan, isteri harus mendapatkan persetujuan dari suaminya, atau demikian sebaliknya

c. Suatu hal tertentu

Hal tertentu adalah objek perjanjian itu sendiri, yaitu apa yang diperjanjikan. Hak-hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian itu harus jelas disebutkan di dalamnya. Pasal 1333 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit jenisnya.

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

d. Sebab yang halal

Suatu perjanjian adalah sah bila sebab itu tidak dilarang oleh undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Karena perikatan menganut sistem terbuka, maka dalam pembuatan perjanjian dikenal asas kebebasan berkontrak. Hal ini dapat dijumpai dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Asas ini membebaskan orang untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang yang akan digunakan untuk perjanjian tersebut.²⁴

2.2.3 Asas Perjanjian

Asas dalam hukum merupakan sesuatu yang melahirkan peraturan-peraturan/aturan-aturan hukum, merupakan *ratio legis* dari aturan ataupun

²⁴Purwahid Patrik, *Asas-Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, (Semarang: Badan Penerbit UNDIP, 1986), hal.3.

peraturan hukum, dengan demikian asas hukum lebih abstrak dari peraturan hukum.²⁵

Asas hukum mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis, dalam suatu peraturan mungkin tidak menemukan pertimbangan etis, tetapi asas hukum menunjukkan adanya tuntutan etis, atau setidaknya dapat dirasakan adanya petunjuk kearah tersebut.²⁶

Asas-asas umum dalam perjanjian meliputi:

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian tersebut ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH yang menerangkan:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.”

Tujuan dari diatas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Jadi dalam pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- a) Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang
- b) Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang.

2) Asas Konsensualime

²⁵Rusli Efendi. DKK, *Teori Hukum*, (Ujung Pandang: Hasanuddin University Press, 1991), hal.28.

²⁶Satjipto Rahardjo dalam bukunya Rusli Efendi. DKK, *Teori Hukum, Loc Cit.*

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.²⁷

3) Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

4) Asas Pacta Sunt Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti undang-undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali jika perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga.

Maksud dari asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut.

5) Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.²⁸

Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :

“Pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.”

²⁷ Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hal.20.

²⁸ *Ibid.*

2.2.4 Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian harus benar-benar dibedakan dengan hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat saja hapus sedangkan perjanjiannya yang merupakan salah satu sumbernya masih tetap ada.

Perikatan jual beli misalnya, dimana didalamnya terkandung dua prestasi perikatan, yaitu perikatan untuk membayar dan perikatan untuk menyerahkan barang (*livering*). Dengan dibayarnya harga jual beli, maka perikatan untuk membayar menjadi hapus. Tetapi hal tersebut belum menghapuskan perjanjian karena masih ada satu perikatan lagi yang belum dilakukan yaitu perikatan untuk menyerahkan barang. Jadi perjanjian akan berakhir jika bermacam-macam perikatan yang terdapat dalam perjanjian itu telah dilaksanakan.

Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan sepuluh macam alasan yang menyebabkan perikatan-perikatan dalam suatu perjanjian berakhir. Kesepuluh hal tersebut adalah:

- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai disertai penitipan
- c. Karena pembaharuan hutang
- d. Karena perjumpaan hutang atau kompensasi
- e. Karena percampuran hutang
- f. Karena pembebasan hutang
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang
- h. Karena kebatalan atau pembatalan
- i. Karena berlakunya syarat-syarat batal
- j. Karena kadaluarsa (*verjaring*)

Sedangkan menurut R. Setiawan suatu perjanjian dapat berakhir karena hal-hal sebagai berikut:²⁹

- a. Ditentukan dalam perjanjian yang dilakukan oleh para pihak.

²⁹R. Setiawan, *Loc.Cit.* hal .69.

- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian, contohnya ketentuan Pasal 1066 ayat 3 jo ayat 4 KUH Perdata dimana perjanjian untuk tidak mengadakan pemecahan harta oleh ahli waris hanya dapat dilakukan untuk jangka waktu 5 tahun.
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus, contoh perjanjian pemberian kuasa akan hapus dengan meninggalnya salah satu pihak (Pasal 1813 KUH Perdata).
- d. Pernyataan menghentikan perjanjian. Hal ini hanya dapat dilakukan oleh kedua belah pihak untuk perjanjian-perjanjian bersifat sementara, seperti perjanjian kerja dan atau perjanjian sewa menyewa.
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim.
- f. Karena tujuan dari perjanjian itu telah tercapai.
- g. Dengan persetujuan para pihak.

2.2.5 Wanprestasi

Secara sederhana, wanprestasi dirumuskan selain sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut yang diperjanjikan, juga menunjuk kepada ketiadaan pelaksanaan prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Ketidadaan prestasi ini bisa terwujud dalam beberapa bentuk, seperti berikut:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat dalam memenuhi prestasi;
- c. Berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya;

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut kadang-kadang menimbulkan keraguan pada waktu mana debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat memenuhi prestasi. Apakah debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya maka hal ini termasuk pada yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi, ia

dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Bentuk ketiga adalah jika debitur memenuhi prestasinya tetapi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasinya masih dapat diharapkan untuk diperbaiki maka ia dianggap terlambat tetapi jika tidak dapat diperbaiki lagi maka ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Pertanyaan yang sering kali timbul dalam praktek adalah sejak kapan debitur dianggap telah melakukan wanprestasi? Ini penting dipersoalkan karena wanprestasi mempunyai akibat hukum yang penting bagi debitur.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur itu wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perjanjian itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan prestasi atau tidak.

Dalam hal tenggang waktu yang tidak ditentukan maka diperlukan suatu tindakan hukum dari bank berupa teguran atau somasi kepada debitur. Somasi ini dimaksudkan untuk teguran bahwa debitur telah lalai memenuhi prestasi dan karenanya ia diingatkan agar dalam tenggang waktu tertentu (disebutkan dalam somasi), debitur harus segera melaksanakan prestasinya. Ketidaktaatan debitur dalam memenuhi prestasinya sesuai tanggal yang ditentukan dalam somasi, maka dalam hal ini debitur telah dinyatakan wanprestasi.³⁰ Sebaliknya jika dalam perjanjian ditentukan dengan jelas tenggang waktu pemenuhan prestasi, maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata, debitur dianggap telah wanprestasi dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Praktek baik perbankan yang ada saat ini, walaupun seumumnya masalah wanprestasi telah diatur tenggang waktunya dalam perjanjian kredit, tetapi bank tetap membuat somasi kepada debitur untuk menegaskan bahwa ia telah benar-benar wanprestasi.

Lalu apa akibat hukumnya jika debitur wanprestasi? Akibat hukum bagi debitur dalam hal ia wanprestasi adalah hukuman atau sangsi-sangsi, yang oleh hukum telah mengatur hal ini. Sangsi-sangsi hukumnya, antara lain adalah:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).

³⁰Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 1992), hal.22.

- b. Debitur diwajibkan membayar biaya perkara di pengadilan, apabila karena wanprestasinya itu sampai kepada pengadilan (Pasal 181 ayat 1 HIR).
- c. Debitur wajib memenuhi perjanjian disertai pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUH Perdata).

2.3 Tinjauan Tentang Kredit dan Perjanjian Kredit

2.3.1 Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang artinya “percaya”. Oleh karena itu dasar kredit ialah kepercayaan. Dengan demikian seseorang yang telah memperoleh kredit pada dasarnya telah memperoleh kepercayaan. Kepercayaan yang dimaksud adalah kepercayaan antara kreditur dan debitur, dengan demikian seorang yang memperoleh kredit dari bank pada dasarnya adalah memperoleh kepercayaan bahwa ia akan memperoleh uang dan mengembalikan pinjaman tersebut pada waktu yang disepakati.³¹

Dalam praktek sehari-hari pengertian kredit berkembang lebih luas, antara lain kredit adalah kemampuan melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayaran yang akan dilakukan dan ditanggguhkan pada suatu jangka waktu yang disepakati.³²

Undang-Undang Perbankan menggunakan dua istilah yang berbeda yaitu “kredit” dan “pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”. Penggunaan kedua istilah tersebut disesuaikan dengan dinamika perkembangan perbankan saat ini dimana selain bank-bank yang menjalankan usaha secara konvensional berkembang juga bank-bank berdasarkan prinsip syariah. Bank yang menjalankan usahanya secara konvensional menyebutnya sebagai “kredit”, sedangkan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah menggunakan istilah “pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Perbankan memberikan definisi tentang kredit:

³¹Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*, (Jakarta: Rineka Cipata, 2009), hal.152.

³²Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersil*, (Yogyakarta: BPFE, 1996), hal.21.

“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.”

Sedangkan tentang pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dirumuskan dalam Pasal 1 angka (12) Undang-Undang Perbankan, sebagai berikut:

“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”

Berdasarkan rumusan pengertian kedua istilah tersebut, perbedaannya terletak pada bentuk kontra prestasi yang akan diberikan oleh nasabah peminjam (debitur) kepada pihak bank selaku kreditur atas pemberian kredit atau pembiayaan dimaksud. Pada bank dengan prinsip konvensional kontra prestasi yang diberikan debitur adalah berupa “bunga”, sedangkan pada bank dengan prinsip syariah kontra prestasinya berupa imbalan atau bagi hasil sesuai dengan kesepakatan bersama.

Dengan demikian, kredit dan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan perjanjian pinjam-meminjam (uang) yang dilakukan antara bank dengan pihak lain dalam hal ini nasabah peminjam dana. Perjanjian mana dibuat atas dasar kepercayaan bahwa peminjam dalam tenggang waktu tertentu akan melunasi atau mengembalikan uang atau tagihan tersebut kepada bank disertai bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Dari pengertian-pengertian di atas terlihat dengan jelas adanya beberapa unsur kredit. Tentang hal ini Suyatno mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut:³³

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikan baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.

³³ Thomas Suyatno, H.A. Chalik, M. Sukada, C.T.Y. Ananda dan D.T. Marala, *Dasar-Dasar Perkrditan*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), hal.14.

- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterimanya pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan berarti semakin tinggi pula tingkat resikonya.
- d. Prestasi atau objek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit dalam bentuk uanglah yang lazim dalam praktek perkreditan.

Tanpa mengenyampingkan unsur-unsur yang lain, unsur terpenting dalam suatu pemberian kredit adalah kepercayaan. Untuk memperoleh kepercayaan tersebut haruslah sampai pada suatu keyakinan sejauh mana konsep penilaian kredit dapat terpenuhi dengan baik.

Menurut Halle, jika seorang bankir memberikan pinjaman kepada perorangan atau perusahaan, bankir tersebut membutuhkan penilaian kredit dalam bentuk analisis kredit untuk membantu menentukan resiko yang ada atau yang mungkin terjadi dari pinjaman yang diberikan. Untuk itu analisis kredit amat penting, karena berguna untuk:³⁴

- a. Menentukan berbagai resiko yang akan dihadapi oleh bank dalam memberikan kredit kepada seseorang atau badan usaha.
- b. Mengantisipasi kemungkinan pelunasan kredit tersebut karena bank telah mengetahui kemampuan pelunasan melalui analisis *cashflow* usaha debitur.
- c. Mengetahui jenis kredit, jumlah kredit dan jangka waktu kredit yang dibutuhkan oleh usaha debitur, sehingga bank dapat melakukan penyesuaian dengan struktur dana yang dipersiapkan untuk digunakan.

³⁴R.H. Halle, *Credit Analysis A Complete Guide*, (New York: Jhon Wiley and Sons Inc, 1983), hal.54.

- d. Mengetahui kemampuan dan kemauan debitur untuk melunasi kreditnya, baik dari sumber pelunasan primer maupun sekunder.

Untuk memperoleh kepercayaan kepada calon debitur, umumnya perbankan menggunakan instrumen analisa kredit yang terkenal dengan nama asas “*the five of credit*”, yaitu:

- a. *Character* (karakter).
- b. *Capacity* (kemampuan).
- c. *Capital* (modal).
- d. *Collateral* (jaminan).
- e. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Oleh Henderson dan Maness dijelaskan secara singkat konsep “5 C” tersebut adalah:³⁵

- a. *Character* (karakter).

Adalah adanya keyakinan dari pihak bank bahwa calon debitur mempunyai moral, watak ataupun sifat yang dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang debitur, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianut dalam keluarga. Oleh karena itu petugas bank mengadakan penyelidikan secara mendalam dengan jalan mencari informasi dari orang-orang yang berada dalam lingkungan pergaulannya dan hal tersebut akan sangat berpengaruh pada pelunasan kreditnya.

- b. *Capacity* (kemampuan).

Merupakan gambaran mengenai kemampuan calon debitur untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya, kemampuan debitur untuk mencari dan mengkombinasikan *resources* yang terkait dengan bidang usaha, kemampuan memproduksi barang dan jasa yang dapat memenuhi tuntutan kebutuhan konsumen/pasar. Disamping itu juga kemampuan untuk mengantisipasi variable dari *cashflow* usaha, sehingga *cashflow* tersebut dapat menjadi sumber

³⁵J.W. Henderson dan T.S Maness, *The Financial Analysis Desk Book : A Cash Flow Approach to Liquidity*, (New York: Van Nostrand Reinhold, 1989), hal.67.

pelunasan kredit yang utama sesuai dengan jadwal yang sudah disetujui bersama.

c. *Capital* (modal).

Penilaian pada aspek ini diarahkan pada kondisi keuangan nasabah, yang terdiri dari aktiva lancar (*current assets*) yang tertanam dalam bisnis dikurangi dengan kewajiban lancar (*current liabilities*) yang disebut dengan modal kerja (*working capital*); dan modal yang tertanam pada aktiva jangka panjang dan aktiva lain-lain. Analisis *capital* itu dimaksudkan untuk menggambarkan struktur modal (*capital structure*) debitur, sehingga bank dapat melihat modal debitur sendiri yang tertanam pada bisnisnya dan berapa jumlah yang berasal dari pihak lain (kreditur dan *supplier*). Bank harus mengetahui “*debt to equity ratio*”, yaitu berapa besarnya seluruh hutang debitur dibandingkan dengan seluruh modal dan cadangan perusahaan serta likuiditas perusahaan.

d. *Collateral* (jaminan).

Collateral adalah jaminan kredit yang mempertinggi tingkat keyakinan bank bahwa debitur dengan bisnisnya mampu melunasi kredit, dimana agunan ini berupa jaminan pokok maupun jaminan tambahan yang berfungsi untuk menjamin pelunasan hutang jika ternyata dikemudian hari debitur tidak melunasi utangnya. Debitur menjanjikan akan menyerahkan sejumlah hartanya untuk pelunasan hutang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran hutangnya. Jaminan tambahan ini dapat berupa kekayaan milik debitur atau pihak ketiga.

e. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Kondisi yang mempersyaratkan bahwa kegiatan usaha debitur mampu mengikuti fluktuasi ekonomi, baik dalam negeri maupun luar negeri dan usaha masih mempunyai prospek kedepan selama kredit masih dinikmati debitur. Termasuk juga analisis terhadap kemampuan usaha debitur dalam menghadapi situasi perekonomian yang mungkin tiba-tiba berubah diluar dugaan semula.

Untuk mempertajam analisa, terutama terhadap permohonan kredit dalam jumlah besar, menurut Henderson dan Maness perlu ditambahkan dengan kriteria “5 P Principles”, sebagai berikut:³⁶

a. *Purpose*

Ini merupakan penilaian terhadap maksud permohonan kredit dari calon debitur agar penggunaan jumlah atau jenis kredit tersebut terarah, aman dan produktif serta membawa manfaat bagi pengusaha, masyarakat, bank dan otorita moneter.

b. *People*

Adalah penilaian yang dilakukan terhadap calon debitur tentang siapa mitra usahanya, orang atau lembaga yang mendukung debitur, *costumer* dan *supplier*, yang kesemuanya sangat penting dalam menunjang kegiatan usaha calon debitur.

c. *Protection*

Bilamana usaha debitur mengalami kegagalan, bank sudah harus terlindungi dengan baik dari kesulitan penyelesaian kreditnya dan bank harus mempunyai alternatif penyelesaian dengan agunan yang dikuasai dan pengikatan yuridis sesuai ketentuan yang berlaku.

d. *Payment*

Penilaian juga harus dilakukan terhadap sumber-sumber pelunasan primer dan sekunder, sehingga peta pelunasan (*roadmap repayment*) dan kemungkinan penyelesaian kredit dapat dilaksanakan tanpa kesulitan. Ini berkaitan dengan *cashflow* perusahaan dan variable yang mempengaruhinya, sehingga akan lebih jelas bagaimana posisi *cash in* dan *cash out*, yang menggambarkan apakah perusahaan mengalami likuiditas usaha yang baik atau tidak.

e. *Perspective*

Posisi usaha debitur pada waktu yang akan datang apakah mampu mengikuti kondisi ekonomi, keuangan dan fiskal. Ini berarti merupakan proyeksi

³⁶*Ibid.*, hal.79.

perbandingan resiko dan *cashflow* perusahaan. Prespektif ini dinilai dengan menggunakan kriteria:

- 1) *Return*, yaitu hasil usaha yang akan dicapai dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan tersebut;
- 2) *Repayment*, yaitu perhitungan pengembalian dana dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan kredit;
- 3) *Risk Bearing Ability*, yaitu perhitungan besarnya kemampuan debitur dalam menghadapi resiko yang tidak terduga.

2.3.2 Fungsi Kredit

Fungsi kredit perbankan di dalam perekonomian dan perdagangan antara lain sebagai berikut:

- a. Kredit dapat meningkatkan daya guna (*utility*) uang
Bagi para pemilik uang/modal dapat menyimpannya pada lembaga keuangan bank dalam bentuk tabungan, deposito ataupun giro dimana uang tersebut diberikan sebagai pinjaman bagi perusahaan-perusahaan.
- b. Kredit dapat meningkatkan peredaran lalu lintas uang
Kredit yang ditarik dari rekening giro dapat meningkatkan peredaran uang giral, disamping itu kredit yang ditarik secara tunai dapat meningkatkan peredaran uang kertas, sehingga lalu lintas uang dapat berkembang.
- c. Kredit akan meningkatkan daya guna suatu barang
Dengan kredit para pengusaha dapat memproses bahan baku menjadi bahan jadi, sehingga daya guna barang tersebut menjadi lebih berguna.
- d. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi
Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, dimana terjadi laju perekonomian yang sangat tinggi, maka untuk menegakkannya dapat dilakukan/dilaksanakan kebijakan yang uang ketat. Dalam melaksanakan kebijakan uang ketat diberikan kredit secara selektif dan terarah guna melindungi usaha yang bersifat non spekulatif.
- e. Kredit dapat menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat

Kekurang mampuan dibidang permodalan dapat menjadi penghambat dalam menjalankan usaha. Kredit dari bank akan dapat mengatasi permasalahan tersebut, sehingga para pengusaha dapat meningkatkan usahanya.

f. Kredit dapat meningkatkan pemerataan pendapatan

Dengan kredit para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek baru. Dengan adanya proyek baru maka akan dibutuhkan tambahan tenaga kerja dan tenaga kerja tersebut akan memperoleh pendapatan.

g. Kredit sebagai alat bantu meningkatkan ekonomi internasional

Negara-negara yang telah maju mempunyai cadangan devisa dan tabungan yang tinggi, dapat memberikan bantuan kredit pada negara-negara yang sedang berkembang untuk membangun. Dengan adanya bantuan seperti ini akan mempererat hubungan ekonomi antar negara yang bersangkutan dan juga akan meningkatkan hubungan internasional antar negara tersebut.

2.3.3 Jenis-Jenis Kredit

Jenis kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria, yaitu dari kriteria lembaga pemberi-penerima kredit, jangka waktu serta penggunaan kredit kelengkapan dokumen perdagangan atau dari berbagai kriteria lain.³⁷

a. Dari segi lembaga pemberi-penerima kredit yang menyangkut struktur pelaksanaan kredit di Indonesia, maka kredit terdiri dari:

1) Kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha dan atau konsumsi.

Kredit ini diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha untuk ikut membiayai sebagai kebutuhan permodalan dan atau kredit dari bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang maupun jasa.

2) Kredit likuiditas, yaitu kredit yang diberikan Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya.

³⁷*Ibid.*, hal.234-235.

