



UNIVERSITAS INDONESIA

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT USAHA RAKYAT
DI BANK RAKYAT INDONESIA
(STUDI PADA KANTOR UNIT BRI DEPOK TIMUR)**

TESIS

oleh:

**PANJI YUSMAN, SH
0906582955**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT USAHA RAKYAT
DI BANK RAKYAT INDONESIA
(STUDI PADA KANTOR UNIT BRI DEPOK TIMUR)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

oleh:

**PANJI YUSMAN, SH
0906582955**

**Pembimbing:
Aad Rusyad Nurdin S.H., M.Kn**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM 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 : PANJI YUSMAN, S.H.

NPM : 0906 582 955

Tanda Tangan :

Tanggal : 09 Juli 2011



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Panji Yusman, S.H.
NPM : 0906582955
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Pelaksanaan Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Di Bank Rakyat Indonesia (Studi Pada Kantor Unit BRI Depok Timur).

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 S.H., M.Kn

()

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

()

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 09 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan Anugerah sehingga tesis yang berjudul “ Pelaksanaan Perjanjian Kredit Usaha rakyat di Bank Rakyat Indonesia (BRI) (Studi di Kantor Unit Bank Rakyat Indonesia Depok Timur)” ini dapat diselesaikan. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Sangat besar bantuan dan peran serta bimbingan dari berbagai pihak dalam pembuatan dan penyusunan tesis ini. Oleh karenanya saya mengucapkan rasa terimakasih sebesar-besarnya kepada:

- (1) Bapak Aad Rusyad Nurdin S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis beserta Ibu Wenny Setiawati, S.H., MLI selaku Sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Bapak Dr. Yunus Husein S.H., LL.M, selaku dosen dan dosen penguji dalam sidang tesis dari penulis, yang telah memberi masukan-masukan sehingga tesis ini bisa menjadi lebih baik dan sempurna.
- (4) Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Ibu Ain, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi yang telah banyak membantu Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
- (5) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (6) Kedua orangtua tercinta, Bapak Mirlan Syaid, S.E. dan Ibu Yusnimar yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa serta semangat. Serta seluruh keluarga besar, saya sangat bersyukur menjadi salah satu bagian dari keluarga ini.

- (7) Terimakasih buat kakak dan adik-adik, Andi Yusman, S.E, Reni Yusman, Amd.keb, Nur Aprila Yusman, atas dukungannya serta motifasinya.
- (8) Buat Elmi Matra Aries, SKM terimakasih atas doa serta semangat yang telah diberikan selama ini.
- (9) Teman-teman angkatan 2009 yang memberikan banyak informasi, ilmu, kebahagiaan dan kenangan indah selama 2 tahun ini, namun karena terlalu banyak tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (10) Sahabat-sahabat di Magister Kenotariatan yang senantiasa memberikan dukungan dan perhatian selama 2 tahun ini;
- (11) Teman-teman seperjuangan dalam bimbingan tesis yaitu Herliady, Halley, Poppy, Agung, Indra;
- (12) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Depok, 09 Juli 2011

Penulis

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

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

Nama : Panji Yusman, SH
NPM : 0906582955
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 :

**Pelaksanaan Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Di Bank Rakyat Indonesia
(Studi Pada Kantor Unit BRI Depok Timur)**

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 : 09 Juli 2011

Yang menyatakan,

Panji Yusman, SH

ABSTRAK

Nama : Panji Yusman, S.H.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Pelaksanaan Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Di Bank Rakyat Indonesia (Studi Pada Kantor Unit BRI depok Timur).

Tujuan penelitian ini adalah Pelaksanaan perjanjian kredit usaha rakyat dalam praktek antara BRI Unit Depok Timur dengan Debitur, Penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan BRI terhadap debitur yang melakukan tindakan wanprestasi. Serta Upaya yang dapat ditempuh oleh BRI dalam memperoleh kembali pelunasan piutangnya. Permasalahan hukum dari pemberian kredit usaha rakyat adalah terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Upaya yang dilakukan BRI adalah penagihan secara kontinuitas kepada debitur serta memperketat analisis kredit. Terhadap kredit macet, upaya yang dilakukan BRI adalah pengajuan klaim ke Askrido sesuai dengan Nota Kesepahaman yang telah disepakati oleh Pemerintah dengan Perusahaan Penjamin serta bank pelaksana kredit usaha rakyat.