- 3) Kredit langsung, yaitu kredit yang diberikan Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah maupun semi pemerintah.
- b. Dari segi tujuan penggunaan, jenis kredit dapat diberikan menjadi:
- 1) Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah maupun bank swasta yang diberikan kepada perorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya sehari-hari.
 - 2) Kredit produktif, baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi.
Kredit investasi adalah kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan modal tetap. Sedangkan kredit eksploitasi adalah kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha akan modal kerja berupa persediaan bahan baku, persediaan produk akhir, barang dalam proses produksi serta piutang.
- c. Dari segi jangka waktunya, kredit dibedakan menjadi:
- 1) Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit pembelian dan kredit wesel.
 - 2) Kredit jangka menengah, yaitu kredit berjangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun
 - 3) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitas, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.

2.3.4

Perjanjian Kredit

Pengertian atau rumusan perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang Perbankan, maupun dalam KUH Perdata. Oleh karena itu untuk memahami pengertian perjanjian kredit perlu dikemukakan pendapat sarjana.

Beberapa sarjana hukum, seperti Subekti berpendapat bahwa “dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana

diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.”³⁸

Pendapat senada juga dikemukakan oleh Badruzaman yang menyatakan bahwa “dari rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam di dalam KUH Perdata Pasal 1754.”³⁹

Rumusan perjanjian pinjam-meminjam menurut Pasal 1754 KUH Perdata, adalah:

“perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah uang yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Sarjana lainnya, seperti Hasan berpendapat lain, bahwa perjanjian kredit tidak tepat dikuasai oleh ketentuan Bab XII Buku III KUH Perdata, sebab antara perjanjian pinjam-meminjam dengan perjanjian kredit terdapat beberapa perbedaan. Perbedaan itu menurut Hasan terdapat pada hal-hal: ⁴⁰

- a. Perjanjian kredit selalu bertujuan dan tujuan tersebut biasanya berkaitan dengan program pembangunan; biasanya dalam perjanjian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam tidak ada ketentuan tersebut dan debitur dapat menggunakan uang secara bebas.
- b. Dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan dan tidak dimungkinkan diberikan oleh individu, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam, pemberi pinjaman dapat dilakukan oleh individu.
- c. Pengaturan yang berlaku bagi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam. Pada perjanjian kredit berlaku ketentuan UUD 1945,

³⁸R. Subekti, *Op.cit*, hal.3.

³⁹Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1978), hal.110.

⁴⁰Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Hak Horisontal (Suatu Konsep Dalam menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal.174.

ketentuan bidang ekonomi dalam Program Perencanaan Pembangunan, ketentuan-ketentuan umum KUH Perdata, Undang-Undang Perbankan, Surat-Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) dan sebagainya, sedangkan pada perjanjian pinjam-meminjam tunduk semata-mata pada KUH Perdata Bab XIII Buku III.

- d. Pada perjanjian kredit dan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah telah ditentukan bahwa pengembalian uang pinjaman itu harus disertai bunga, imbalan atau pembagian hasil sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam hanya berupa bunga saja dan bunga itupun baru ada apabila diperjanjikan.
- e. Pada perjanjian kredit, bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur dalam pengembalian kredit yang diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil sedangkan pada perjanjian pinjam meminjam, jaminan merupakan pengaman bagi kepastian pelunasan hutang dan inipun baru ada apabila diperjanjikan dan jaminan tersebut hanya merupakan jaminan secara fisik atau materiil saja.

Senada dengan pendapat dari Hasan diatas, Ibrahim juga berpendapat bahwa “perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Bab XIII Buku III KUH Perdata, baik dari pengertian, subjek pemberi kredit, pengaturan, tujuan dan jaminan.” Akan tetapi dengan perbedaan tersebut tidaklah berarti dapat dilepaskan sama sekali dari akarnya yaitu perjanjian pinjam-meminjam, karena perjanjian kredit merupakan modifikasi sedemikian rupa sesuai dengan kebutuhan dan tuntutan dunia bisnis saat ini.⁴¹

Perjanjian kredit bank dilaksanakan berdasarkan atas kesepakatan diantara kedua belah pihak yaitu pihak bank sebagai kreditur dan pihak nasabah sebagai debitur, yang dilandasi dengan kepercayaan, terutama kepercayaan dari pihak bank sebagai pemberi kredit sebagai debiturnya.

Menurut Halle, terjadinya perjanjian kredit harus memenuhi kriteria sebagai berikut:⁴²

⁴¹ Johannes Ibrahim, *Cross Default Dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2004), hal.28.

⁴²R.H. Halle, *Op.cit*, hal.53.

- 1) Terdapat kedua belah pihak serta ada persetujuan pinjam meminjam antar kreditur dan debitur.
- 2) Mempunyai jangka waktu tertentu.
- 3) Hak kreditur untuk menuntut dan memperoleh pembayaran serta kewajiban debitur untuk membayar prestasi yang diterima.

Perjanjian kredit adalah suatu perjanjian pokok yang bersifat riil artinya terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur. Perjanjian kredit harus diikuti dengan penyerahan uang secara riil kepada debitur. Dalam praktek ada kemungkinan pinjaman yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit tidak jadi dicairkan. Ini terjadi jika bank mendapat informasi baru yang tidak menguntungkan tentang debitur. Ada juga kemungkinan bahwa besarnya jumlah yang diserahkan berlainan dengan jumlah yang semula disetujui di dalam perjanjian kredit.

Penyerahan uang kepada penerima kredit bergantung pula pada sifat atau jenis kredit yang diperjanjikan. Jika kredit itu dalam bentuk investasi, maka pencairannya dilakukan berdasarkan perkembangan fisik proyek yang dibiayai. Jika pinjaman dalam bentuk rekening koran, maka pencairannya dilakukan dalam bentuk plafond ke dalam rekening koran, penarikan oleh debitur tergantung kebutuhannya tetapi dalam limit plafond yang disediakan.

Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Artinya, perjanjian telah disediakan oleh bank dalam bentuk blanko, sedangkan debiturnya tinggal mempelajari dan memahaminya dengan baik. Kelemahan dari perjanjian ini, jika dilihat dari sudut debitur, adalah debitur tinggal memiliki salah satu pilihan dari dua pilihan yakni menerima atau menolak, tanpa adanya kemungkinan melakukan negosiasi atau tawar menawar dengan bank. Dalam hal ini debitur tidak dapat berbuat banyak dalam menghadapi kreditur karena perjanjian baku telah ditentukan oleh bank.

Keberadaan perjanjian kredit sangat penting karena berfungsi sebagai dasar hubungan kontraktual antara para pihak. Dalam perjanjian kredit dapat ditelusuri berbagai hal tentang pemberian, pengelolaan ataupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Untuk itu sangat perlu untuk diperhatikan bersama.

Wardoyo dalam Hermansyah, mengemukakan bahwa perjanjian kredit itu mempunyai tiga fungsi, yaitu:⁴³

- 1) Berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- 2) Berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur;
- 3) Berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

2.3.5 Kredit Bermasalah

Membahas masalah kredit, tidak lepas dari pembicaraan mengenai kredit bermasalah (*non performing loan*). Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank, karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Sepandai apapun para analis kredit dalam menganalisis permohonan kredit, tetap saja ada kemungkinan kredit tersebut bermasalah. Itupun sebabnya adalah hal yang wajar jika setiap bank memiliki kredit bermasalah. Tetapi sungguhpun demikian, tidak semua kredit bermasalah itu adalah kredit macet. Suatu kredit bermasalah yang tidak dikelola dengan baik akan mengakibatkan kemacetan kredit atau umum disebut sebagai kredit macet.

Terjadinya kemacetan dalam pengembalian kredit mungkin saja disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian dari pihak bank sendiri atau dari pihak nasabah, ataupun oleh karena keadaan memaksa (*force majeure*). Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan.

Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 8/2/PBI/2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, membedakan kualitas kredit kedalam 5 (lima) kolektibilitas, yaitu:

- a. Lancar (L)

⁴³Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: PT. Kencana Prenada Media Group, 2006), hal.72.

- b. Dalam Perhatian Khusus (DPK)
- c. Kurang Lancar (KL)
- d. Diragukan (D)
- e. Macet (M)

Kredit yang termasuk golongan kolektibilitas lancar dan dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang tidak bermasalah (adalah *performing loan*), sedangkan kredit yang termasuk dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit bermasalah (*non performing loan*). Beberapa indikator untuk penggolongan kelima kualitas kredit tersebut, adalah sebagai berikut:

- a. Kredit digolongkan lancar (L), yaitu jika memenuhi kriteria:
 - 1) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang tepat waktu;
 - 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
 - 3) Bagian kredit yang dijamin dengan agunan tunai.
- b. Kredit digolongkan Dalam Perhatian Khusus (DPK), yaitu jika memenuhi kriteria:
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pembayaran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
 - 2) Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
 - 3) Mutasi rekening relatif rendah; atau
 - 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
 - 5) Didukung oleh pinjaman baru.
- c. Kredit digolongkan Kurang Lancar (KL), yaitu jika memenuhi kriteria:
 - 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
 - 2) Sering terjadi cerukan; atau
 - 3) Frekuensi mutasi relatif rendah; atau
 - 4) Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari; atau
 - 5) Dokumentasi pinjaman yang lemah.
- d. Kredit yang digolongkan Diragukan (D), yaitu jika memenuhi kriteria:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari; atau
 - 2) Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
 - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
 - 4) Terjadi kapitalisasi bunga; atau
 - 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- e. Kredit yang digolongkan Macet (M), yaitu jika memenuhi kriteria:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
 - 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
 - 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Penting untuk diperhatikan bahwa sebelum menurunkan kolektibilitas kredit, bank akan melakukan evaluasi yang mendalam terhadap debitur-debitur yang termasuk dalam kolektibilitas *non performing loan*. Ini penting karena penurunan kolektibilitas kredit akan mempengaruhi kinerja bank yang bersangkutan, karena penilaian sehat tidaknya suatu bank salah satunya ditentukan dari berapa besar *non performing loan* bank itu. Untuk itu setiap bank secara periodik selalu melakukan evaluasi debiturnya dengan menganalisa aspek-aspek:

- a. Prospek usaha.
- b. Kondisi keuangan dengan penekanan *cash flow*.
- c. Kemampuan membayar.

Ketiga aspek tersebut merupakan satu kesatuan untuk menilai kualitas kredit dan tidak dapat dinilai terpisah satu sama lainnya.

Kredit bermasalah akan menjadi beban bank karena ia menjadi salah satu tolak ukur bagi Bank Indonesia untuk menilai kinerja bank itu sendiri. Untuk itu adanya kredit bermasalah, perlu penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat, perlu

dilakukan penilaian ulang secara periodik guna menentukan langkah-langkah penyelamatan dan atau penyelesaian bagi bank.

2.3.6 Penanganan Kredit Bermasalah

Dalam hal terjadinya kredit bermasalah, bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelamatan kredit. Tindakan penyelamatan kredit ini umumnya dilaksanakan dengan tiga *treatment*, yaitu *Rescheduling*, *Reconditioning*, dan *Restructuring*.

Rescheduling adalah tindakan penyelamatan terhadap kredit bermasalah dengan jalan merubah jangka waktu kredit, misalnya dengan jalan memperpanjang jangka waktu kredit dan atau memperpanjang jangka waktu angsuran kredit. *Reconditioning* adalah tindakan penyelamatan kredit dengan jalan memberikan keringanan atas persyaratan-persyaratan kredit, misalnya dengan merekapitalisasi bunga tertunggak, penundaan pembayaran bunga sampai pada waktu tertentu (*grace period*), penurunan suku bunga, pembebasan bunga ataupun pengkonversian kredit dengan jangka waktu pendek menjadi jangka waktu panjang. Sedangkan *restructuring* adalah tindakan penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan struktur kredit setelah lebih dahulu melakukan analisa atas keadaan permodalan debitur. Tindakan-tindakan dapat berupa penambahan jumlah kredit (*injection*) dan atau merubah struktur kredit misalnya dari kredit modal kerja menjadi kredit angsuran.

Apabila upaya-upaya penyelamatan kredit seperti telah dikemukakan diatas tidak berhasil, maka penanganan atau upaya penagihan kredit yang terakhir adalah dengan melihat jaminan sebagai jalan alternatif kedua. Dalam hal ini akan dilakukan upaya hukum eksekusi atas jaminan, yang tindakan hukumnya tergantung daripada jenis dan macam jaminan yang diserahkan oleh debitur atau penjaminnya. Prakteknya, eksekusi atas jaminan dijadikan upaya bank yang paling akhir dilakukan, hanya apabila upaya-upaya penyelamatan kredit tidak berhasil.

2.4. Tinjauan Tentang Jaminan

2.4.1 Pengertian Jaminan

Secara umum kata jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.

Dengan demikian jaminan mengandung adanya kekayaan (materiil) maupun pernyataan kesanggupan (immaterial) yang dapat dijadikan sumber pelunasan utang. Di sini, kata “Jaminan” mengandung pengertian sebagai suatu transaksi, suatu penyerahan atau kesanggupan untuk menyerahkan barangnya sebagai pelunasan hutangnya. Dalam pemberian kredit, jaminan merupakan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya.⁴⁴

2.4.2 Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerhei-dessteling* atau *security of law*. Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang lembaga Hipotek dan Jaminan Lainnya yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disebutkan bahwa hukum jaminan, meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian hukum jaminan. Definisi ini menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan dalam H. Salim HS, SH, MS mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah :

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup menyakinkan dan memberikan kepastian hukum jaminan bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.”⁴⁵

⁴⁴Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung Citra Aditya Bakti, 1993), hal.233.

⁴⁵H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hal.5.

Sebenarnya, apa yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, ini merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan pada masa yang akan datang. Sedangkan saat ini telah dibuat berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jaminan, J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah “Peraturan hukum yang yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.”

Definisi yang terakhir ini difokuskan pada pengaturan hak-hak kreditur. Padahal subjek kajian hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditur semata-mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitur. Sedangkan yang menjadi objek kajian adalah benda jaminan. Dari berbagai kelemahan definisi tersebut, maka ketiga definisi di atas perlu dilengkapi dan disempurnakan. Menurut H. Salim HS, bahwa hukum jaminan adalah :

“Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.”⁴⁶

Unsur-unsur yang terkandung dalam definisi adalah:

1. Adanya kaidah hukum.

Kaidah hukum dalam bidang jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis, adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis, adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan;

2. Adanya pemberi dan penerima jaminan.

Pemberi jaminan, adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini, adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas

⁴⁶*Ibid*, hal.6.

kredit. Orang ini lazim disebut dengan debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Yang bertindak sebagai penerima jaminan ini, adalah orang atau badan hukum. Badan hukum, adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan nonbank.

3. Adanya jaminan.

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan immateriil. Jaminan materiil, merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil, merupakan jaminan nonkebendaan

4. Adanya fasilitas kredit.

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit, merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit padanya.

2.4.3 Objek dan Ruang Lingkup Kajian Hukum Jaminan

Apabila kita mengacu pada definisi yang dipaparkan di atas, maka kita dapat menelaah objek dan ruang lingkup kajian hukum jaminan. Objek kajian merupakan sasaran di dalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Objek itu dibagi menjadi 2 macam, yaitu objek materiil dan objek formal. Objek materiil, yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya. Objek materiil hukum jaminan adalah manusia. Objek formal, yaitu sudut pandang tertentu terhadap objek materiilnya. Jadi objek formal hukum jaminan adalah bagaimana subjek hukum dapat membebaskan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank. Pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat-syarat di dalam pembebanan jaminan.

Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk dalam jaminan benda bergerak, meliputi: gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak, meliputi hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek, kapal laut dan pesawat udara. Sedangkan jaminan perorangan meliputi: *borg*, tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan garansi bank.

2.4.4 Asas-asas Hukum Jaminan

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 asas penting dalam hukum jaminan, sebagaimana dipaparkan berikut ini:

- a. Asas *publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan didepan pejabat pendaftaran dan pencatat balik nama, yaitu Syahbandar;
- b. Asas *specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas persil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
- c. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d. Asas *inbeziittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;

- e. Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

Badruzaman dalam Salim mengemukakan asas-asas hukum jaminan. Asas itu meliputi asas filosofis, asas konstitusional, asas politik, dan asas operasional (konkret) yang bersifat umum. Asas operasional dibagi menjadi asas sistem tertutup, asas absolute, asas mengikuti benda, asas publisitas, asas spesialitet, asas totalitas, asas asesi/ perlekatan, asas konsistensi, asas pemisahan horizontal, dan asas perlindungan hukum.⁴⁷

Menurut Salim pemaparan asas-asas hukum yang dikemukakan oleh Mariam Darus tidak diberikan pengertian dan penjelasan yang lengkap. Oleh karena itu Salim menjelaskan dan mengartikan asas-asas yang berkaitan dengan asas filosofis, konstitusional, politis, dan operasional. Keempat asas itu disajikan berikut ini :⁴⁸

- a. Asas filosofis, yaitu asas di mana semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia harus didasarkan pada falsafah yang dianut oleh bangsa Indonesia, yaitu Pancasila;
- b. Asas konstitusional, yaitu asas di mana semua peraturan perundang-undangan dibuat dan disahkan oleh pembentuk undang-undang harus didasarkan pada hukum dasar (konstitusi). Hukum dasar yang berlaku di Indonesia, yaitu UUD 1945. Apabila undang-undang yang dibuat dan disahkan tersebut bertentangan dengan konstitusi, undang-undang tersebut harus dicabut;
- c. Asas politis, yaitu asas di mana segala kebijakan dan teknik di dalam penyusunan peraturan perundang-undangan didasarkan pada Tap MPR;
- d. Asas operasional (konkret) yang bersifat umum merupakan asas yang dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan.

2.4.5 Sumber Hukum Jaminan

Pada dasarnya sumber hukum dapat dibedakan menjadi dua macam, yakni sumber hukum materil dan sumber hukum formil. Sumber hukum materil, ialah

⁴⁷*Ibid*, hal.10.

⁴⁸*Ibid*, hal.10-11.

tempat materi hukum itu diambil. Sumber hukum materiil ini merupakan faktor yang membantu pembentukan hukum, misalnya hubungan sosial, kekuatan politik, situasi sosial ekonomi, tradisi (pandangan keagamaan dan kesusilaan), hasil penelitian ilmiah, perkembangan internasional, dan keadaan geografis. Sumber hukum formal merupakan tempat memperoleh kekuatan hukum. Ini berkaitan dengan bentuk atau cara yang menyebabkan peraturan hukum formal itu berlaku. Yang diakui umum sebagai hukum formil, ialah undang-undang, perjanjian antar-negara, yurisprudensi, dan kebiasaan.

Sumber hukum formil ini dapat digolongkan menjadi 2 macam, yaitu sumber hukum formil tertulis dan tidak tertulis. Analog dengan hal itu, maka sumber hukum jaminan dapat dibagi menjadi 2 macam, yaitu sumber hukum jaminan tertulis dan tidak tertulis. Yang dimaksud dengan sumber hukum jaminan tertulis, adalah tempat ditemukannya kaidah-kaidah hukum jaminan yang berasal dari sumber tertulis. Umumnya sumber hukum jaminan tertulis terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan sumber hukum jaminan tidak tertulis, adalah tempat ditemukannya kaidah hukum jaminan yang berasal dari sumber tidak tertulis, seperti terdapat dalam hukum kebiasaan. Adapun yang menjadi sumber hukum jaminan tertulis sebagai berikut:⁴⁹

a. Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

KUH Perdata merupakan ketentuan hukum yang berasal dari produk Pemerintah Hindia Belanda, yang diundangkan pada tanggal 1 Mei 1848. Diberlakukan di Indonesia atas dasar asas konkordansi. KUH Perdata terdiri atas 4 buku, yaitu Buku I tentang Orang, Buku II tentang Hukum Benda, Buku III tentang Perikatan, dan Buku IV tentang Pembuktian dan Kadaluausa. Jaminan-jaminan yang masih berlaku dalam Buku II KUH Perdata hanyalah gadai (*pand*) dan hipotek kapal laut, sedangkan atas tanah tidak berlaku lagi karena telah diganti oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Gadai diatur di dalam Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUH Perdata. Di dalam ketentuan ini diatur tentang pengertian gadai (Pasal 1150 KUH Perdata), bentuk perjanjian gadai (Pasal 1151 KUH Perdata), hak-hak para pihak (Pasal 1152 sampai dengan 1153 KUH Perdata), kewajiban para pihak (Pasal 1154 sampai dengan Pasal 1155 KUH Perdata), wanprestasi (Pasal 1156 KUH Perdata), tanggung jawab para pihak (Pasal 1157 KUH Perdata), bunga (Pasal 1158 KUH Perdata).debitur tidak berhak untuk

⁴⁹*Ibid*, hal.15-19.

menuntut kembali barang gadai sebelum dilunasi seluruhnya (Pasal 1159 KUH Perdata), dan tidak dapat dibagi-baginya barang gadai (Pasal 1160 KUH Perdata). Sedangkan hipotek diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata. Didalam berbagai ketentuan itu diatur tentang:

- 1) Ketentuan-ketentuan umum (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1178 KUH Perdata);
- 2) Pendaftaran hipotek dan bentuk pendaftaran (Pasal 1179 sampai dengan Pasal 1194 KUH Perdata);
- 3) Pencoretan pendaftaran (Pasal 1195 sampai dengan Pasal 1197 KUH Perdata);
- 4) Akibat hipotek terhadap pihak ketiga yang menguasai barang yang dibebani (Pasal 1198 sampai dengan Pasal 1208 KUH Perdata);
- 5) Hapusnya hipotek (Pasal 1209 sampai dengan pasal 1220 KUH Perdata);
- 6) Pegawai-pegawai yang ditugaskan menyimpan hipotek, tanggung jawab mereka dan hal diketahuinya daftar-daftar oleh masyarakat (Pasal 1221 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata).