Kata Kunci : Kredit usaha rakyat

ABSTRACT

Name : Panji Yusman, S.H.
Study Program : Master of Notary
Title : Implementation Of Business Credit Agreements In Bank Rakyat Indonesia (Study At BRI Unit Office East Depok).

The purpose of this study is the implementation of the credit agreement between the practice of business people in the East with BRI Depok Debtor, Breach of contract dispute resolution conducted BRI against defaulting debtors act. And efforts that can be reached by BRI in recovering payment claims. Legal problems of the people's business lending is the occurrence of default by the debtor. Efforts are made BRI is a continuity to the debtor's billing as well as the tightening of credit analysis. Against bad credit, BRI's efforts to Askrindo claim in accordance with the Memorandum of Understanding agreed between the Government and the Guarantor and the Company's bank credit executing the business people.

Keywords: micro credit,

DAFTAR ISI

Halaman judul	I
Halaman pernyataan orisinalitas.....	ii
Halaman pengesahan	iii
Kata pengantar	iv
Halaman pernyataan persetujuan publikasi	vi
Abstrak	vii
Bab 1 PENDAHULUAN	
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Pokok Permasalahan.....	4
I.3 Tujuan Penelitian.....	4
I.4 Metode Penelitian.....	4
I.5 Sistematika Penulisan.....	7
Bab II PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT USAHA RAKYAT DI BANK RAKYAT INDONESIA	
II.1 Perjanjian Pada Umumnya Dan Perjanjian Kredit Bank Pada Khususnya.....	9
II.1.1 Pengertian, Sumber dan Asas Perjanjian.....	9
II.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian.....	13
II.1.3 Pengertian Kredit.....	15
II.1.4 Dasar Hukum Perjanjian Kredit.....	17
II.2 Aspek Hukum Penjaminan	24
II.2.1 Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	24
II.2.1.1 Pengertian Jaminan.....	24
II.2.1.2 Sifat Perjanjian Jaminan.....	27
II.2.1.3 Maksud Dan Tujuan Jaminan.....	28
II.2.1.4Macam-macam Jaminan.....	29
II.2.1.4.A Jaminan Umum.....	29
II.2.1.4.B Jaminan Khusus.....	30
II.2.2 Kedudukan Kreditur.....	54

II.3.	Wanprestasi Dalam Perjanjian.....	56
	II.3.1 Pengertian Wanprestasi.....	56
	II.3.2 Akibat Wanprestasi.....	57
	II.3.3 Upaya Hukum Dalam Wanprestasi.....	57
II.4.	Perjanjian Kredit Dalam Rangka Pemberian	
	Kredit Usaha Rakyat.....	58
	II.4.A Tinjauan Umum Tentang Kredit Usaha Rakyat.....	59
	II.4.A.1 Maksud, Tujuan dan Sarana Kredit	
	Usaha Rakyat.....	61
	II.4.A.2 Sumber Dana Kredit Usaha Rakyat.....	63
	II.4.A.3 Besarnya Dana dan Jangka Waktu	
	Kredit Usaha Rakyat.....	64
	II.4.A.4 Jaminan Dalam Kredit Usaha Rakyat.....	65
	II.4.B Prosedur Pemberian Kredit Usaha Rakyat.....	66
	II.4.B.1 Tata Cara Permohonan Kredit Usaha Rakyat..	66
	II.4.B.2 Proses penelitian Permohonan.....	67
	II.4.B.3 Realisasi Permohonan Kredit Usaha Rakyat...	69
	II.4.C Permasalahan Yang Timbul Dalam Pemberian Kredit...	74
	II.4.D Upaya Yang Dilakukan Bank Rakyat Indonesia	
	Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi	
	Yang Dilakukan Debitur.....	85
	II.4.E Upaya Yang Dilakukan Bank Rakyat Indonesia	
	Dalam Memperoleh Kembali Pelunasan Piutangnya...	87
Bab III	SIMPULAN dan SARAN	
III.1	Simpulan	94
III.2	Saran	95