Ketentuan tentang hipotek atas tanah kini sudah tidak berlaku lagi karena telah diganti oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan ketentuan yang masih berlaku, hanya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hipotek kapal laut, yang beratnya 20 m³ ke atas.

b. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

KUH Dagang diatur dalam Stb. 1847 Nomor 23. KUH Dagang terdiri atas 2 buku, yaitu Buku I tentang Dagang pada Umumnya dan Buku II tentang Hak-hak dan Kewajiban yang Timbul dalam Pelayaran. Sedangkan jumlah pasalnya sebanyak 754 Pasal. Pasal-pasal yang erat kaitan dengan jaminan adalah pasal-pasal yang berkaitan dengan hipotek kapal laut. Pasal-pasal yang mengatur hipotek kapal laut adalah Pasal 314 sampai dengan Pasal 316 KUH Dagang.

c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Ketentuan-ketentuan yang erat kaitannya dengan jaminan adalah Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25,33, dan 39 diatur dengan undangundang”. Sedangkan dalam Pasal 57 UUPA berbunyi “ Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S.1937-190.

d. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah berserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang ini mencabut berlakunya hipotek sebagaimana yang diatur dalam Buku II KUH Perdata, sepanjang mengenai tanah dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam Stb. 1908-542 sebagaimana telah diubah

dalam Stb. 1937-190 adalah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata perekonomian Indonesia.

- e. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
Ada tiga pertimbangan lahirnya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999, yaitu: (1) kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana, perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap yang mengatur mengenai lembaga jaminan, (2) jaminan fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam peraturan perundang-undangan secara lengkap dan komprehensif, (3) untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum serta mampu memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan, maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai jaminan Fidusia dan jaminan tersebut perlu didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Undang-Undang ini terdiri atas 7 bab dan 41 pasal. Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang ini meliputi pembebanan, pendaftaran, pengalihan, dan hapusnya jaminan fidusia hak mendahulu, dan eksekusi jaminan fidusia.
- f. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran.
Pasal 49 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran berbunyi:
 - a) Kapal yang telah didaftar dapat dibebani hipotek.
 - b) Ketentuan yang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.
Peraturan Pemerintah tentang penjabaran pasal ini sampai saat ini belum ada, namun di dalam Penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 ditentukan substansi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah tersebut, yang meliputi syarat dan tata cara pembebanan hipotek. Sedangkan pelaksanaan pembebanan hipotek atas kapal dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2.4.6 Jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri. Dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan”.

Berdasarkan kebendaannya, maka jaminan dikelompokkan menjadi:⁵⁰

- a. Jaminan perorangan (*persoonlijk*)
Jaminan perorangan atau *borgtocht* merupakan suatu pernyataan tertulis bahwa apabila debitur sampai waktu dan jumlah tertentu tidak dapat melunasi

⁵⁰*Majalah Pengembangan Perbankan*, September-Oktober 1995, hal. 74-75.

utangnya kepada kreditur, maka pihak penjamin yang akan membayar atau orang yang memberikan jaminan perorangan tersebut harus membayarnya.

b. Jaminan kebendaan (*zakelijk*)

Hal ini berarti menyediakan bagian dari kekayaan seseorang guna pemenuhan atau pembayaran kewajiban debitur.

Jaminan kebendaan dapat dikelompokkan menjadi :

- 1) Jaminan yang sifatnya materiil atau berwujud yang terdiri dari:
 - a. Jaminan barang-barang bergerak atau gadai yaitu hak kreditur atas barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh yang berhak untuk mengambil pelunasan suatu utang dari hasil penjualan barang tersebut. Contoh : logam mulia, perhiasan dan lain-lain.
 - b. Jaminan barang yang tidak bergerak
Biasanya lebih dikenal sebagai hipotik atau *creditverband* atau yang sekarang dikenal dengan Hak Tanggungan. Yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.
 - c. Fidusia atau yang dikenal dengan FEO (*Fiducia Eigendom Overdracht*) yaitu suatu bentuk ikatan jaminan dimana benda bergerak diserahkan kembali penguasaannya kepada penerima kredit dengan kepercayaan untuk digunakan meneruskan usahanya. Contoh : stok barang dagangan, inventaris kantor.
- 2) Jaminan yang sifatnya immateriil atau tidak berwujud seperti hak tagih, hak cipta, asuransi dan lain-lain.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan”, dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan, tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan dalam Salim, mengemukakan pengertian jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan perorangan. Jaminan materiil adalah:

“Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Sedangkan jaminan imateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu terhadap kekayaan debitur umumnya.”⁵¹

⁵¹H. Salim HS, *Op.cit*, hal.24.

Dari uraian di atas maka dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum pada jaminan materiil, yaitu:⁵²

1. Hak mutlak atas suatu benda;
2. Cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu;
3. Dapat dipertahankan terhadap siapapun;
4. Selalu mengikuti bendanya; dan
5. Dapat dialihkan kepada pihak lainnya.

Unsur jaminan perorangan, yaitu:⁵³

1. Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu;
2. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu; dan
3. Terhadap harta kekayaan debitur umumnya.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam yaitu:⁵⁴

1. Gadai (*pand*), yang diatur didalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;
2. Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata;
3. *Credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb.1937 Nomor 190;
4. Hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996;
5. Jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur di dalam UU Nomor 42 Tahun 1999.

Yang termasuk jaminan perorangan adalah:⁵⁵

1. Penanggung(*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih;
2. Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng; dan
3. Perjanjian garansi.

Dari kedelapan jenis jaminan di atas, maka yang masih berlaku adalah:⁵⁶

1. Gadai;
2. Hak tanggungan;
3. Jaminan fidusia;
4. Hipotek atas kapal laut dan pesawat udara;
5. *Borg*
6. Tanggung-menanggung; dan
7. Perjanjian garansi.

2.4.7 Syarat-syarat dan Manfaat Benda Jaminan

⁵² *Ibid*, hal.24.

⁵³ *Ibid*, hal.24.

⁵⁴ *Ibid*, hal.25.

⁵⁵ *Ibid*, hal.25.

⁵⁶ *Ibid*, hal.25.

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa barang jaminan tersebut setiap waktu dapat dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena itu keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur.

2.4.8 Tinjauan Umum tentang Jaminan Perorangan

- a. Istilah dan Pengertian Jaminan Perorangan

Istilah jaminan perorangan berasal dari kata *borgtocht*. Ada juga yang menyebutkan dengan istilah jaminan immateriil. Pengertian jaminan perorangan dapat dilihat dari berbagai pandangan dan pendapat para ahli. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan dalam Salim, mengartikan Jaminan immateriil (perorangan) adalah:

“Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.”⁵⁷

Unsur jaminan perorangan, yaitu:

- 1) Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu.
- 2) Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu; dan
- 3) Terhadap kekayaan debitur umumnya.

⁵⁷*Ibid*, hal.217.

Soebekti mengartikan jaminan perorangan adalah:

“Suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berhutang (debitur). Ia bahkan dapat diadakan di luar (tanpa) si berhutang tersebut.”⁵⁸

Soebekti mengkaji jaminan perorangan dari dimensi kontraktual antara kredit maksud adanya jaminan ini adalah untuk pemenuhan kewajiban si berhutang yang dijamin pemenuhan seluruhnya atau sampai suatu bagian tertentu, harta si penanggung (penjamin) dapat disita dan dilelang menurut ketentuan perihal pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan.

b. Jenis-jenis Jaminan Perorangan

Jaminan Perorangan dapat dibagi menjadi 4 macam, yaitu:

- 1) Penanggung (borg) adalah orang lain yang dapat ditagih;
- 2) Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng; dan
- 3) Akibat hak dari tanggung renteng pasif hubungan hak bersifat ekstern; hubungan hak antara para debitur dengan pihak lain (kreditur) hubungan hak bersifat intern; hubungan hak antara sesama debitur itu satu dengan yang lainnya;
- 4) Perjanjian garansi (Pasal 1316 KUH Perdata), yaitu bertanggung jawab guna kepentingan pihak ketiga.

c. Penanggung Utang

1) Pengertian dan Sifat Penanggung Utang

Perjanjian penanggungan utang diatur didalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata. Yang diartikan dengan penanggungan berdasarkan Pasal 1820 KUH Perdata adalah:

“Suatu perjanjian, dimana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.”

⁵⁸R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hal.17.

Apabila diperhatikan definisi tersebut, maka jelaslah bahwa ada tiga pihak yang terkait dalam perjanjian penanggungan utang yaitu pihak kreditur, debitur dan pihak ketiga. Kreditur di sini berkedudukan sebagai pemberi kredit atau orang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang mendapat pinjaman uang atau kredit dari kreditur. Pihak ketiga adalah orang yang akan menjadi penanggung utang debitur kepada kreditur, manakala debitur tidak memenuhi prestasinya.

Alasan adanya perjanjian penanggungan ini antara lain karena penanggung mempunyai persamaan kepentingan ekonomi dalam usaha dari peminjam (ada hubungan kepentingan antara penjamin dan peminjam), misalnya penjamin sebagai direktur perusahaan selaku pemegang saham terbanyak dari perusahaan tersebut, secara pribadi ikut menjamin hutang-hutang perusahaan tersebut dan kedua perusahaan induk ikut menjamin hutang perusahaan cabang.⁵⁹

2) Sifat, Isi dan Bentuk Perjanjian Penanggungan

Tujuan dan isi dari penanggungan ialah memberikan jaminan untuk dipenuhinya perutangan dalam perjanjian pokok. Adanya penanggungan itu dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian penanggungan itu bersifat *accessoir* dan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:⁶⁰

- a) Adanya perjanjian penanggungan tergantung pada perjanjian pokok.
- b) Jika perjanjian pokok itu batal maka perjanjian penanggungan ikut batal.
- c) Jika perjanjian pokok itu hapus maka perjanjian penanggungan ikut hapus.
- d) Dengan diperalihkannya piutang pada perjanjian pokok, maka semua perjanjian-perjanjian *accessoir* (*accessoria*) yang melekat pada piutang tersebut akan ikut beralih. *Accessoria* yang ikut beralih itu ialah: piutang-piutang istimewa (*privilege*), hipotik, gadai dan lain-

⁵⁹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset, 1980), hal.80.

⁶⁰*Ibid*, hal.82.

lain. Jika peralihan piutang itu terjadi karena adanya cessie dan subrogasi maka accessoria-accessoria itu akan ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus untuk itu.

Mengenai bentuknya perjanjian penanggungan menurut ketentuan undang-undang adalah bersifat bebas, tidak terikat oleh bentuk tertentu dalam arti dapat secara lisan, tertulis atau dituangkan dalam akta. Namun demi kepentingan pembuktian, dalam praktek lazim terjadi bahwa bentuk perjanjian penanggungan senantiasa dibuat dalam bentuk tertulis baik tercantum dalam model-model tertentu dari bank maupun akta notaris.⁶¹

Mengenai sifat perjanjian penanggungan selain bersifat accessoir, ditinjau dari sudut cara pemenuhannya adalah bersifat subsidiari. Hal demikian dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1820 KUH Perdata yang menentukan bahwa “penanggung mengikatkan diri untuk memenuhi perutangan debitur, manakala debitur sendiri tidak memenuhinya dan pada tingkat yang terakhir hanya debitur yang berkewajiban atas pemenuhan utang tersebut. Hal demikian terbukti dengan adanya hak regres yang dimiliki penanggung kepada debitur, setelah penanggung memenuhi prestasi.”⁶²

Perjanjian penanggungan tidak disangkakan melainkan harus dinyatakan secara tegas. Jadi perlu adanya pernyataan kehendak secara tegas dari penanggung. Adanya pernyataan kehendak secara tegas dari penanggung adalah demi perlindungan bagi penanggung sendiri, agar dia tidak dipertanggung jawabkan terhadap hal-hal lainnya, selain atas dasar pernyataan kehendaknya yang telah dinyatakan secara tegas.⁶³

3) Syarat-Syarat Menjadi Penanggung

⁶¹*Ibid*, hal.83.

⁶²*Ibid*, hal.84.

⁶³*Ibid*, hal.84.

Seorang penanggung haruslah memenuhi persyaratan sebagai berikut:⁶⁴

- a) Harus mempunyai kecakapan bertindak untuk mengikatkan diri.
- b) Cukup mampu (kemampuan ekonomis) untuk dapat memenuhi perutangan yang bersangkutan. Kemampuan ini harus ditinjau secara khusus menurut keadaannya dimana hakim bebas untuk menentukan penilaiannya.
- c) Harus berdiam di wilayah Republik Indonesia.
- 4) Akibat-akibat Penanggungan antara Kreditur dan Penanggung

Pada prinsipnya, penanggung utang tidak wajib membayar utang debitur kepada kreditur, kecuali jika debitur lalai membayar utangnya. Untuk membayar utang debitur tersebut, maka barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utangnya (Pasal 1831 KUH Perdata).

Penanggung tidak dapat menuntut supaya barang milik debitur lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya, jika:

- a) Penanggung utang telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut barang-barang debitur lebih dahulu disita dan dijual;
- b) Penanggung utang telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan debitur utama secara tanggung-menanggung; dalam hal itu akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas utang tanggung menanggung;
- c) Debitur dapat mengajukan suatu eksepsi yang hanya mengenai dirinya sendiri secara pribadi;
- d) Debitur dalam keadaan pailit; dan
- e) Dalam hal penanggungan yang diperintahkan hakim (Pasal 1832 KUH Perdata).
- 5) Akibat-akibat Penanggungan antara Debitur dan Penanggung dan antara Para Penanggung

⁶⁴*Ibid*, hal.87.

Hubungan hukum antara penanggung dengan debitur utama adalah erat kaitannya dengan telah dilakukannya pembayaran utang debitur kepada kreditur. Untuk itu, pihak penanggung menuntut kepada debitur supaya membayar apa yang telah dilakukan oleh penanggung kepada kreditur. Di samping penanggung utang juga berhak untuk menuntut:

- a) Pokok dan bunga;
- b) Penggantian biaya, kerugian dan bunga

Di samping itu, penanggung juga dapat menuntut debitur untuk diberikan ganti rugi atau untuk dibebaskan dari suatu perikatannya, bahkan sebelum ia membayar utangnya:

- a) Bila ia digugat di muka hakim untuk membayar;
- b) Bila debitur berjanji untuk membebaskannya dari penanggungan pada suatu waktu tertentu;
- c) Bila utangnya sudah dapat ditagih karena lewat jangka waktu yang telah ditetapkan untuk pembayarannya;
- d) Setelah lewat waktu sepuluh tahun, jika perikatan pokok tidak mengandung suatu jangka waktu tertentu untuk pengakhirannya, kecuali bila perikatan pokok sedemikian sifatnya, sehingga tidak dapat diakhiri sebelum waktu tertentu.

Jika berbagai orang telah mengikatkan dirinya sebagai penanggung untuk seorang debitur dan untuk utang yang sama, maka penanggung yang melunasi hutangnya berhak untuk kepada penanggung yang lainnya, masing-masing untuk bagiannya.

6) Hapusnya Penanggungan Utang

Hapusnya penanggungan utang diatur dalam Pasal 1845 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata. Di dalam Pasal 1845 KUH Perdata disebutkan bahwa perikatan yang timbul karena penanggungan, hapus karena sebab-sebab yang sama dengan menyebutkan berakhirnya perikatan lainnya. Pasal ini menunjuk kepada Pasal 1381, Pasal 1408, Pasal 1424, Pasal 1437, Pasal 1442, Pasal 1574, Pasal 1846, Pasal 1938, Pasal 1984 KUH Perdata.

Di dalam Pasal 1381 KUH Perdata ditentukan 10 (sepuluh) cara berakhirnya perjanjian penanggungan utang, yaitu pembayaran; penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; pembaruan utang; kompensasi; pencampuran utang; pembebasan utang; kompensasi; pencampuran utang; pembebasan utang; musnahnya barang yang terutang; kebatalan atau pembatakan; dan berlakunya syarat pembatalannya.

7) Penggunaan Jaminan Perorangan Dalam Praktek Penyelesaian Kredit Bermasalah

Lembaga jaminan perorangan dalam praktek banyak digunakan karena alasan bahwa penanggung/penjamin mempunyai persamaan kepentingan ekonomi di dalam usaha debitur (ada hubungan antara penjamin dan debitur), misalnya dalam keadaan penjamin sebagai direktur perusahaan selaku pemegang saham terbanyak dari perusahaan tersebut secara pribadi ikut menjamin hutang-hutang dari perusahaan.

“Penanggung merupakan suatu persetujuan (perjanjian) dengan mana seorang pihak ketiga (guarantor) guna kepentingan si berpiutang (kreditur) mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang (debitur) manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.”

Dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:⁶⁵

- a) Suatu penanggung utang, adalah suatu perjanjian untuk mengikatkan diri dalam pemenuhan suatu perjanjian lain, misalnya perjanjian kredit. Dengan demikian, perjanjian penanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu perjanjian yang mengikuti suatu perjanjian pokok sehingga perjanjian penanggungan dianggap tidak pernah terjadi apabila tidak terdapat perjanjian pokok yang sah. Apabila hal ini dikaitkan dengan jaminan perorangan, maka jaminan perorangan ini dianggap tidak pernah terjadi seandainya perjanjian kredit yang mendahului perjanjian tersebut tidak dilakukan atau

⁶⁵Achmad Rayadi Sabur, *Kredit Bermasalah yang Dijamin Personal/Corporate Guarantee*, (Jakarta: BEI News, Edisi 7 Tahun II, Oktober-Desember 2001)

dilakukan namun mengandung cacat hukum sehingga berakibat secara yuridis batal demi hukum. Dengan demikian, dalam hal perjanjian kredit dimaksud dinilai cacat hukum atau dinyatakan batal demi hukum, maka pihak penjamin dengan jaminan perorangan dengan sendirinya tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban oleh bank untuk memenuhi kewajiban pihak debitur.

- b) Dalam perjanjian penanggungan utang pihak ketiga harus ditafsirkan sebagai subyek hukum, dalam hal ini berupa perorangan (*persoon*) atau badan hukum (*rechtspersoon*). Pengaturan inilah yang menjadi dasar apa yang kita kenal sebagai jaminan perorangan. Sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, perorangan sebagai subyek hukum harus memenuhi ketentuan syarat dewasa (18 tahun atau telah menikah menurut Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974) dan tidak berada dalam suatu pengampuan (*curatele*). Sementara itu, yang tidak termasuk badan hukum diantaranya adalah Perseroan Terbatas (PT).
- c) Suatu penanggungan utang harus dibuat dengan suatu perjanjian dan tidak boleh dipersangkakan sehingga apa yang diperjanjikan harus dinyatakan secara tegas oleh para pihak (Pasal 1824 KUH Perdata). Untuk membuktikan bahwa pihak penanggung telah memberikan pernyataan secara tegas dan tidak dipersangkakan sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut, maka kesepakatan untuk memberikan jaminan dalam bentuk jaminan perorangan dibuat secara tertulis dalam suatu akta perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak.
- d) Dalam hal penanggung meninggal dunia, maka kewajiban beralih kepada para ahli warisnya (Pasal 1826 KUH Perdata). Dengan demikian, dalam hal penjamin meninggal dunia, bukan berarti bahwa perjanjian jaminan perorangan tersebut begitu saja menjadi berakhir, tetapi para ahli waris yang sah harus mengikatkan diri untuk

memenuhi kewajibannya pihak debitur sebagaimana telah dijamin oleh pihak penjamin yang telah meninggal dunia tersebut.

Akibat hukum bagi para pihak dalam suatu perjanjian penanggungan sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa kewajiban pihak penanggung tidaklah semata-mata bersifat seketika untuk segera melakukan prestasi sebagaimana telah diperjanjikan dalam suatu penanggungan. Dalam beberapa kasus muncul ke permukaan, diketahui bahwa bank selaku kreditur adakalanya meminta kepada pihak penanggung untuk segera melakukan pemenuhan prestasi menggantikan kewajiban debitur yang lalai takkala debitur dimaksud telah menunggak pembayaran pokok dan bunga sehingga kinerjanya tergolong sebagai kredit bermasalah. Dalam hal ini, pihak bank menganggap bahwa tindakan ini telah dapat dijadikan sebagai suatu dasar yang cukup untuk meminta pertanggungjawaban dari pihak penanggung setelah sebelumnya bank telah beberapa kali melakukan peringatan melalui somasi kepada pihak debitur, namun tidak mendapatkan tanggapan sebagaimana mestinya. Tidak jarang, pihak penanggung dengan terpaksa memenuhi apa yang dituntut oleh pihak bank, antara lain karena dilandasi dengan beberapa pertimbangan, antara lain demi mempertahankan nama baik dan kredibilitas pihak penanggung yang terkadang juga menjadi debitur bank yang bersangkutan. Namun demikian, tidak jarang juga hal ini justru menimbulkan suatu pertentangan yang berakhir dengan suatu acara gugat-menggugat di pengadilan dengan kedudukan bank selaku kreditur sebenarnya berada dalam posisi yang cukup lemah karena prosedur yang dilakukannya tidak sesuai yang diatur dalam KUH Perdata.

Keinginan bank agar pengadilan negeri mengeluarkan amar putusan yang memutuskan agar pihak penanggung dapat segera melaksanakan prestasi menggantikan prestasi debitur sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian penanggungan, nampaknya tidak dapat dipenuhi sebelum bank melaksanakan eksekusi penjualan barang-barang agunan debitur yang bersangkutan dengan cara mengajukan permohonan kepada

pengadilan negeri untuk melakukan lelang secara umum. Berkaitan dengan hal tersebut, perlu kiranya dipahami bahwa dalam mekanisme pemenuhan pelaksanaan suatu penanggungan, terdapat beberapa hal yang harus dilakukan terlebih dahulu oleh bank selaku kreditur sebelum meminta pihak penanggung untuk memenuhi kewajibannya, sebagaimana pengertian yang terkandung dalam beberapa pasal dibawah ini, sebagai berikut:

1. Atas kelalaian pihak debitur, bank selaku debitur tidak dapat meminta pihak penanggung untuk segera memenuhi kewajibannya sebelum benda-benda debitur yang bersangkutan disita dan dijual untuk melunasi utang-utangnya (Pasal 1831 KUH Perdata). Hal ini dapat dikecualikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1832 KUH Perdata, yaitu apabila:
 - a. Penanggung telah melepaskan hak istimewa untuk menuntut supaya benda-benda debitur terlebih dahulu dijual untuk melunasi utang-utangnya (secara tegas diperjanjikan dalam perjanjian jaminan perorangan).
 - b. Debitur telah dinyatakan dalam keadaan pailit.
 - c. Penanggung telah mengikatkan diri secara bersama-sama secara tanggung renteng dalam pemenuhan perjanjian pokok antara debitur dan kreditur.
2. Bank tidak diwajibkan menyita dan menjual terlebih dahulu benda-benda debitur apabila hal itu diminta oleh penanggung pada waktu pertama kali dituntut dimuka hakim. Dengan demikian, dalam hal pihak penanggung atas inisiatifnya sendiri bersedia untuk memenuhi kewajibannya pihak debitur, maka penyelesaiannya dapat dilakukan tanpa terlebih dahulu melakukan penjualan atas benda-benda milik pihak debitur.
3. Penanggung yang telah membayar dapat menuntut kembali dari debitur baik mengenai uang pokok maupun bunga serta biaya-biaya

lainnya serta menggantikan demi hukum segala hak bank terhadap debitur.

Dari hal-hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi oleh pihak penanggung yang sebelumnya telah mengikatkan diri dalam jaminan perorangan, bank terlebih dahulu harus mengeksekusi benda-benda materiil milik debitur yang dijadikan sebagai agunan (*collateral*) yang ditetapkan dalam perjanjian kredit. Hal ini dapat dikecualikan apabila dalam perjanjian penanggungan tersebut, pihak penanggung secara tegas menyatakan bahwa yang bersangkutan melepaskan hak istimewanya untuk menuntut supaya benda-benda debitur terlebih dahulu dijual untuk melunasi utang-utangnya atau terdapat perjanjian penanggungan sedemikian rupa dengan menyertakan klausula penanggungan secara tanggung renteng antara debitur dan penanggung. Dalam hal ini, penanggung dapat dimintakan untuk terlebih dahulu memenuhi pelaksanaan prestasi debitur tanpa bank mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri untuk melakukan lelang secara umum terhadap barang-barang agunan milik debitur. Atas segala pemenuhan prestasi oleh pihak penanggung ini tidak berarti membebaskan pihak debitur dari kewajibannya untuk membayar kepada pihak penanggung karena secara yuridis setelah pihak penanggung membayar kepada bank, yang bersangkutan menggantikan segala hak bank terhadap pihak debitur. Pihak penanggung dapat menuntut kembali pihak debitur atas segala apa yang telah dilakukannya termasuk pokok dan bunga.

Dari uraian tersebut diatas maka dapat dikatakan bahwa pada dasarnya pemenuhan prestasi oleh pihak penanggung dalam perjanjian jaminan perorangan tidaklah bersifat seketika takkala pihak debitur yang dijamin melakukan tindakan wanprestasi. Penyelesaian lebih lanjut harus dilihat kasus perkasus sesuai dengan apa yang dicantumkan dan disepakati dalam perjanjian jaminan perorangan itu sendiri, terutama dalam hal para pihak membuat klausula-klausula pengecualian yang bisa

saja memberikan hak bagi bank selaku pihak kreditur untuk meminta pertanggungjawaban seketika kepada pihak penanggung.

2.5. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Beserta Syarat-Syarat Yang di Ajukan Kepada Masyarakat Dari PT BPR Prima Kredit Sejahtera

2.5.1 Tinjauan Umum PT. BPR Prima Kredit Sejahtera

PT. BPR Prima Kredit Sejahtera bergerak di bidang usaha penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan (tabungan dan deposito) serta menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman/kredit yang dikelola secara profesional serta kompeten dalam bidang keuangan mikro.

Adapun maksud dan tujuan dibentuknya PT. BPR Prima Kredit Sejahtera, yaitu sebagai penghimpun dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan, hal ini merupakan dua fungsi bank yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain.

Arah dan strategi PT. BPR Prima Kredit Sejahtera adalah sejalan dengan misi pemerintah di dalam peningkatan pemberdayaan ekonomi kerakyatan, memberikan kredit usaha kecil menengah bagi masyarakat dan usaha-usaha lain yang menunjang usaha tersebut. Hal ini sejalan dengan visi dan misi PT. BPR Prima Kredit Sejahtera , yaitu:

1) Visi:

Menjadi BPR yang besar dan tangguh dengan pelayanan prima serta mempunyai komitmen yang tinggi terhadap nasabah, karyawan dan lingkungan dalam sektor riil guna mencapai kesejahteraan dan kemandirian.

2) Misi:

Memberikan pelayanan yang utuh menyeluruh dengan mengutamakan mutu dan kepuasan nasabah melalui sumber daya manusia yang profesional berdedikasi tinggi serta mencerminkan unit yang mampu berkembang dengan memperhatikan perusahaan dan lingkungan dengan motto: “Setia Bersama Menuju Sukses”.

PT. BPR Prima Kredit Sejahtera Ciputat telah melakukan pengembangan usaha dengan memperluas daerah operasinya yaitu membuka 3 (tiga) Kantor Pelayanan Kas di daerah Pamulang, Bintaro dan Cirendeui. Pada pertengahan tahun 2008 PT. BPR Prima Kredit Sejahtera membuka cabang baru di daerah Cimone, Tangerang. Perencanaan pengembangan usaha ini untuk memperluas usaha lagi karena dinilai bahwa Cimone cukup potensial. Selain itu juga memberikan berbagai macam produk bank antara lain:⁶⁶

1) Dana

Dibidang pendanaan PT. BPR Prima Kredit Sejahtera memiliki 3 (tiga) produk, yaitu:

a. Tabungan Umum

Setoran dan penarikan oleh nasabah bisa dilakukan tiap hari kerja. Bunga dihitung harian dan diperhitungkan atau dikredit ke rekening nasabah setiap akhir bulan.

b. Tabungan Program

Tabungan ini adalah tabungan wajib yang harus dimiliki nasabah yang melakukan pinjaman kredit yaitu 3% dari jumlah plafon yang diajukan.

Program yang dimaksudkan adalah nasabah terikat kontrak seperti:

- Jangka waktu minimal 1 tahun dan maksimal 5 tahun
- Setoran rutin setiap bulan termasuk jumlah angsuran maupun setoran
- Penarikan oleh nasabah diperkenankan setelah berakhirnya kontrak dan ada keunggulan lain yaitu nasabah diberikan polis asuransi gratis berupa asuransi kecelakaan diri. Nilai pertanggungan besarnya proporsional mengikuti besar kecilnya angsuran tiap bulan yang disepakati oleh nasabah.

⁶⁶Hasil Wawancara dengan Staf Legal PT. BPR Prima Kredit Sejahtera Ciputat pada tanggal 23 Maret 2011.

2) Deposito

Untuk deposito, produk yang disediakan ada yang jangka waktunya 1 bulan dan 3 bulan, suku bunga 10 % per tahun dengan setoran minimal Rp 1.000.000,- . Pencairan bunga deposito adalah sesuai dengan jangka waktu atau jatuh tempo.

3) Kredit

Salah satu produk yang ditawarkan oleh PT. BPR Prima Kredit Sejahtera adalah kredit, dimana nasabah bisa mengajukan permohonan pinjaman, dengan jenis kredit sebagai berikut:

a) Kredit Konsumtif

Kredit yang diberikan kepada perorangan untuk membeli barang dan jasa yang bersifat konsumtif dengan sumber pembayaran kembali dari gaji atau pendapatan debitur perorangan tersebut

b) Kredit Investasi

Kredit yang diberikan untuk perorangan ataupun badan hukum untuk menambah modal tetap.

2.5.2 Prosedur permohonan Kredit di PT. BPR Prima Kredit Sejahtera

Bank Perkreditan Rakyat Prima Kredit Sejahtera memberikan kredit kepada masyarakat yang membutuhkan dana, baik secara perorangan maupun secara berkelompok.

Dalam penyaluran dana kepada masyarakat Bank Perkreditan Rakyat Prima Kredit Sejahtera telah menyediakan formulir permohonan kredit khusus dengan judul: surat permohonan.

Permohonan fasilitas kredit mencakup:

- a. Permohonan baru untuk mendapatkan suatu jenis fasilitas kredit yaitu:
 - Kredit konsumtif
 - Kredit investasi
- b. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan.
- c. Permohonan perpanjangan/pembaharuan jangka waktu kredit.

- d. Permohonan lainnya untuk perubahan syarat-syarat fasilitas kredit yang sedang berjalan, antara lain penarikan/penggantian jaminan dan lainnya.

Pelayanan permohonan kredit dilaksanakan oleh Kantor Cabang Pelaksana sesuai wilayah kerjanya. Berkas permohonan kredit tersebut terdiri dari:

- a. Surat permohonan kredit yang ditandatangani nasabah.
- b. Daftar isian (formulir) permohonan yang disediakan oleh bank dan telah diisi dengan sebenarnya oleh nasabah.
- c. Kredit investasi harus dilengkapi dengan laporan keuangan terkini.
- d. Daftar lampiran lainnya yang diperlukan menurut jenis fasilitas kredit.

Setiap permohonan kredit yang diterima oleh BPR Prima Kredit Sejahtera harus dicatat dalam buku register dan diketahui oleh pejabat bank yang berwenang.

Sebelum BPR Prima Kredit Sejahtera menjalankan fungsinya sebagai lembaga perbankan yang melakukan pemberian kredit kepada nasabah, BPR Prima Kredit Sejahtera terlebih dahulu melakukan prosedur identifikasi data dan informasi kepada calon debiturnya sesuai dengan fasilitas kredit yang diajukan. Proses identifikasi data dan informasi tersebut terdiri atas beberapa tahapan, yaitu:

- a. Untuk kredit investasi

Pemberian kredit yang sifatnya investasi dan produktif di BPR Prima Kredit Sejahtera sekitar (0,35 %), dan sebelum kredit dapat diberikan dilakukan beberapa tahapan identifikasi data dan informasi, yaitu:

1. Pemeriksaan kelengkapan Permohonan

- a) Kelengkapan permohonan diperiksa oleh pejabat kredit yang akan melakukan identifikasi.
- b) Pemeriksaan terhadap permohonan kredit meliputi:
 - Keabsahan permohonan
 - Kelengkapan lampiran permohonan sesuai yang dipersyaratkan bank

2. Pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan oleh pejabat kredit yang disesuaikan dengan kebutuhan aspek-aspek yang diperlukan untuk menilai kredibilitas dan

kepentingan calon debitur untuk mendapatkan fasilitas kredit. Aspek-aspek tersebut yaitu:

a) Umum

- Nama, alamat dan nomor telepon/fax nasabah
- Nama, alamat dan nomor telepon/fax perusahaan
- Nama dan alamat serta nomor telepon/fax pemilik/pengurus
- Umur/tanggal lahir pemilik/pengurus
- Daftar riwayat hidup (*curriculum vitae*) pemilik/pengurus
- Bidang usaha
- Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- Latar belakang permohonan kredit yang dilengkapi dengan keterangan jumlah dan rencana penggunaan serta dana modal awal yang tersedia

b) Aspek Hukum

Aspek hukum dalam pemberian kredit mempunyai kedudukan yang sangat penting, karena walaupun semua aspek-aspek lainnya dinilai layak, tetapi kalau secara hukum tidak sah maka semua ikatan perjanjian kredit antara bank dengan nasabah menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan, dan akhirnya pihak bank akan mengalami kesulitan dalam penyelesaian kredit yang telah diberikan.

Penilaian aspek hukum ditekankan pada penelitian terhadap kecakapan bertindak nasabah, bentuk badan usaha dan legalitasnya, kewenangan meminjam serta perijinan yang dimiliki.

Aspek-aspek hukum tersebut, yaitu:

1) Bentuk perusahaan:

- Perorangan
- CV, PT, Firma, PD dan lain-lain agar dilampirkan akta pendiriannya serta perubahan-perubahannya.

2) Status pemilikan modal dan komposisinya.

3) Perizinan yang diperlukan disertai dengan fotocopynya.

4) Rencana kebutuhan kredit yang diajukan dan tujuan penggunaan dengan dilampiri fotocopy dokumen pendukung seperti kontrak kerja,

penawaran pembelian kendaraan, gambar bangunan dan dokumen lainnya.

5) Kewenangan peminjam.

c) Aspek Manajemen

- a. Reputasi manajemen.
- b. Organisasi perusahaan.
- c. Hubungan kerjasama antar pengurus dan pihak ketiga lainnya.
- d. Kualitas tenaga kerja dan kondisi kerja.
- e. System pengawasan.
- f. Referensi bank.
- g. Rekomendasi.
- h. Informasi lain diluar bank.

d) Aspek Teknis

- 1) Lokasi usaha/proyek.
- 2) Fasilitas produksi yang telah ada menurut jenis, unit, kapasitas dan kondisi:
 - Tanah/bangunan tempat usaha berikut gambar tempat usaha/proyek (lokasi, letak, luas)
 - Mesin-mesin, kendaraan dan peralatan lainnya (jenis, umur, tahun, kapasitas, jumlah)
- 3) Status pemilikan fasilitas produksi.
- 4) Tata ruang.
- 5) Tahapan proses produksi.
- 6) Sumber bahan baku dan cara memperolehnya.
- 7) Kebutuhan dan pengadaan tenaga kerja.
- 8) Kapasitas produksi sekarang.
- 9) Rencana peningkatan produksi dan alasannya.
- 10) Peralatan produksi yang akan dibiayai dengan kredit investasi.
- 11) Suku cadang dan teknisi, peralatan serta sumbernya.

e) Aspek Pemasaran

- 1) Spesifikasi produk barang atau jasa yang dipasarkan.

- 2) Realisasi penjualan produk.
 - 3) Daerah pemasaran.
 - 4) Konsumen yang dilayani.
 - 5) Kondisi persaingan dan antisipasinya.
 - 6) Kelonggaran pasar
 - 7) Bauran pemasaran:
 - Produk
 - Harga saluran distribusi
 - promosi
 - 8) Sarana dan prasarana pendukung.
 - 9) Rencana penjualan produk
- f) Aspek Keuangan
- 1) Tujuan Penggunaan kredit
 - Pembiayaan usaha baru
Pada dasarnya BPR Prima Kredit Sejahtera membiayai usaha yang bersifat pengembangan bukan usaha yang sama sekali baru, namun jika kelayakan usaha baru tersebut potensial untuk berkembang maka kredit bias saja diberikan.
 - Perluasan dan peningkatan usaha
Pembiayaan untuk usaha yang telah ada seperti peningkatan produksi/penjualan, perluasan skala usaha, pembukaan jaringan baru dan lain-lain.
 - Keragaman usaha (divesifikasi)
Pembiayaan untuk pengembangan usaha dalam rangka memanfaatkan peluang-peluang baru.
 - Renovasi
Pembiayaan untuk perbaikan barang modal/faktor produksi untuk kelancaran dan kesinambungan usaha.
 - Re-investasi
Pembiayaan untuk penggantian barang modal/faktor produksi untuk kelancaran dan kesinambungan usaha.

- 2) Laporan keuangan
 - Neraca
 - Laporan rugi/laba
 - Laporan keuangan pendukung
- 3) Komposisi pembiayaan usaha/proyek yang direncanakan:
 - Kebutuhan investasi dan atau modal kerja
 - Dana sendiri
 - Sumber lainnya
 - Kredit yang diperlukan
- g) Aspek Agunan
 - 1) Bentuk agunan, ukuran nilai, kondisi, lokasi dan status kepemilikan
 - 2) Perincian agunan
 - 3) Status kepemilikan agunan berdasarkan alas hak yang diterima:
 - 4) Agunan pokok harus atas nama debitur.
 - 5) Penilaian agunan harus atas nama debitur.
 - 6) Penilaian agunan dibuat menggunakan formulir standar bank.
 - 7) Foto copy atas hak dilampirkan, seperti bilyet deposito, sertipikat tanah, BPKB kendaraan, faktur/invoice alat berat dan lain-lain.
 - 8) Keterangan agunan yang layak diasuransikan dan perkiraan jumlah pertanggungan.
- h) Aspek Sosial Ekonomi
 - 1) Penciptaan dan penyerapan lapangan pekerjaan
 - 2) Pendayagunaan sumber daya alam secara efisien
 - 3) Pengaruh kepada masyarakat sekitarnya
 - 4) Nilai pembangunan bagi daerah sekitarnya
 - 5) Menciptakan nilai tambah
 - 6) Alih teknologi dan peningkatan keahlian
 - 7) Menambah pendapatan negara melalui pajak
 - 8) Meningkatkan pendapatan masyarakat sekitar
- i) Aspek Dampak Lingkungan

1) Usaha yang diperkirakan mempunyai dampak penting terhadap lingkungan.

2) Ijin dari instansi terkait

3. Metode pengumpulan data

a) Wawancara

Wawancara dilakukan saat nasabah berkunjung ke BPR Prima Kredit Sejahtera dan saat pejabat kredit melakukan kunjungan lapangan ke lokasi proyek/usaha nasabah.

Hal-hal penting yang harus secara jelas diketahui dari wawancara yaitu:

- Kompetensi pemohon kredit
- Tujuan penggunaan kredit
- Rencana pengembalian kredit

b) Kunjungan lapangan dilakukan ke lokasi usaha/proyek nasabah

Kunjungan ke tempat usaha nasabah memegang peranan penting dalam memperoleh data akurat yang diperlukan dalam analisa kredit.

c) Informasi bank

Informasi bank tentang kondisi hubungan nasabah dengan bank diperoleh dari Bank Indonesia.

b. Untuk kredit konsumtif

Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan dikumpulkan oleh pejabat kredit berdasarkan permohonan kredit yang diajukan.

Pemberian kredit konsumtif kepada nasabah (99,68 %) dilakukan dengan calon nasabah/debitur datang sendiri ke kantor BPR Prima Kredit Sejahtera berdasarkan pengisian formulir surat permohonan kredit.

Adapun permohonan kredit meliputi:

- Permohonan baru untuk mendapatkan fasilitas kredit
- Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan
- Permohonan perpanjangan atau pembaharuan masa berlaku kredit yang telah berakhir jangka waktunya

- Permohonan lain untuk perubahan syarat-syarat fasilitas kredit yang sedang berjalan.

Dalam pengajuan permohonan kredit konsumtif, pihak bank telah menyediakan formulir surat permohonan kredit yang diperuntukan bagi calon debitur. Dalam hal ini bank tidak memberikan kebebasan kepada calon debitur untuk membuat sendiri surat permohonan kredit yang ditujukan kepada pihak BPR Prima Kredit Sejahtera.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi pemohon/nasabah kredit, yaitu:

a) Bagi pengusaha/pedagang

- Fotocopy KTP suami istri
- Fotocopy Kartu Keluarga
- Pas foto
- Jaminan/agunan berupa bukti kepemilikan tanah/barang bergerak

b) Bagi pegawai negeri

- Fotocopy KTP suami istri
- Fotocopy Kartu Keluarga
- Pas foto
- Agunan berupa SK pengangkatan dan SK terakhir (asli)
- Rekomendasi dari pimpinan tempat kerja
- Daftar slip gaji
- Copy rekening; listrik, PAM, PBB

Selain persyaratan diatas, semua pemohon yang ingin memperoleh fasilitas kredit konsumtif harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a) Status personal nasabah

Nasabah harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum:

- Umur minimal 21 tahun
- Berakal sehat
- Tidak dalam keadaan bangkrut/pailit

b) Kemampuan membayar

- Dari segi usaha, kemampuan untuk melakukan pembayaran sangat tergantung pada faktor-faktor yang mempengaruhi volume penjualan, harga jual, biaya dan pengeluaran.
- Mengingat kemampuan membayar merupakan pendapatan dari hasil usaha yang didapatkan oleh nasabah, bank harus sampai kepada suatu keyakinan bahwa berdasarkan usaha tersebut nasabah harus memenuhi kewajiban pembayaran kreditnya.

Fungsi pemberian kredit atau pembiayaan tidak mungkin ada tanpa fungsi penyerahan dana. Berdasarkan dua fungsi di atas, yaitu penyerahan dana dan penyalur dana maka terlihat adanya hubungan hukum antara bank dan nasabah yaitu :

- a. Hubungan hukum antara bank dan nasabah penyimpanan dana
- b. Hubungan hukum antara bank dan nasabah

Hubungan hukum antara bank dan nasabah penyimpanan dana dituangkan dalam bentuk peraturan bank yang bersangkutan, yang berisikan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum yang harus disetujui oleh nasabah penyimpan dana. Sebaliknya hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur dituangkan dalam perjanjian kredit bank, yang dalam praktek berbentuk suatu perjanjian standar atau perjanjian baku.

Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian kredit pada BPR Prima Kredit Sejahtera selaku kreditur memberikan keleluasaan kepada debiturnya

untuk melakukan perikatan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip perbankan secara umum dan tidak melanggar ketertiban umum serta kesusilaan yang berlaku di dalam kehidupan masyarakat dan juga undang-undang. Setelah terjadinya kesepakatan antara BPR Prima Kredit Sejahtera selaku kreditur dan debitur barulah dibuat perjanjian kredit.

Perjanjian kredit ini akan menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak. Pihak bank sebagai penyalur dana bertindak sebagai kreditur dan nasabah sebagai penerima dana bertindak sebagai debitur berdasarkan perjanjian kontrak yang telah disepakati.

Pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan antara pihak bank dengan nasabah debitur untuk mampu dan mau membayar kredit tersebut dan melaksanakan kewajiban lainnya. Bank mempunyai kewajiban menjaga rahasia keadaan rekening nasabah dan juga tentang semua informasi yang berasal dari rekening tersebut.

Setelah semua persyaratan yang ditentukan dipenuhi oleh pemohon maka proses selanjutnya adalah penganalisaan terhadap permohonan kredit yang meliputi aspek yuridis, aspek loyalitas konsumen/pelanggan, sesuai dengan rating nasabah terhadap BPR Prima Kredit Sejahtera.

Bagian analisis BPR Prima Kredit Sejahtera setelah menganalisa usulan kredit tersebut, akan mengambil keputusan, apakah permohonan tersebut disetujui atau ditolak baik sebagian atau seluruhnya dengan mempertimbangkan faktor-faktor utama, yakni:

- Analisa usaha
- Omzet rata-rata perbulan
- Penjualan rata-rata perbulan
- Keuntungan bersih
- Jalan menuju lokasi peminjam setidaknya dapat dilalui kendaraan roda empat dan roda dua

Kemudian bagian analisis melakukan pemeriksaan ditempat calon debitur, meneliti kebenaran permohonan yang dibuat calon debitur. Bilamana semua

persyaratan telah disepakati dan dipenuhi, maka oleh Direksi BPR Prima Kredit Sejahtera kemudian melakukan penulisan *Approval* pada surat surat permohonan yang berarti setuju atau menyetujui permohonan kredit untuk kemudian diproses dan dibuatkan surat pemberitahuan pemberian kredit. Selanjutnya dilakukan penandatanganan akad kredit antara pihak bank dengan nasabah, yang meliputi Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang.

Adapun proses perjanjian tersebut adalah: pihak BPR Prima Kredit Sejahtera sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit, maka nasabah diminta untuk membaca dan mempelajari isi dan syarat-syarat yang tertuang dalam akta perjanjian kredit tersebut.

Apabila dari pihak nasabah menyetujui isi perjanjian, maka dilakukan penandatanganan akta perjanjian antara nasabah dan bank yang kemudian diikuti akta Pengakuan Hutang.

Sebelum memberikan pinjaman kredit kepada nasabah debitur pihak BPR Prima Kredit Sejahtera melakukan beberapa hal antara lain:

- a. BPR Prima Kredit Sejahtera mencari data tentang siapa dan bagaimana orang yang ingin mengadakan peminjaman kredit. Apakah orang itu jujur dan dapat dipercaya, sebab ini menyangkut kepada pengembalian kredit.
- b. Mencari tahu tentang apa tujuan untuk keperluan kredit yang diajukan.
- c. Dimana lokasi usaha yang didirikan. Hal ini dilakukan untuk mengetahui apakah usaha tersebut memang benar ada atau hanya untuk mengelabui pihak bank.
- d. Melihat bagaimana prospek dari bidang usaha dan kegiatan usaha peminjam.

Untuk mendapatkan kredit di BPR Prima Kredit Sejahtera Ciputat maka pengajuan kredit harus melalui tahap-tahap:

- a. Terhadap pemohon kredit akan diberikan Formulir Surat Keterangan Permohonan Pinjaman (SKKP) untuk diisi secara lengkap dan disertai dengan dokumen/surat yang dipersyaratkan.
- b. Proses kredit secara resmi dimulai dengan penyerahan formulir yang telah diisi dengan lengkap dan benar.

c. Semua permohonan kredit yang diterima akan dilakukan analisa dan evaluasi kredit, yaitu:

Pemeriksaan kredit melalui 5 C, yaitu:

- a) *Character* (karakter).
- b) *Capacity* (kemampuan).
- c) *Capital* (modal).
- d) *Collateral* (jaminan).
- e) *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Pemeriksaan calon nasabah melalui:

- a) Pemeriksaan usaha ditempat calon debitur untuk mengetahui dan menilai:
 - i. Kesesuaian antara kebenaran keterangan yang diberikan dengan isian dalam formulir.
 - ii. Domisili calon debitur.
 - iii. Karakter calon debitur.
 - iv. Keadaan usaha.
 - v. Kebenaran jaminan dan penilaian jaminan.
 - vi. Prospek usaha (produksi, lokasi, omzet, pemasaran dan lain-lain).
 - vii. Keadaan keuangan (kebutuhan modal, rencana penggunaan kredit)
 - viii. Kemampuan membayar kredit (pendapatan, biaya dan laba)
- b) Penilaian jaminan:
 - i. Jaminan harus mempunyai nilai ekonomis (*marketebel*), meliputi:
 - 1) Dapat diperjualbelikan bebas;
 - 2) Mudah dipasarkan;
 - 3) Kondisi dan lokasi strategis;
 - 4) Tidak cepat rusak;
 - 5) Manfaat ekonomisnya lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan.
 - ii. Jaminan harus mempunyai kekuatan yuridis:
 - 1) Tidak dalam sengketa;
 - 2) Ada bukti kepemilikan;
 - 3) Belum dijaminkan pada pihak lain;

- 4) Memenuhi syarat untuk diikat dengan hak tanggungan;
- d. Hasil analisa dan evaluasi tersebut petugas taksasi akan melaporkan kepada petugas penyelia kredit untuk menolak kredit, jika hasil analisisnya dinilai tidak layak untuk menerima kredit atau menurunkan nilai permohonan kredit, jika jaminan yang diberikan tidak mencukupi dengan nilai kredit.
- e. Berdasarkan hasil taksasi jaminan tersebut petugas penyelia kredit menganalisa kredit dan hasil kesimpulan dari analisa tersebut menjadi dasar bagi pimpinan BPR Prima Kredit Sejahtera Ciptat memutuskan:
- a) Disetujui
- Persetujuan pemberian kredit terjadi karena permohonan kredit dinilai telah lengkap dan layak serta plafon kredit telah disetujui oleh pimpinan bank sesuai dengan jenis usaha calon nasabah. Persetujuan kredit akan disertai dengan persyaratan-persyaratan tertentu, yaitu:
1. Maksimum kredit;
 2. Keperluan kredit;
 3. Jenis kredit;
 4. Bentuk/sifat kredit;
 5. Jangka waktu;
 6. Provisi;
 7. Biaya administrasi;
 8. Denda;
 9. Asuransi;
 10. Jaminan kredit;
 11. Penarikan.
- b) Penolakan dapat terjadi karena syarat yang diminta kurang lengkap atau jaminan yang diberikan kurang layak atau karena keinginan dari calon nasabah yang plafon kreditnya lebih besar dari jumlah yang disanggupi pihak BPR Prima Kredit Sejahtera.

Keputusan kredit yang disetujui dan ditolak tersebut kemudian diberitahukan kepada calon debitur/pemohon kredit. Apabila nasabah yang disetujui permohonan kreditnya dan nasabah menerima syarat-syarat dan ketentuan kredit yang diberikan

dari BPR Prima Kredit Sejahtera, maka dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit (PK).

Dalam peraturan perundang-undangan tidak mengharuskan perjanjian kredit dibuat dengan akta otentik. Sehingga perjanjian kredit di PT. BPR Prima Kredit Sejahtera Ciputat dapat dibuat dengan akta dibawah tangan.

Sebagian besar pelaksanaan pemberian kredit di PT. BPR Prima Kredit Sejahtera Ciputat dilakukan dengan perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan dan telah dipersiapkan suatu formulir tertentu yang dibuat dengan bentuk perjanjian baku dimana sebelumnya telah dipersiapkan klausula-klausula oleh bank dalam suatu formulir tercetak. Dalam keadaan tertentu saja perjanjian kredit di BPR Prima Kredit Sejahtera dibuat dengan akta notaris dan bank meminta notaris menyesuaikan dengan bentuk klausula-klausula dari model perjanjian kredit dari BPR Prima Kredit Sejahtera .

Perjanjian kredit yang dikeluarkan oleh bank, pada umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian baku, yang telah dipersiapkan oleh bank, sehingga bank cenderung hanya memperhatikan kepentingan kreditur dan kurang memperhatikan bagi kepentingan nasabah/debitur.

Dalam hubungan antara bank dan nasabah/debitur, bank selalu berada diposisi yang lebih kuat dibandingkan dengan calon nasabah/debitur, karena pada saat pembuatan perjanjian tersebut calon nasabah/debitur sangat membutuhkan bantuan kredit dari bank.

Dalam melakukan praktek di BPR Prima Kredit Sejahtera, bank membuat perjanjian kredit dengan 2 cara:

- 1) Perjanjian kredit berupa dibawah tangan

Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan maupun akta notaris, pada umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian baku yaitu adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan pihak nasabah, sebelum perjanjian tersebut ditandatangani oleh nasabah/debitur, telah dipersiapkan isi atau klausula-klausula oleh bank dalam bentuk formulir tercetak.

Dalam kontrak baku tersebut biasanya dimuat syarat-syarat yang membatasi kewajiban kreditur. Syarat-syarat itu dinamakan *Eksonerasi Klausules* atau

azxemption clause. Syarat ini sangat merugikan debitur, tetapi debitur tidak dapat membantah syarat-syarat tersebut, karena perjanjian hanya memberi dua alternatif, diterima atau ditolak oleh debitur yang menandatangani.

Didalam kepustakaan kontak baku ini disebut perjanjian paksa (dwang kontrak) atau *take it or leave it contract*.⁶⁷

Menurut Direktur PT. BPR Prima Kredit Sejahtera Ciputat dari seluruh nasabah yang berjumlah 900 orang di tahun 2011, dalam pemberian kredit yang dilakukan di bank tersebut hampir seluruhnya (90 %) didasarkan pada perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan dan hanya sebagian kecil (10 %) saja perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notariil yang dibarengi dengan akta jaminan fidusia.

Adapun pertimbangan dilakukan dengan akta dibawah tangan karena biaya yang dipikul oleh nasabah sebagai potongan biaya administrasi penerima kredit menjadi lebih kecil dan prosedurnya cukup mudah.

Menurut Direktur PT. BPR Prima Kredit Sejahtera Ciputat yang menjadi alasan bank dalam memberikan kredit cukup dengan perjanjian dibawah tangan, karena:

- a. Jangka waktu kredit yang diberikan oleh kreditur adalah jangka pendek, rata-rata 6-12 bulan, sehingga apabila diproses berdasarkan pendaftaran fidusia belum selesai sementara fasilitas kredit telah jatuh tempo dan harus dilunasi. Sehingga apabila kredit telah lunas akan mengalami kesulitan karena proses pendaftaran yang belum selesai yang mana akibatnya penyerahan benda jaminan akan terlambat.

Kemungkinan debitur untuk wanprestasi relatif sangat kecil, mengingat agunan yang dijamin nilainya relatif cukup tinggi dibandingkan dengan fasilitas kredit. Sehingga debitur akan berusaha untuk melunasi kredit tepat pada waktunya, sebab khawatir apabila tidak dilunasi tepat waktu, agunan kredit akan dijual dengan nilai penjualan lebih rendah.

⁶⁷Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bandung, 2001), hal.285.

- b. Apabila debitur wanprestasi, dilakukan peringatan terlebih dahulu kemudian dilakukan penyelesaian dengan pendekatan secara kekeluargaan. Pada umumnya masalah tersebut dapat diselesaikan dengan baik, misalnya pelaksanaan penjualan objek jaminan dilakukan sendiri oleh debitur. Debitur mencari sendiri pihak ketiga yang bersedia membeli objek jaminan kemudian hasil dari penjualan fidusia untuk melunasi sisa utangnya sedangkan apabila ada kelebihan dari dana tersebut dapat diserahkan kepada debitur. Umumnya debitur merasa puas karena penjualan dilakukan sendiri sehingga debitur merasa tidak dirugikan.
- c. Dengan banyaknya bank perkreditan yang ada, mengakibatkan bank memberikan persyaratan kredit seminimal mungkin, karena pembuatan dengan akta notariil yang kemudian didaftarkan berarti ada tambahan biaya-biaya yang harus ditanggung oleh debitur. Umumnya debitur sangat memperhitungkan biaya yang harus ditanggung dalam mengajukan kredit.

Adapun kekuatan pembuktian akta dibawah tangan, jika akta diakui oleh pihak terhadap siapa akta itu dipergunakan, maka kekuatan pembuktian materiil hanya berlaku terhadap pihak-pihak yang bersangkutan, oleh ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya, dengan kata lain, akta di bawah tangan tersebut berlaku sah atas persetujuan kedua belah pihak.

Menurut subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau lebih atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Berdasarkan peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dituangkan secara tertulis. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian menerbitkan suatu perikatan.⁶⁸

Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata disebutkan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

⁶⁸R. Subekti, *Op.cit*, hal.1.

Dengan menekankan pada perkataan “semua” maka menurut subekti pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja atau tentang apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang.

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Oleh karena itu akta dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, merupakan bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik. Berhubung dengan itu, maka setiap kali orang mempergunakan suatu akta dibawah tangan sebagai alat bukti, maka terkait dalam perjanjian tersebut lebih dahulu harus dengan tegas mengakui atau menyangkal tanda tangannya.

Jika tanda tangan tersebut disangkal maka hakim lebih dahulu harus memerintahkan penyelidikan terhadap kebenaran dari tulisan itu. Sebagaimana tersebut dalam Pasal 1876 KUH Perdata, yaitu:

“Barang siapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan dibawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui dan memungkiri tanda tangannya, tetapi bagi para ahli waris atau orang yang mendapat hak daripadanya adalah cukup jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.”

Dengan demikian kutipan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1877 KUH Perdata menyatakan “jika seorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, atau jika para ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan tersebut atau tanda tangan tersebut diperiksa dihadapan pengadilan.”

Karena di dalam akta dibawah tangan tersebut selain tanda tangan juga terdapat tanggal, maka ini terdapat ketentuan dalam Pasal 1880 KUH Perdata.

Pasal 1880 KUH Perdata menyatakan bahwa terhadap pihak ketiga tanggal itu baru dapat diterima dengan benar sejak:

- a. Tanggal akta itu diresmikan (notaris atau pejabat lainnya yang ditunjuk oleh undang-undang).
- b. Tanggal dimana yang memberi tanda tangan itu meninggal.
- c. Tanggal dari akta lain yang menyebut akta itu.
- d. Tanggal dimana pihak ketiga mengakui adanya akta tersebut.

Akta dibawah tangan perlu mendapat penegasan sebagaimana dimuat dalam Pasal 1879 KUH Perdata, yang isinya sebagai berikut:

Bilamana suatu akta dibawah tangan memuat suatu perikatan hutang sepihak untuk membayar sejumlah uang atau memberi barang yang harganya dapat ditetapkan, maka akta itu seluruhnya harus ditulis oleh si penandatanganan sendiri atau paling sedikit selain tanda tangan harus memuat penegasan yang memuat jumlah uang yang berhutang dengan tulisan yang berhutang itu sendiri.

Jika hal ini tidak dilakukan, maka jika dipungkiri, akta ini hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan saja. Pasal ini dimaksudkan untuk melindungi yang berhutang terhadap tekanan orang yang menghutangkan dengan membuat suatu akta yang tidak ditulis isinya tapi hanya memuat tanda tangan saja, jadi isinya dapat ditulis sendiri oleh yang menghutangkan. Tanda tangan dari suatu akta yang kosong itu disebut *blanc seign.*

Sesungguhnya dalam praktek ketentuan pasal ini tidak banyak membantu, sebab seorang debitur yang di dalam kesulitan dapat saja ditekan untuk menulis apa saja yang diinginkan oleh kreditur.

Mengenai perkara hutang sepihak ini masih ada ketentuan lebih lanjut yaitu yang dimuat dalam Pasal 1879 KUH Perdata, yaitu jika didalam akta semacam itu ada dua jumlah uang yang disebut yaitu, yang satu didalam akta itu sendiri dan yang kedua didalam penegasan jumlah itu yang juga tertulis di dalam akta, maka yang dianggap benar ialah jumlah uang yang paling sedikit.

Adapun kelemahan yang terjadi dengan akta dibawah tangan adalah:

1. Apabila suatu saat terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya diambil tindakan hukum melalui proses pengadilan, dimana debitur menyangkal tanda tangannya, maka berakibat lemahnya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat tersebut.

2. Arsip/file surat asli

Arsip/file surat asli pada dasarnya juga merupakan kelemahan dari perjanjian yang dibuat dibawah tangan, bila arsip/file asli hilang, maka bank tidak mempunyai alat bukti sehingga posisi bank akan lemah bila terjadi perselisihan.

3. Isi blangko pinjaman

Dalam hal perjanjian kredit dibawah tangan, ada kemungkinan terjadinya seorang debitur mengingkari isi perjanjian adalah sangat besar. Hal ini disebabkan dalam pembuatan akta tersebut, formulir/blangkonya sudah dipersiapkan, sehingga debitur dapat saja mengelak.

Untuk mengatasi hal tersebut di atas, maka pihak PT. BPR Prima Kredit Sejahtera Ciputat menyertakan surat-surat yang harus dilengkapi dalam pengajuan permohonan kredit yang perjanjiannya dibuat secara dibawah tangan (antara Rp 5.000.000,- s/d 50.000.000,-) antara lain:

- a. Akta pengikatan *Fidusia Eigendom Overdracht* (FEO)
- b. Surat-surat bukti kepemilikan asli barang objek FEO dalam hal barang-barang memerlukan tanda bukti kepemilikan:
 - a) Kendaraan sepeda motor/ mobil yaitu: BPKB, faktur kwitansi yang ditandatangani oleh pemilik yang namanya tercantum dalam BPKB tersebut.
 - b) Rumah/tanah yaitu: sertipikat hak milik
- c. Surat kuasa menjual barang-barang objek *Fidusia Eigendom Overdracht* yang dibuat secara dibawah tangan.
- d. Formulir bank yang telah diisi dan ditandatangani oleh nasabah/debitur.

2) Perjanjian kredit berupa akta notariil

Menurut Direktur PT. BPR Prima Kredit Sejahtera Ciputat, pemberian kredit yang dilakukan di bank sebagian kecil (10 %) saja perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk akta notariil yang dibarengi dengan akta jamina fidusia, sedangkan sebagian besar/hampir seluruhnya (90 %) didasarkan pada perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan.

Dalam hal perjanjian kredit bank dibuat dengan akta notaris, maka bank akan meminta notaris berpedoman kepada model perjanjian kredit yang bersangkutan. Setelah dibuatnya perjanjian kredit kemudian dibuatkan akta jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia yang menyatakan bahwa pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaries dalam bahasa Indonesia.

Tanpa dibuatnya akta notaris, perbuatan hukum tersebut tidak dapat dijadikan bukti yang sempurna dan tidak dapat didaftarkan. Dengan campur tangan notaris dalam pembuatan alat bukti perbuatan tersebut maka para pihak dapat lebih sadar akan akibat hukumnya dan juga tentang syarat-syarat sehubungan dengan perbuatan tersebut dapat diatur sedemikian rupa sehingga kepentingan yang bersangkutan mendapat perlindungan yang wajar. Sekalipun hukum perikatan mengenal asas kebebasan berkontrak, termasuk kebebasan untuk membuat aktanya, namun ternyata seperti halnya dalam perjanjian kebebasan seseorang dalam membuat akta juga dibatasi oleh pembentuk undang-undang.

Dalam akta notaris terdapat kekuatan pembuktian ekstern karena akta otentik mempunyai bentuk tertentu yang ditetapkan dengan undang-undang dan yang membuat adalah pejabat umum. Kekuatan pembuktian ekstern itu tidak hanya berlaku bagi pihak-pihak yang disebut dalam akta itu, melainkan juga berlaku bagi setiap orang. Siapa yang menyangkal hal tersebut harus membuktikan kepalsuan dari akta tersebut.

Disamping itu pada akta otentik juga terdapat kekuatan pembuktian formil, karena pejabat umum yang membuat akta itu adalah pejabat yang melakukan

tugasnya, dibawah sumpah sehingga apa yang dimuat di dalam akta itu harus dianggap sungguh-sungguh diucapkan oleh pihak yang bersangkutan.

Pada akta otentik mempunyai kekuatan material, namun demikian kekuatan pembuktian material tersebut terbatas pada beberapa orang saja sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1870 KUH Perdata yaitu:

“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak yang beserta ahliwarisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang disebut didalamnya.”

Pada suatu akta otentik terdapat 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah, yakni kemampuan dari akta perjanjian itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta perjanjian yang otentik.
- b. Kekuatan pembuktian formal, yakni pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan sebagaimana yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatan.
- c. Kekuatan pembuktian, yakni isi keterangan yang dimuat dalam perjanjian itu berlaku sebagai yang benar.

2.5.3 Objek Jaminan

Adapun macam-macam barang yang dapat diterima sebagai barang jaminan oleh BPR Prima Kredit Sejahtera dalah sebagai berikut:

- a. Sepeda motor/mobil
- b. Tabungan di BPR Prima Kredit Sejahtera
- c. Deposito di BPR Prima Kredit Sejahtera
- d. Jaminan pribadi (*borgtocht*) hanya sebagai pelengkap

Pengikatan jaminan/agunan kredit di BPR Prima Kredit Sejahtera sebagian besar (99,67 %) berupa kendaraan bermotor (sepeda motor dan mobil).

Apabila kendaraan sepeda motor atau mobil akan digunakan untuk pengikatan agunan, maka harus diperhatikan:

- a. Bukti kepemilikan

Bukti kepemilikan ini dapat dibuktikan dengan melampirkan BPKB, apakah kendaraan tersebut hak milik sendiri atau bukan.

b. Keadaan fisik

Keadaan fisik suatu kendaraan yang akan dijadikan agunan kredit tersebut harus disesuaikan benar dengan nomor kepemilikannya, baik nomor mesin, nomor rangka, warna, nomor polisi dan lainnya.

2.5.4 Prosedur pengikatan jaminan

Prosedur pengikatan jaminan fidusia yang ditempuh dalam pengikatan jaminan fidusia pada BPR Prima Kredit Sejahtera adalah:

- a. Petugas bank mengadakan pemeriksaan fisik barang yang akan dijaminkan untuk meneliti kebenaran kualitas dan kuantitasnya dengan mengidentifikasi atas:
 - Jumlah satuan barang kreditur
 - Merk, tahun pembuatan, kapasitas, ukuran dan sebagainya
 - Nomor dan data tanda bukti kepemilikan, kwitansi, faktur, sertifikat dan lain-lain
 - Tempat penyimpanan
- b. Apabila sudah diyakini kebenaran data tersebut, serta kebenaran pemilik dari barang tersebut berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang ada, selanjutnya dibuat perjanjian fidusia antara bank dengan pemilik barang yang difidusiakan beserta daftar dan asli bukti pemilikan barang-barang fidusia.

Dalam pengikatan jaminan kredit, harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. *Secured*, artinya barang tersebut dapat diadakan Pengikatannya secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku, sehingga apabila dikemudian hari terjadi *wanprestasi* dari debitur maka bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.
2. *Marketable*, artinya jaminan tersebut harus dapat dieksekusi, maka jaminan kredit tersebut harus dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi hutang debitur.

Kendaraan bermotor yang dapat diterima sebagai jaminan umum teknis (*technical life*) dari kendaraan bermotor adalah 7 tahun, artinya jika kendaraan tersebut berumur 7 tahun berarti nilai teknisnya sudah menurun. Penurunan umur teknis akan membawa pengaruh pada nilai ekonomis. Karenanya, kendaraan yang berumur diatas 7 tahun dihindari sebagai agunan.

Penilaian harga kendaraan bermotor didasarkan pada harga menurut:

1. Tahun pembuatan
2. Kondisi/keadaan fisik
3. Jenis/model
4. Merk serta peruntukannya

Dalam hal fasilitas kredit pada BPR Prima Kredit Sejahtera dipergunakan untuk membeli kendaraan bermotor yang kemudian dijadikan agunan, pada umumnya debitur dalam kapasitasnya sebagai pemberi fidusia diwajibkan membiayai sendiri sebagian dari harga kendaraan yang dibelinya dengan fasilitas kredit tersebut (membayar uang muka) sebanyak 40 % dari harga kendaraan tersebut, sehingga kreditur hanya mendanai sebesar 60 % dari harga kendaraan dan setiap bulan harus ada pemblokiran sejumlah satu kali cicilan kredit dalam rekening debitur. Ini merupakan salah satu bentuk perlindungan bagi kreditur.

Perlindungan atau pengamanan kredit merupakan suatu mata rantai kegiatan bank, langkah pengamanan ini dimulai sejak bank merencanakan untuk memberikan kredit. Dalam menyusun rencana sekaligus perhitungan jumlah maksimum kredit (*plafond*) bank telah memperhitungkan berbagai segi yang dapat dijangkau sesuai kemampuan operasional.

2.5.5 Penyelesaian Kredit Macet di BPR Prima Kredit Sejahtera

Pelaksanaan kredit dan pemenuhan prestasi serta kewajiban oleh debitur tidak selalu berjalan lancar seperti yang diharapkan oleh kedua belah pihak. Menurut kepala bagian penagihan BPR Prima Kredit Sejahtera dalam praktek sering muncul masalah-masalah dalam pelaksanaan kredit, yang diklasifikasikan jadi 3 faktor, yaitu:

1. Debitur datang ke pihak kreditur dengan menyatakan bahwa debitur tidak ada kemampuan membayar karena kondisi ekonomi yang terus menurun yang mengakibatkan kegiatan usahanya tutup.
2. Debitur tidak mampu membayar bunga pinjaman tetapi hanya sanggup membayar hutang pokoknya saja.
3. Debitur meninggal dunia

Sebagian besar masalah yang timbul dalam pelaksanaan kredit berasal dari kesalahan debitur, yang tidak mampu untuk melunasi hutangnya sehingga terjadi kredit macet.

Faktor-faktor penyebab adanya kredit yang bermasalah sebagian besar dikarenakan debitur tidak mempunyai kemampuan untuk melunasi, baik dikarenakan kesengajaan debitur maupun prospek usaha yang terus menurun, kondisi keuangan dan ekonomi yang tidak menentu sehingga mempengaruhi kemampuan untuk membayar dari debitur.

Debitur apabila tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan dalam pengambilan kredit pada BPR Prima Kredit Sejahtera, maka dikatakan bahwa debitur telah melakukan wanprestasi atau lala atau cidera janji.

Wanprestasi (kelalaian dan kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Apabila debitur melakukan peristiwa wanprestasi poin a, b, c, d tersebut di atas selama tiga bulan berturut-turut maka manajemen BPR Prima Kredit Sejahtera memberlakukan sangsi-sangsi:

- a. Peringatan atau teguran
- b. Dikenakan pembatalan perjanjian
- c. Berakibat pembatalan perjanjian
- d. Peralihan resiko

Untuk mencapai sasaran dan tujuan dalam penyelesaian kredit bermasalah, BPR Prima Kredit Sejahtera melakukan identifikasi dan analisis permasalahan

untuk penyelesaian kredit bermasalah yang merupakan dasar dalam penetapan strategi guna memperkecil kerugian, dengan fokus penilaian terhadap; “kemampuan membayar”, “kecukupan agunan” dan “kredibilitas manajemen debitur” dengan proses analisis sebagai berikut:

- a. Melakukan identifikasi terhadap permasalahan yang dihadapi oleh debitur dengan memfokuskan kepada penelitian gejala dan penyebab terjadinya kredit bermasalah serta menentukan permasalahan yang sedang dihadapi oleh debitur.
- b. Melakukan analisis secara menyeluruh, cepat dan tepat dari permasalahan, untuk menentukan sebesar berapakah kerugian diderita.

Upaya awal yang ditempuh bank pada saat dilakukannya upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit debitur yang bermasalah adalah dengan terlebih dahulu melakukan negosiasi, bank berharap dengan negosiasi para debitur tersebut akan secara *transparan* atau terbuka menceritakan kondisi *rill* usaha ataupun perusahaannya baik atas manajemen maupun kondisi finansialnya yang menyebabkan debitur mengalami kesulitan dalam pengembalian pinjamannya kepada bank. Bank dalam kondisi yang demikian dengan ditunjang profesionalisme yang memadai dalam hal ini harus mampu menemukan solusi efektif dan efisien serta menentukan kebijakan kredit yang paling tepat guna mengatasi permasalahan keuangan yang sedang dihadapi debiturnya. Bank mau tidak mau harus mempunyai paradigma baru dalam pengelolaan kredit, untuk melakukan penagihan kredit lancar yang berpotensi gagal bayar dengan upaya penyelamatan kredit atau harus segera melakukan penyelesaian kredit dalam hal bank mempunyai keyakinan debitur sudah tidak dapat memenuhi lagi kewajiban hutangnya kepada bank. Upaya negosiasi hanya berlaku untuk debitur yang secara nyata beritikad baik dan kooperatif serta masih berpotensi menghasilkan *nett cash flow* dengan prospek usaha yang baik.

Pilihan penyelesaian kredit hanya akan ditempuh apabila upaya penyelamatan kredit tidak dapat dilaksanakan. Hal-hal penting yang harus diperhatikan sebelum dilakukannya tindakan penyelesaian kredit antara lain meliputi :

- a. Kepastian bahwa pemberian kredit kepada debitur telah sesuai dengan prinsip kehati-hatian "*prudential banking* " maupun telah sesuai dengan Kebijakan Perkreditan BPR Prima Kredit Sejahtera yang disusun berdasarkan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan bank yang dicanangkan Bank Indonesia.
- b. Kepastian bahwa pemberian kredit yang dilakukan tidak melanggar ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, masih dalam batas sektor ekonomi, *segmen* pasar serta dalam toleransi resiko yang ditetapkan sesuai kemampuan atau keterbatasan yang ada.
- c. Kepastian bahwa calon debitur tidak beritikad baik untuk melunasi kredit atau hutangnya kepada bank.
- d. Kepastian bahwa agunan kredit yang diserahkan sebagai *second way out* benar-benar meng-*cover* dan memiliki *preferensi* serta *executable*.
- e. Kepastian bahwa bank memiliki jaringan yang memadai pada waktu ditempuhnya upaya penyelesaian kredit.
- f. Kepastian bahwa dokumen hukum yang tersimpan pada bank sudah lengkap dan sempurna.
- g. Kepastian bahwa biaya-biaya yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan tindakan penyelesaian kredit tidak menjadikan beban kerugian tersendiri bagi bank.

Pada tahap awal sebelum ditempuhnya upaya hukum dalam rangka penyelesaian kredit debitur yang bermasalah upaya tempuh yang dilakukan oleh BPR Prima Kredit Sejahtera adalah dengan melakukan negosiasi dengan debitur agar bersedia melunasi hutangnya kepada bank. Upaya *collection* yang dijalankan oleh bank kepada debitur pada awalnya harus dilakukan secara *persuasif* namun apabila upaya *persuasif* dipandang tidak berhasil maka upaya *represif* adalah upaya akhir yang harus dilaksanakan oleh bank.

Tingginya angka kredit bermasalah sangat berpengaruh pada kualitas kredit utamanya dalam penentuan tingkat penilaian kesehatan bank. Secara prinsipil kredit yang telah dikururkan oleh bank harus dikembalikan oleh debitur baik atas bunga, denda dan biaya-biaya lain yang timbul (jika ada) tepat pada waktunya sesuai dengan yang telah diperjanjian para pihak dalam perjanjian kredit dan atau

pengakuan hutang. Apabila dalam jangka waktu yang telah diperjanjian debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank maka bank harus melakukan *collection*/penagihan kepada kreditur. Upaya *collection* yang ditempuh oleh BPR Prima Kredit Sejahtera atas kredit debitur yang bermasalah dilakukan dengan melakukan:

a. Penagihan kredit

Penagihan kredit secara langsung oleh bank merupakan upaya pertama yang dilakukan sebagai antisipasi atau tindakan preventif atas gejala awal munculnya kredit bermasalah yaitu kredit lancar yang berpotensi menjadi kredit bermasalah dan atau penurunan kualitas kredit dari lancar menjadi dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.

Dalam melakukan penagihan dilakukan beberapa langkah berikut ini yang urutannya disesuaikan dengan peluang keberhasilannya, yaitu:

- Inventarisasi permasalahan yang menyebabkan kredit menjadi bermasalah.
- Menetapkan prioritas penagihan, yaitu:
 - a. Kualitas kredit “Lancar” yang diperkirakan atau berpotensi akan menjadi kredit bermasalah.
 - b. Kualitas kredit “Dalam Perhatian Khusus”.
 - c. Kualitas kredit “Kurang Lancar”.
 - d. Kualitas kredit “Diragukan”.
 - e. Kualitas kredit “Macet”.
- Melakukan pendekatan secara persuasif dengan debitur, meliputi:
 - a. Memanggil debitur ke kantor.
 - b. Melakukan kunjungan secara rutin.
 - c. Membicarakan penyebab terjadinya kredit bermasalah.
 - d. Membicarakan langkah-langkah penyelamatan/penyelesaian kredit.
 - e. Membuat *action plan* yang dituangkan dalam *daily report*.
- Menegosiasikan dengan debitur tentang langkah-langkah penyelesaian seperti:
 - a. Penyelamatan kredit.
 - b. Penyelesaian kredit.

- c. Pelunasan.
 - d. Angsuran dalam jangka waktu tertentu.
 - e. Pelunasan dengan pemberian keringanan bunga dan denda kredit.
 - f. Penyelesaian melalui penjamin.
 - g. Menjual agunan kredit.
 - h. Dan lain-lain.
- Membuat dan menyampaikan Surat Tagihan kepada debitur.

Surat tagihan tunggakan kredit adalah pemberitahuan kepada debitur bahwa telah terjadi tunggakan pokok dan atau bunga kredit dengan suatu permintaan untuk segera menyelesaikan tunggakan kewajiban tersebut.

- Membuat dan menyampaikan Surat Peringatan.

Surat peringatan adalah suatu permintaan/perintah bank kepada debitur untuk segera menyelesaikan kewajiban tunggakan pokok dan atau bunga kredit yang telah jatuh tempo/tertunggak. Surat peringatan ini disampaikan bank kepada debitur apabila upaya pendekatan secara persuasif yang dilakukan terhadap debitur tidak membuahkan hasil yang diharapkan.

- b. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu kredit termasuk masa tenggang atau *grace periode* baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran maupun tidak.
- c. Persyaratan kembali (*reconditioning*) atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
- d. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu berupa upaya melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan atau tanpa *reconditioning*.

e. Menjual agunan kredit

- Debitur menjual sendiri agunan kredit.

Dalam rangka penjualan agunan oleh debitur, bank dapat membantu debitur dengan cara mencarikan calon pembeli sesuai dengan harga yang layak.

- Menjual berdasarkan Surat Kuasa dari debitur dan atau pemilik agunan.

Debitur dan atau pemilik agunan member Surat Kuasa kepada bank atau pihak lain secara Notariil untuk menjual agunan kredit guna penyelesaian tunggakan kredit di bank.

Beberapa hal yang harus diperhatikan bank dalam penjualan agunan kredit melalui Surat Kuasa tersebut, yaitu:

- a. Bentuk dan isi surat kuasa.
 - b. Luasnya kewenangan dari surat kuasa tersebut.
 - c. Harga jual dari agunan kredit.
- Bank menjual agunan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dengan tata cara sebagai berikut:
 - a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
 - b. Penjualan dilaksanakan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberiahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
 - c. Diumumkan dalam 2 (dua) harian surat kabar setempat.
 - d. Harga jual sesuai dengan harga yang berlaku umum.
 - e. Seluruh biaya yang timbul ditanggung oleh debitur.
 - Melakukan penagihan kepada penjamin kredit dengan tata cara sebagai berikut:
 - a. Memanggil penjamin kredit untuk datang ke kantor bank.
 - b. Mengunjungi penjamin kredit.
 - c. Membicarakan langkah-langkah penyelesaian kredit yang telah dijaminnya dan atau
 - d. Mempertemukan debitur dengan penjamin kredit.
 - Menyerahkan penyelesaian kredit bermasalah kepada pihak ketiga (Kejaksanaan Tinggi/Negeri, KP2LN dan Pengadilan Negeri).

Menangani kredit debitur yang bernasalah harus secara persuasif membujuk debitur atau penjamin agar menjual agunan kredit atau *asset* lainnya untuk melunasi kredit debitur kepada bank. Penjualan agunan kredit secara sukarela dari debitur untuk pelunasan hutang hanya dapat dilaksanakan apabila debitur memang beritikad baik untuk melunasi hutangnya kepada bank

Dalam hal upaya penyelesaian kredit secara damai tanpa melalui proses peradilan tidak berhasil maka upaya tempuh yang dilakukan oleh BPR Prima Kredit Sejahtera adalah melakukan upaya hukum melalui pengadilan yang dilakukan dengan : Permohonan *Somatie*.

Pengajuan permohonan *somatie* yang dijalankan oleh BPR Prima Kredit Sejahtera merupakan proses awal upaya *collection*, proses penyelesaian kredit melalui *somatie* meliputi :

- Penyampaian permohonan *somatie* oleh BPR Prima Kredit Sejahtera kepada Ketua Pengadilan setempat sesuai domisili hukum yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit dan atau pengakuan hutang.
- Pengadilan Negeri selanjutnya setelah permohonan *somatie* diterima memanggil Termohon *somatie* dalam hal ini debitur atau penjamin sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri akan memperingatkan kepada debitur atau penjamin agar segera melunasi kewajiban hutangnya kepada Bank.

Upaya *somatie* yang ditempuh oleh bank seringkali diabaikan oleh debitur atau penjamin sehingga biasanya oleh bank akan segera ditindak-lanjuti dengan permohonan eksekusi ataupun pengajuan gugatan/ tuntutan hukum kepada debitur atau penjamin. Dalam tidak terjadi penyelesaian Permohonan eksekusi dapat diajukan atas Akta Pengakuan Hutang ataupun agunan kredit yang telah diberikan *titel eksekutorial* dengan irah-irah “Demi Keadilan berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa”. *Grosse* Akta Pengakuan Hutang maupun *Grosse* Hak Tanggungan sesuai pasal 224 HIR dapat dilaksanakan eksekusi dengan tahapan :

- Pengajuan permohonan *fiat eksekusi* atas Grosse Akta Pengakuan Hutang ataupun Grosse Akta Hak Tanggungan.
- Setelah *fiat eksekusi* diberikan selanjutnya bank akan mengajukan permohonan sita eksekusi.
- Tahapan terakhir dari eksekusi adalah pelaksanaan lelang yang ditindak-lanjuti dengan upaya pengosongan apabila obyek yang dieksekusi belum berada dalam keadaan kosong.

Pengajuan gugatan terhadap debitur yang wanprestasi yang tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada bank memerlukan proses rumit dan panjang, sehingga hampir dipastikan dari segi waktu dan biaya sangat tidak efektif dan efisien. Penguasaan materi dari *Legal Officer (LO)* dan Pengacara ataupun dengan didukung sepenuhnya dokumen hukum merupakan kunci keberhasilan bank untuk memenangkan gugatan yang diajukan. Meskipun gugatan telah diputus di tingkat Pengadilan Negeri namun proses berkekuatan hukum yang tetap atas putusan pengadilan yang dijatuhkan seringkali masih panjang, hal ini dikarenakan masih ditempuhnya upaya-upaya hukum baik upaya hukum banding, kasasi ataupun peninjauan kembali dari para pihak yang merasa dikalahkan. Waktu yang dibutuhkan tidak dapat dipastikan bisa berbulan-bulan bahkan bisa bertahun-tahun. Bagi kalangan perbankan akan lebih mudah, efisien dan praktis apabila atas sengketa yang terjadi dapat diselesaikan melalui mekanisme penyelesaian diluar pengadilan.

BPR Prima Kredit Sejahtera sedini mungkin menghindari upaya penyelesaian kredit melalui proses peradilan baik melalui permohonan eksekusi ataupun pengajuan gugatan, dikarenakan adanya pertimbangan biaya, waktu yang relatif lama serta adanya ketidak-pastian bahwa BPR Prima Kredit Sejahtera akan menjadi pihak yang menang dalam gugatan yang diajukan.

Suatu perkara yang diajukan oleh bank meskipun secara *juridis formil* dan *juridis materiil* bank pada posisi yang kuat namun dalam realita dipersidangan ketika putusan hukum dibacakan keadaan dapat menjadi berbalik karena pihak bank justru dikalahkan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum yang lemah dasar hukumnya.

BPR Prima Kredit Sejahtera dalam penyelesaian kredit bermasalah cenderung melakukan pendekatan *person to person* kepada debitur untuk secara sukarela melunasi kreditnya kepada bank baik secara tunai sekaligus atau pembayaran berkala maupun dengan penjualan ataupun pengambil-alihan asset.

Ada beberapa kemungkinan tindakan yang dilakukan oleh BPR Prima Kredit Sejahtera dalam menyelesaikan sengketa sebagai upaya penyelamatan dana yang telah dikeluarkan bila terjadi wanprestasi terhadap:

- 1) Nasabah yang memberikan jaminan kepercayaan dengan akta dibawah tangan
 - a. Bank memberikan peringatan/pemberitahuan berupa surat peringatan pertama kepada sebagian kecil (18,17 %) nasabah yang bermasalah, untuk menepati perjanjian berupa pembayaran angsuran bulanan yang belum dibayar selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, dengan sangsi denda berupa bunga tambahan atas keterlambatan pembayaran angsuran.
 - b. Bank memberikan surat peringatan kedua kepada sebagian kecil (11,31%) nasabah yang tidak memenuhi/tidak mengindahkan teguran pertama tersebut, maka petugas bank mendatangi kerumah nasabah untuk meminta keterangan beserta alasan-alasan kelalaiannya, dengan kebijakan antara lain:
 - Pertama; mengambil tindakan *rescheduling* (5,89 %) antara lain penambahan jangka waktu yaitu dua sampai enam bulan dari waktu perjanjian, sehingga nasabah atau keluarganya mempunyai waktu dan kekuatan baru dalam memecahkan kesulitan usaha.
 - Kedua; mengambil tindakan *restructuring* (5,41 %) atau penataan kembali berupa upaya melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit yang belum terbayar menjadi kewajaran yang dilakukan dengan mengadakan perjanjian baru dengan waktu perjanjian yang lebih lama maksimal tambahan enam bulan dari waktu berakhirnya perjanjian pertama.
 - Ketiga; nasabah membuat surat pernyataan atas kesanggupan secara tertulis untuk memenuhi perjanjian setelah tindakan *rescheduling* dan atau *restructuring*.

- Keempat; apabila terdapat gejala nasabah tidak memenuhi pembayaran angsuran berkala sesuai dengan pernyataan atau kesanggupan tersebut diatas, maka tanpa menunggu jangka waktu yang diperjanjikan habis, bank menarik barang jaminan dari sebagian kecil nasabah (2,85 %) dan meminta nasabah untuk menjual barang-barang yang dijadikan jaminan pada bank. Dengan penjualan yang dilakukan oleh nasabah sendiri maka uang penjualan dapat digunakan untuk melunasi kreditnya atau bank mencari sendiri pembelinya untuk menutup kekurangan pembayaran.

2) Nasabah yang memberikan jaminan fidusia dengan akta notariil

Bank memberikan peringatan berupa surat peringatan pertama kepada nasabah (0,16 %) untuk menepati perjanjian berupa pembayaran angsuran bulanan yang belum dibayar selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, dengan membayar sangsi-sangsi denda sebagaimana disebutkan dalam perjanjian.

BPR Prima Kredit Sejahtera sejak berdiri sampai sekarang belum pernah terjadi pembatalan perjanjian serta eksekusi pengadilan. Bila terdapat gejala yang gagal, maka BPR Prima Kredit Sejahtera akan meminta debitur untuk mencari pembeli atas barang yang dijadikan jaminan fidusia pada bank. Setelah barang tersebut diroya baru penjualan dapat dilakukan. Dari penjualan tersebut uangnya dapat digunakan untuk melunasi kreditnya. BPR Prima Kredit Sejahtera dapat pula mencari sendiri pembelinya untuk menutup kekurangan pembayaran atas persetujuan nasabah.

- a. Jika debitur sudah tidak mempunyai kemampuan untuk membayar, maka berdasarkan hasil penelitian, pihak BPR Prima Kredit Sejahtera memberikan penjelasan bahwa satu-satunya alternatif adalah dengan menarik benda jaminan, kemudian melelang eksekusi benda jaminan yang ada dalam perjanjian kredit untuk menutup pelunasan hutang kreditnya.
- b. Jika debitur membayar hutang pokoknya saja dan tidak sanggup membayar bunga pinjaman maka tindakan yang diambil sama dengan yang pertama tadi, bahwa akan dilakukan penarikan benda jaminan yang kemudian dilelang guna menutupi pelunasan hutang berikut perhitungan bunganya.

c. Jika debitur meninggal dunia, maka langkah yang diambil oleh BPR Prima Kredit Sejahtera adalah:

- Mengecek ada tidaknya asuransi jiwa atas nama debitur yang meninggal dunia, atau
- Menghubungi ahli warisnya untuk melunasi sisa hutang dan bunganya
- Jika ahli waris tidak mau menanggung hutang tersebut, maka langkah akhir yang diambil yaitu dengan jalan lelang eksekusi atas obyek jaminan yang dijaminakan dalam perjanjian kreditnya.

Berdasarkan hasil penelitian diatas, dapat disimpulkan bahwa dalam menyelesaikan kasus kredit dengan objek jaminan fidusia yang bermasalah BPR Prima Kredit Sejahtera tetap menggunakan prosedur yang sama dengan bank-bank lainnya, yaitu dengan mengeluarkan somasi terlebih dahulu, maksimal sebanyak 3 (tiga) kali dengan jeda masing-masing 1 (satu) bulan. Jika somasi tersebut tidak diindahkan oleh debitur, maka benda jaminan akan ditarik oleh pihak bank yang diwakili oleh *debt collector*.

Kreditur melakukan tindakan tegas dalam mengatasi kredit yang bermasalah dengan mengambil tindakan hukum yaitu dengan jalan lelang eksekusi. Tindakan ini akan menjadi acuan bagi debitur-debitur lain agar pelaksanaan kreditnya tidak bermasalah dan diselesaikan secara tuntas dan lancar.

Kreditur menganggap kredit yang bermasalah ini merupakan persoalan yang serius, karena:

1. Dana bank yang disalurkan dalam bentuk kredit tersebut berasal dari masyarakat juga;
2. Adanya kredit yang bermasalah dan macet akan mengakibatkan bank kekurangan dana, sehingga dapat mempengaruhi usaha bank.

Berdasarkan alasan diatas maka dapat diketahui jika kreditur tidak segera menyelesaikan segala kredit yang bermasalah maka akan berdampak pula terhadap kegiatan usaha bank yang dapat mengakibatkan penurunan kualitas dan kepercayaan masyarakat terhadap bank/kreditur.

Debitur yang sudah pernah wanprestasi diberikan catatan khusus dalam arsip kreditur dan jarang akan berhasil dalam mendapatkan kredit lagi. Hal tersebut dilakukan karena pihak kreditur tidak mau mengambil resiko jika debitur wanprestasi lagi.

Penyebab kredit yang bermasalah antara lain karena:

1. Penyebab yang berasal dari debitur, antara lain:
 - a. Debitur menyalahgunakan kredit yang diperolehnya.
 - b. Debitur kurang mampu mengelola usahanya.
 - c. Debitur memang beritikad tidak baik.
2. Penyebab yang berasal dari kreditur, antara lain:
 - a. Kualitas pegawai bank kurang professional.
 - b. Persaingan pemberian kredit antar bank.
 - c. Pengawasan kredit yang lemah.

Berdasarkan hasil analisa diatas maka yang mempengaruhi terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet tidak sepenuhnya berasal dari debitur, akan tetapi dapat juga berasal dari kreditur.

2.5.6 Hambatan Yang Timbul dan Dihadapi Oleh BPR Prima Kredit Sejahtera Dalam Menyelesaikan Sengketa

BPR Prima Kredit Sejahtera dalam menyelesaikan sengketa pada kredit yang bermasalah guna merealisasikan haknya, tidak selalu berjalan dengan lancar, menurut Kabag Penagihan BPR Prima Kredit Sejahtera, ada beberapa hambatan yang sering terjadi dalam penyelesaian sengketa, antara lain:

- a. Benda jaminan berpindah tangan
Debitur menjual kepada pihak ketiga benda jaminan atau melakukan fidusia ulang terhadap benda yang dijaminakan tersebut.
- b. Pindah domisili
Debitur pindah domisili tanpa memberitahukan kepada kreditur dan sanak saudaranya maupun tetangganya tidak ada yang mengetahui dimana debitur berada.
- c. *Bad Character* (tidak beritikad baik)

Debitur memang sengaja tidak mau memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutang dan angsuran, padahal debitur mempunyai kemampuan untuk memenuhi kewajibannya.

Sebagian besar hambatan yang timbul dalam penyelesaian sengketa kredit berasal dari kesalahan debitur, yang tidak mampu untuk melunasi hutangnya sehingga terjadi kredit macet.

Faktor-faktor lain yang menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa kredit juga bisa disebabkan karena debitur tidak mempunyai kemampuan untuk melunasi, baik dikarenakan kesengajaan debitur, maupun prospek usaha yang menurun. Untuk itu bank dapat mengalihkan resiko tersebut kepada pihak lain yaitu asuransi, bagi debitur baru atau debitur yang belum dikenal baik. Sedang bagi debitur yang masuk rating dibebaskan dari kewajiban mengasuransikan jaminannya.

Ada beberapa hal yang menjadi pertimbangan asuransi atau pertanggungan hanya saja yang paling mendasar adalah menyangkut kepentingan atas pengembalian kredit yang telah diberikan kepada debitur.

Untuk kepentingan tersebut, bank dalam melakukan kegiatan pemberian kredit terhadap benda jaminan, harus memasukkan syarat *bunker's clause* atau pengasuransian objek jaminan atas setiap pertanggungannya sebesar yang ditentukan oleh pihak bank. *Banker's clause* adalah suatu klausula yang menyatakan bahwa bank sebagai sebagai pihak yang berhak menerima ganti rugi atas terjadinya suatu kejadian yang mengakibatkan kerusakan atau kerugian atas barang-barang yang dipertanggungjawabkan atau kematian debitur yang ditutup asuransinya.

Adapun surat-surat yang harus dikuasai oleh pihak BPR Prima Kredit Sejahtera dalam perjanjian kredit, antara lain:

- a. Akta pengikatan *Fiduciare Eigendom Overdracht* (FEO)
- b. Surat-surat kepemilikan asli dari barang obyek *Fiduciare Eigendom Overdracht* (FEO), dalam hal barang-barang memerlukan tanda bukti kepemilikan:

1. Kendaraan bermotor: BPKB, faktur kwitansi yang ditandatangani oleh pemilik yang namanya tercantum dalam BPKB
2. Mesin-mesin: faktur (*invoice*)
- c. Surat kuasa atas jual barang-barang obyek *Fiduciare Eigendom Overdracht* (FEO), yang dibuat secara notariil.



BAB III

KESIMPULAN DAN SARAN

3.1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan, ada beberapa hal yang dapat ditarik sebagai kesimpulan, yaitu:

1. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada BPR Prima Kredit Sejahtera, bank membuat perjanjian kredit dengan 2 cara, yaitu : Perjanjian Kredit berupa dibawah tangan dan Perjanjian Kredit berupa akta notariil. Dalam pemberian kredit yang dilakukan oleh BPR Prima Kredit Sejahtera sebagian besar dilakukan dengan perjanjian kredit dibawah tangan (90 %) dan hanya sebagian kecil (10 %) saja perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta notariil.
2. Untuk menopang pertumbuhan kredit di BPR Prima Kredit Sejahtera Dana Pihak Ketiga (DPK) harus cukup kuat, Pertumbuhan Dana Pihak Ketiga (DPK) tersebut didominasi oleh deposito. Karena itu, dana BPR Prima Kredit Sejahtera menjadi lebih mahal. Imbasnya, suku bunga kredit BPR Prima Kredit Sejahtera menjadi lebih tinggi dari bank umum. Jadi wajar konsumen lebih memilih mengambil kredit di bank umum ketimbang BPR. Namun itu bukan satu-satunya alasan, soal inovasi produk yang tidak sekenjang industri keuangan yang lain, yang menyebabkan daya saing BPR Prima Kredit Sejahtera kalah dibandingkan yang lain. Masalah teknologi yang kurang menjadi perhatian BPR Prima Kredit Sejahtera juga bias menjadi catatan tersendiri. Hal inilah yang menjadi faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pemberian kredit kepada masyarakat dari BPR Prima Kredit Sejahtera.
3. Cara penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pihak BPR Prima Kredit Sejahtera terhadap debitur yang mengalami kredit macet atau wanprestasi adalah dengan memberikan peringatan/pemberitahuan berupa surat peringatan pertama kepada nasabah yang bermasalah berikut sanksi, apabila nasabah tidak memenuhi teguran atau peringatan tersebut, maka BPR Prima Kredit Sejahtera akan mendatangi kediaman nasabah untuk member surat peringatan kedua, berikut meminta keterangan beserta alasan-alasan logis

atas kelalaiannya dan apabila karena faktor tertentu yang bukan karena kesengajaan, maka BPR Prima Kredit Sejahtera akan memberikan kebijakan kepada nasabah antara lain:

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*)
- c. Penataan kembali (*restrukturing*)

Namun apabila terdapat gejala debitur tidak memenuhi angsuran berkala sesuai dengan persyaratan atau kesanggupan tersebut, maka tanpa menunggu jangka waktu yang diperjanjikan habis, pihak bank akan menarik jaminan dari nasabah dan meminta nasabah untuk menjual jaminan tersebut. Dengan penjualan yang dilakukan oleh nasabah sendiri maka uang hasil penjualan dapat digunakan untuk melunasi kreditnya dan apabila ada jumlah lebih dari hasil penjualan objek jaminan setelah melunasi sisa-sisa hutang pada pihak bank maka uang tersebut menjadi hak nasabah atau dengan cara lain bank mencari sendiri pembelinya dengan cara melelang objek jaminan tersebut untuk menutup kekurangan pembayaran.

3.2. Saran

Dari kesimpulan tersebut di atas dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut:

1. Pengikatan kredit yang dibuat dan dilaksanakan harus sempurna (jangan sampai terjadi adanya cacat hukum) baik mengenai perjanjian pokoknya (perjanjian kredit) maupun perjanjian tambahannya (*accessoir*) yaitu perjanjian jaminan perorangan (*borghtoch*).
2. Untuk menarik minat masyarakat dalam memanfaatkan fasilitas kredit yang diberikan oleh BPR Prima Kredit Sejahtera, maka dalam hal ini pihak bank hendaknya mengadakan promosi semaksimal mungkin sehingga diharapkan kesadaran masyarakat semakin tinggi akan pentingnya fasilitas kredit bagi perkembangan usaha mereka.
3. Kreditur harus melakukan identifikasi dan inventarisasi harta (*asset*) dari calon penjamin sebelum dibuat Perjanjian Jaminan Perorangan. Hal ini dapat

dilakukan melalui *trade checking*, *bank checking* maupun Bank Indonesia (BI *Checking*) dan kreditur harus melakukan penagihan aktif kepada debitur apabila terjadi kredit bermasalah sehingga debitur memiliki tanggung jawab dan kewajiban untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

- Anwari, Ahmad, 1979, *Praktek Perbankan (Deposito Berjangka)*, PT. Balai Aksara, Jakarta.
- Badruzaman, Mariam Darius, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Danareksa, PT. (Persero), 1987, *Pasar Modal Indonesia Pengalaman dan Tantangan*, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI, Jakarta.
- Hadisoeparto, Hartono, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta.
- Halle, R. H., 1983, *Credit Analisis A Complete Guide*, Jhon Wiley and Sons Inc, New York.
- Hasan, Djuhaendah, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hay, Marhainis Abdul, 1975, *Hukum Perbankan Indonesia*, Pradnya Paramita, Bandung.
- Henderson, J.W dan Maness, T.S., 1989, *The Financial Analisis Desk Book : A Cash Flow Approach to Liquidity*, Van Nostrand Reinhold, New York.
- Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, PT. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Hoey Tiong, Oey, 1985, *Fidusia sebagai jaminan unsur-unsur perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ibrahim, Johannes, 2004, *Cross Default Dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT.Refika Aditama, Bandung.
- Karim Adwarman, 2004, *Bank Islam, Analisa Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Bandung.

- Mertokusumo, Sudikno, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 1992, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Pada Umumnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- , 2005, *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotik*, PT. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Panggabean, Hendry P., 2001, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.
- Patrik, Purwahid, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Prodjodikoro, Wirjono, 2000, *Azaz-azaz Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung.
- Ross, Stephen A. Westerfield, Radolph W. Jafe, Jeffrey, 1999, *Corporate Finance*, Irwin Mc Graw-Hill, 5th edition.
- Satrio, J., 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Undang-Undang*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiawan, R., 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung.
- Simorangkir, O.P., 1988, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta.
- Sowfan, Sri Soedewi Masjchoen, 1980, *Hukum Perdata Hukum Perutangan Bagian B*, Liberty, Yogyakarta.
- , 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok- Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti, R., 1990, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.
- , 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti, R., Tjitrosudibio, R., 2006, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sudargo, 2005, *Kamus Hukum Edisi Baru*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung.

- Suyatno, Thomas, H.A. Chalik, M. Sukada, C.T.Y. Ananda dan D.T. Marala, 2003, *Dasar-dasar Perkreditan, edisi keempat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Volmar (diterjemahkan oleh I.S.Adiwirmata), 1994, *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid I*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan, 1995, *Hukum Perbankan*, Ananta, Semarang.





**PT. BPR PRIMA KREDIT
SEJAHTERA**

K R E D I T

Pembayaran Dari Bank Belum Pernah Sudah Lunas
 Sedang Berjalan

Pengajuan Kredit Rp. _____ Tenor _____ bulan
Tujuan penggunaan kredit : _____

DATA PEMOHON

Nama _____
No KTP/SIM *) _____ Bertaku hingga _____
Tgl Lahir _____ Jenis Kelamin (L / P) *) _____
Status Pernikahan Single Nikah Janda/Duda *)
Telp & HP _____ Pendidikan Terakhir _____
Jumlah Tanggungan _____ orang (di luar Pasangan)
Pemohon Karawan Wiraswasta Profesi PT/Badan Hukum
 Lain-lain _____
Rumah Tinggal Milik Sendiri Milik Keluarga Kontrak
 Milik Perusahaan Lain-lain _____
Lama Tinggal _____ Tahun _____ Bulan _____
No. NPWP _____
Nama Ibu kandung _____ (Silau Menikah)

ALAMAT SESUAI IDENTITAS

Alamat _____
RT/RW _____ Kota _____ Kode Pos _____
Telp. _____ Fax _____

ALAMAT DOMISILI

(dikosongkan bila alamat domisili sama dengan alamat identitas)
Alamat Rumah Tinggal _____
RT/RW _____ Kota _____ Kode Pos _____
Telp. _____ Fax _____

**DALAM SITUASU DARURAT KELUARGA DEKAT YANG TIDAK
SERUMAH YANG DAPAT DIHUBUNGI**

Nama _____
Alamat Rumah _____
Telp & HP _____
Hubungan Keluarga _____

Beri tanda X atau
*) Coret yang tidak perlu

**FORMULIR APLIKASI
PERMOHONAN KREDIT**

DIISI OLEH PEMOHON

INFORMASI PEKERJAAN/USAHA

Nama Perusahaan _____
Bidang Usaha _____
Alamat perusahaan _____
RT/RW _____ Kota _____ Kode Pos _____
Telp. _____ Fax _____
Jabatan/Golongan _____
Lama Bekerja (Usaha *) _____ Tahun _____ Bulan _____

DATA PASANGAN

Nama Pasangan _____
Pekerjaan/Usaha _____
Nama Perusahaan _____
Lama Bekerja _____
Jabatan _____

DATA PENGHASILAN PER BULAN :

Gaji/Penghasilan pemohon Rp. _____
Gaji/Penghasilan pasangan Rp. _____
Penghasilan lainnya Rp. _____
Total penghasilan Rp. _____

DATA PENGELUARAN PER BULAN :

Telp. Listrik, PAM Rp. _____
Pendidikan Anak Rp. _____
Pembantu Rp. _____
Biaya Hidup Rp. _____
Aang. Pijinanan/Karna Kredit Rp. _____
Pengeluaran Lain 2 Rp. _____
Total Pengeluaran/Bulan Rp. _____

Kode Agen : _____
Nama Agen : _____

INFORMASI JAMINAN DAN ASET LAINNYA

Tanah + Bangunan BPKB Mobil Lainnya _____
Kendaraan: _____
Jenis _____ Merk/Type _____
Kondisi Bekas Tahun _____
 Baru Tahun _____
Asas nama di BPKB: _____
Tanah dan bangunan: SHM/SHGB No. _____ LTLB: _____
Lokasi: _____ An. _____

Kami yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi di atas adalah benar, kami memberi kuasa kepada PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA untuk memeriksa semua informasi tersebut dengan cara yang layak menurut PT. BPR Prima Kredit Sejahtera

Pemohon,

(_____)
Tanda tangan dan nama jelas

Catatan:
PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA mempunyai hak untuk menoldk permohonan Anda tanpa memberitahukan alasan-alasannya

Rekomendasi Maksimum Platon Kredit *

Maksimum Platón	1 tin	2 tin	3 tin
Anggaran			
Biaya & Provisi			

*Disis oleh Bank

Dijadikan Oleh: _____



**PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT
PRIMA KREDIT SEJAHTERA**

PERJANJIAN KREDIT
Nomor : /PK/PKS/... /2008

Pada hari ini, Sabtu, tanggal _____, ditandatangani Perjanjian Kredit oleh dan antara:

- I. Nama : Lauw Sumiwati
Jabatan : Direktur Utama
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT BPR Prima Kredit Sejahtera, berkedudukan di Ciputat, (untuk selanjutnya disebut **BANK**)
- II. Nama : _____
No. KTP : _____
Alamat : _____
Untuk selanjutnya disebut **DEBITUR**.
Dalam hal ini telah mendapat persetujuan dari suami/istri:
Nama : _____
No. KTP : _____
Alamat : _____

Bahwa **BANK**, **DEBITUR** dan **PENJAMIN** dalam kedudukan mereka masing-masing tersebut di atas telah sepakat dan setuju untuk menandatangani dan melaksanakan suatu perjanjian kredit dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1
TUJUAN KREDIT**

BANK memberikan kredit kepada **DEBITUR** dipergunakan semata-mata untuk : Modal Kerja.

**Pasal 2
FASILITAS KREDIT**

Dengan memperhatikan syarat-syarat yang diuraikan dalam perjanjian kredit ini maupun lampiran-lampirannya **BANK** menyetujui memberikan kredit kepada **DEBITUR** sebesar Rp.

**Pasal 3
PENGAKUAN HUTANG**

DEBITUR dengan ini mengaku benar-benar telah berhutang dengan sah kepada **BANK** karena menerima uang pinjaman sebagaimana yang tercantum pada Pasal 2 di atas.

**Pasal 4
PROVISI, BUNGA DAN ANGSURAN**

- DEBITUR** wajib membayar provisi sebesar Rp. , dan dibayar pada saat ditandatanganinya Perjanjian Kredit ini.
- Biaya administrasi, premi asuransi, dan biaya-biaya perjanjian lain yang berkaitan dengan perjanjian yang dibuat notarial maupun di bawah tangan dan biaya-biaya lainnya yang ditetapkan **BANK**.
- DEBITUR** mengikatkan diri untuk membayar bunga atas fasilitas kredit tersebut dalam Pasal 2, yaitu 10,5 % flat untuk jangka waktu 6 bulan. Pembayaran bunga wajib dilakukan setiap bulannya bersamaan dengan angsuran pinjaman yang telah ditentukan oleh **BANK**, yaitu sebesar Rp., angsuran-angsuran mana dibayar pada setiap tanggal 19, untuk pertama kalinya tanggal 19 Mei 2008.

Semua biaya-biaya dan pembayaran kembali/pelunasan kredit oleh **DEBITUR** kepada **BANK** akan dilakukan melalui rekening **DEBITUR** yang akan dibuka oleh dan atas nama **DEBITUR** di **BANK**, dan dengan ini **DEBITUR** memberi kuasa kepada **BANK** untuk mendebet rekening **DEBITUR** guna pembayaran kembali kredit dan biaya-biaya lainnya.

PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA
KANTOR PUSAT : Jl. Ir. H. Juanda No. 47 E Ciputat 15419 - Tangerang, Telp. 021-7443409, 7445473, 74712170 Fax. 021-7497910
KANTOR CABANG : Jl. Merdeka No. 85 B Cimone - Tangerang, Telp. : 5533902-03 Fa- : 5524312
KANTOR KAS PAMULANG : Jl. Raya Padjajaran No. 2A Pamulang - Tangerang, Telp. 021-74708685 Fax. 021-74708685
KANTOR KAS BINTARO : Jl. Ceger Raya No. 44 Jurang Mangu Timur, Telp. 021-7355709 Fax. 021-7355709



PERUBAHAN SUKU BUNGA

BANK berhak sewaktu-waktu mengubah suku bunga tersebut di atas sesuai dengan keadaan pada waktu itu, tanpa mendapat persetujuan dari DEBITUR dalam hal terjadinya perubahan suku bunga ataupun adanya perubahan pokok pinjaman, maka besarnya jumlah cicilan seperti yang diatur pada Pasal 4 akan disesuaikan pula dengan perubahan tersebut, yang pelaksanaannya akan diatur kemudian dalam suatu perjanjian tambahan yang akan dibuat di bawah tangan antara BANK dengan DEBITUR yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit ini.

Pasal 6 JANGKA WAKTU

Fasilitas kredit tersebut untuk jangka waktu 6 bulan, terhitung mulai tanggal 19 April 2008 hingga tanggal 19 Oktober 2008 sampai dengan kemungkinan perpanjangan apabila disetujui oleh pihak BANK.

Pasal 7 JAMINAN

Untuk menjamin pembayaran kembali hutang DEBITUR kepada BANK, maka dengan ini DEBITUR menyatakan sendiri bahwa :

1. Segala harta kekayaan DEBITUR, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan guna pelunasan hutang DEBITUR kepada BANK.
2. DEBITUR menyerahkan jaminan kepada BANK berupa :

Tanah dan Bangunan seluas 260 M2, Sertifikat Hak Milik No....., atas nama [REDACTED], terletak di Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kota, DKI Jakarta.

3. Debitur dengan ini menyetujui untuk menyerahkan jaminan tersebut diatas untuk disimpan oleh Bank.

Pasal 8 PENGALIHAN JAMINAN

BANK berhak untuk mengalihkan/menggadaikan kredit ini kepada Bank Indonesia atau pihak ketiga lainnya, apabila dianggap perlu oleh BANK, dengan cara mengendorse, menggadaikan atau menjual surat aksep atau tanda bukti penerimaan uang lainnya berdasarkan perjanjian kredit ini. Dalam hal BANK menggadaikan ulang kredit ini, baik sebagian maupun seluruhnya, DEBITUR tetap terikat dan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian-perjanjian lainnya yang berhubungan dengan pemberian kredit oleh BANK kepada DEBITUR

Pasal 9 KEWAJIBAN DEBITUR

DEBITUR wajib memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kredit ini. Bila BANK telah menjalankan hak eksekusinya atas barang-barang yang ditetapkan dalam pasal 7 di atas maka tanpa hak DEBITUR lebih dari apa yang ditetapkan oleh BANK, maka kekurangannya tetap menjadi tanggung jawab DEBITUR dan kekurangannya harus segera dilunasi.

Pasal 10 DENDA/ PENALTY

Bila DEBITUR lalai untuk membayar sesuatu jumlah uang baik jumlah hutang pokok maupun bunga yang wajib dibayarnya kepada BANK berdasarkan perjanjian kredit ini, maka PEMINJAM di samping membayar bunga yang berlaku, wajib dikenakan denda yang ditentukan sebagai berikut :

- keterlambatan pembayaran angsuran dikenakan denda 5 % (lima permil) per hari dari setiap angsuran yang telah jatuh tempo.

Pasal 11 KELALAIAN DAN CEDERA JANJI

Kelalaian DEBITUR untuk melaksanakan kewajibannya menurut perjanjian kredit ini untuk membayar kembali angsuran kredit tepat pada waktunya, dalam hal lewatnya waktu saja telah menjadi bukti yang cukup bahwa DEBITUR telah melalaikan kewajibannya. Untuk hal ini BANK dan DEBITUR sepakat untuk mengenyampingkan pasal 1258 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Semua biaya-biaya untuk menagih angsuran menurut perjanjian kredit ini, antara lain biaya-biaya teguran/ peringatan atau ongkos-ongkos lain yang ada yang mungkin timbul akibat kelalaian pihak DEBITUR berdasarkan perjanjian kredit ini, seluruhnya harus dipikul dan dibayar oleh DEBITUR seketika dan sekaligus terhadap seluruh hutang DEBITUR pada BANK.

PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA

KANTOR PUSAT : Jl. Ir. H. Juanda No. 47 E Ciputat 15419 - Tangerang, Telp. 021-7443409, 7445473, 74712170 Fax. 021-7497910
KANTOR CABANG : Jl. Merdeka No. 85 B Cimone - Tangerang, Telp. : 5533902-03 Fax. : 5524312
KANTOR KAS PAMULANG : Jl. Raya Padjajaran No. 2A Pamulang - Tangerang, Telp. 021-74708685 Fax. 021-74708685
KANTOR KAS BINTARO : Jl. Ceger Raya No. 44 Jurang Mangu Timur, Telp. 021-7355709 Fax. 021-7355709



Dalam hal terjadi salah satu kejadian di bawah ini :

- a. Jika DEBITUR lalai atau tidak melakukan angsuran sebagaimana diatur dalam pasal 4 diatas.
- b. Bilamana DEBITUR mendapat surat peringatan tiga kali dari BANK.
- c. Apabila DEBITUR selama 2 (dua) bulan tidak memenuhi atau tidak mampu memenuhi kewajiban-kewajibannya untuk membayar angsuran kepada BANK, baik berupa hutang pokok, maupun bunga-bunga hutang dan biaya-biaya lain yang timbul karena hutang DEBITUR kepada BANK, jika DEBITUR atau PENJAMIN dinyatakan pailit atau bangkrut.
- d. Jika DEBITUR atau PENJAMIN memberikan informasi, data atau keterangan yang tidak benar serta dokumen yang palsu.
- e. Jika DEBITUR melakukan penyalahgunaan dana pinjaman yang tidak sesuai dengan tujuan kredit semula.

Maka dalam hal ini :

1. BANK berhak sewaktu-waktu tanpa memperhatikan suatu tenggang waktu tertentu memutuskan perjanjian kredit ini seketika dan sekaligus, maka seluruh kredit tersebut akan menjadi jatuh tempo dan seluruh kewajiban DEBITUR harus dibayarkan kepada BANK secara seketika dan sekaligus.
2. DEBITUR memberikan kuasa kepada BANK untuk memasuki, memeriksa dan menguasai asset jaminan guna pelunasan seluruh kewajiban di BANK dengan cara mengalihkan hutang maupun mengalihkan jaminan atau menjaminkan atau menggadaikan jaminan dan atau menjual baik secara bawah tangan dan atau melalui proses hukum yang berlaku, dengan prioritas hasil penjualan untuk melunasi seluruh hutang di BANK yaitu pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya.
3. Jika kekayaan DEBITUR atau PENJAMIN baik sebagian maupun seluruhnya, akan dilakukan sitaan jaminan yang cukup bagi hutang DEBITUR atau sitaan eksekusi yang dilakukan oleh BANK, bila perlu berhak meminta bantuan dari yang berwajib untuk memaksa DEBITUR mengosongkan rumah dan atau penarikan unit jaminan tanpa syarat atau ganti rugi, dan DEBITUR tidak berhak meminta bantuan dari instansi manapun untuk menghindari pengosongan rumah yang sedang dihuni dan atau penarikan unit jaminan.

**Pasal 12
PELUNASAN LEBIH CEPAT**

1. Apabila DEBITUR melunasi lebih cepat, maka DEBITUR dikenakan penalty pelunasan sebesar 5 % dari sisa seluruh kewajiban DEBITUR.
2. Bank menggunakan suku bunga efektif per bulan untuk pelunasan yang dipercepat dan formula dapat berubah sewaktu-waktu dengan pemberitahuan terlebih dahulu.

**Pasal 13
PENGAWASAN**

BANK berhak sewaktu-waktu baik dilakukan sendiri atau pihak lain yang ditunjuk oleh BANK untuk :

1. Memeriksa pembukuan DEBITUR.
2. Memeriksa perusahaan DEBITUR.
3. Memeriksa jaminan yang dipegang DEBITUR.
4. Meminta keterangan yang diperlukan oleh BANK.

**Pasal 14
TATA CARA DAN BERLAKUNYA PERUBAHAN**

Setiap perubahan yang akan dilakukan serta hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian kredit ini akan diatur bersama kedua belah pihak di kemudian hari, serta akan dituangkan dalam perjanjian tambahan (addendum) yang disepakati oleh kedua belah pihak merupakan bagian dan menjadi satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dari perjanjian kredit ini.

**Pasal 15
PEMBERITAHUAN**

Segala pemberitahuan resmi yang diperlukan sehubungan dengan perjanjian kredit ini dan segala akibatnya akan diberikan dengan surat-surat tercatat atau melalui Fax yang tercepat yang dikirimkan pada alamat-alamat berikut ini.

Debitur :
Alamat :

BANK : PT. BPR Prima Kredit Sejahtera
Alamat : Jalan Ir. H. Juanda No.47 E, Ciputat.

PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA

KANTOR PUSAT : Jl. Ir. H. Juanda No. 47 E Ciputat 15419 - Tangerang, Telp. 021-7443409, 7445473, 74712170 Fax. 021-7497910
KANTOR CABANG : Jl. Merdeka No. 85 B Cimone - Tangerang, Telp. : 5533902-03 Fax. : 5524312
KANTOR KAS PAMULANG : Jl. Raya Padjajaran No. 2A Pamulang - Tangerang, Telp. 021-74708685 Fax. 021-74708685
KANTOR KAS BINTARO : Jl. Ceger Raya No. 44 Jurang Mangu Timur, Telp. 021-7355709 Fax. 021-7355709



HUKUM YANG BERLAKU DAN PILIHAN HUKUM

Perjanjian kredit ini diatur oleh dan ditafsirkan sesuai dengan ketentuan Hukum Indonesia. Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, BANK dan DEBITUR menyatakan memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri Tangerang (Banten).

Namun tidak mengurangi hak dan kewenangan BANK untuk memohon pelaksanaan (eksekusi) atau mengajukan tuntutan gugatan hukum terhadap DEBITUR dan/atau PENJAMIN, berdasarkan Perjanjian ini di muka Pengadilan lain dalam wilayah Republik Indonesia.

Demikianlah perjanjian kredit ini dibuat rangkap 2 (dua) dengan aslinya dan ditandatangani di Ciputat pada hari

DEBITUR

PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA

()

()

Menyetujui
Suami/istri Debitur

Penjamin

Menyetujui

Penjamin

()

() ()

Saksi 1

Penjamin

Penjamin

()

() ()

PT. BPR PRIMA KREDIT SEJAHTERA
KANTOR PUSAT : Jl. Ir. H. Juanda No. 47 E Ciputat 15419 - Tangerang, Telp. 021-7443409, 7445473, 74712170 Fax. 021-7497910
KANTOR CABANG : Jl. Merdeka No. 85 B Cimone - Tangerang, Telp. : 5533902-03 Fax. : 5524312
KANTOR KAS PAMULANG : Jl. Raya Padjajaran No. 2A Pamulang - Tangerang, Telp. 021-74708685 Fax. 021-74708685
KANTOR KAS BINTARO : Jl. Ceger Raya No. 44 Jurang Mangu Timur, Telp. 021-7355709 Fax. 021-7355709