DAFTAR REFERENSI

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 LATAR BELAKANG

Bank Rakyat Indonesia sebagai salah satu lembaga perbankan milik Pemerintah bertugas sebagai lembaga keuangan yang menghimpun dana masyarakat dan berfungsi sebagai lembaga penyalur kredit yang diharapkan sebagai lokomotif penggerak ekonomi masyarakat. Penyaluran kredit diharapkan mampu meningkatkan perekonomian masyarakat, menambah lapangan kerja, sekaligus meningkatkan pendapatan per kapita masyarakat karena adanya aktivitas perdagangan dan industri yang terkait.

Bagi bank penyaluran kredit merupakan aktivitas operasional perbankan guna menjual dana yang terkumpul sehingga pemasaran kredit dapat menghasilkan pendapatan bunga pinjaman, yang menjadi sumber pendapatan untuk operasional perbankan dan selanjutnya dapat menyumbang pendapatan bagi pemerintah selaku pemilik saham dari Bank Rakyat Indonesia (BRI).

Untuk itu kredit yang disalurkan diharapkan dapat menghasilkan produktivitas yang tinggi berupa pendapatan bunga pinjaman dan sekaligus diharapkan tingkat resiko yang minimal atas penyaluran kredit seperti tidak terdapat tunggakan terhadap pokok dan bunga pinjaman atau terdapat kredit macet atau timbul masalah dari penyaluran kredit.

Pasal 6 ayat (1,2,3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2008 Tentang usaha mikro, kecil, dan menengah, menyebutkan kriteria dari kredit usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah adalah sebagai berikut :

Kriteria usaha mikro adalah sebagai berikut :

- a) Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha,atau
- b) Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Kriteria usaha kecil adalah sebagai berikut :

- a) Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
- b) Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp 2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah)

Kriteria usaha menengah adalah sebagai berikut :

- a) Memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau
- b) Memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp 2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah)sampai dengan paling banyak Rp 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah)¹

Kredit dengan pola/skim mikro yang diperuntukkan bagi masyarakat pedesaan tersebut dalam Bank Rakyat Indonesia (BRI) dinamakan dengan produk KUR (Kredit Usaha Rakyat), kredit usaha rakyat dimaksudkan sebagai produk bantuan modal usaha kecil, yang sebagian besar merupakan usaha di pedesaan.

Usaha-usaha kecil yang menjadi sasaran tujuan penyaluran kredit usaha rakyat mulai dari bidang usaha pertanian, peternakan dan jasa, bahkan kredit usaha rakyat juga diperuntukkan bagi pegawai berpenghasilan tetap.

¹ Indonesia, undang-undang usaha mikro, kecil, dan menengah,UU no.20. tahun 2008,LN no.93tahun 2008,TLN No.4866,Ps.6.

Pada umumnya bank dalam menyalurkan kredit mikro disusun dalam perjanjian dibawah tangan. Begitu juga dengan Bank Rakyat Indonesia (BRI) dalam menyalurkan kredit usaha rakyat bagi masyarakat pedesaan disusun dalam perjanjian di bawah tangan, dengan pertimbangan efektifitas dan efisiensi dari Bank Rakyat Indonesia (BRI), karena di samping debitur kredit usaha rakyat biasanya hanya mempunyai sistim pembukuan yang sederhana, bahkan terkadang para debitur dengan besaran di bawah Rp. 50 juta rata-rata tidak mempunyai catatan pembukuan, karena biasanya hanya mengandalkan ingatan saja. Sedang jenis usaha yang ditekuni lingkupnya sederhana dan simple.

Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, menyebutkan :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya dan mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.²

Berkaitan dengan maksud tersebut, maka bank dalam suatu perjanjian kredit mengikat nasabahnya dengan adanya jaminan, yang tidak lain untuk menjamin kepastian bahwa hutang debitur akan dibayar yaitu dengan cara mengikat suatu benda milik debitur supaya kredit yang diberikan dapat dilunasi tepat seperti yang diperjanjikan atau jika terjadi sebaliknya, maka hak pemenuhan dapat dilakukan dengan penjualan atau lelang benda-benda jaminan dan hasilnya digunakan untuk pemenuhan hutang debitur.

Pemberian kredit yang sehat diharapkan dapat menghasilkan tingkat pendapatan bunga pinjaman yang menguntungkan guna membiayai kegiatan operasional perbankan. Karena akhirnya suatu usaha perbankan dituntut untuk dapat menghasilkan keuntungan dari tingkat kesehatan portofolio kreditnya, pentingnya hal tersebut menjadi perhatian dalam perjanjian kredit usaha rakyat menjadi

² Indonesia, *undang-undang perbankan*, UU no. 10. tahun 1998 ,LN no.182 tahun 1998,Ps.8.

ketertarikan sendiri bagi penulis untuk mengangkat judul penelitian “*Pelaksanaan Perjanjian Kredit Usaha rakyat di Bank Rakyat Indonesia (BRI) (Studi di Kantor Unit Bank Rakyat Indonesia Depok Timur)*”.

I.2 POKOK PERMASALAHAN

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

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit usaha rakyat dalam praktek antara Bank Rakyat Indonesia (BRI) Unit Depok Timur dengan Debitur ?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan Bank Rakyat Indonesia terhadap debitur yang melakukan tindakan wanprestasi ?
3. Upaya apakah yang dapat ditempuh oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) dalam memperoleh kembali pelunasan piutangnya jika debitur wanprestasi ?

I.3 TUJUAN PENELITIAN

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

1. Pelaksanaan perjanjian kredit usaha rakyat dalam praktek antara Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Depok dengan Debitur.
2. Penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan Bank Rakyat Indonesia terhadap debitur yang melakukan tindakan wanprestasi.
3. Upaya yang dapat ditempuh oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) dalam memperoleh kembali pelunasan piutangnya jika debitur wanprestasi.

I.4 METODE PENELITIAN

Metode merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada dalam suatu penelitian yang berfungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan.

Metodologi dalam suatu penelitian berfungsi sebagai suatu pedoman bagi ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa dan memahami suatu permasalahan yang sedang dihadapi.³

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris. Maksudnya data yang diperoleh dengan berpedoman pada segi-segi yuridis juga berpedoman pada segi-segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu. Pendekatan yuridis yang mempergunakan sumber data sekunder, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan di bidang hukum perjanjian, buku-buku dan artikel-artikel yang mempunyai korelasi dan relevan dengan permasalahan yang akan diteliti, sedangkan pendekatan empiris mempergunakan sumber data primer, digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kehidupan kemasyarakatan.

Kegiatan penelitian ini dilakukan dengan 2 (dua) jenis penelitian berupa :

1. Penelitian Kepustakaan (studi literatur)

Penelitian kepustakaan dilakukan dalam rangka memperoleh data sekunder, yaitu data yang sudah tersedia yang berasal dari :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat yang diurut berdasarkan hirarki perundang-undangan.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang meliputi:
 - 1) Literatur yang membahas mengenai masalah perbankan.
 - 2) Literatur yang membahas mengenai hukum perjanjian.
 - 3) Literatur yang membahas mengenai hukum jaminan.

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (UI Press, Jakarta: 1989), hal.7.

c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.

d. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data dalam penelitian kepustakaan ini adalah studi dokumen atas bahan-bahan hukum tersebut.

2. Penelitian Lapangan (studi lapangan)

Penelitian lapangan dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh data primer, yaitu data yang langsung diperoleh dari sumbernya.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁴

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian kredit antara Kreditur/bank dengan Debitur/konsumen.

Sedangkan istilah analitis mengandung pengertian mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dari pelaksanaan perjanjian kredit antara Kreditur/Bank dengan Debitur/konsumen beserta hal-hal yang harus diperhatikan dalam prinsip penyaluran kredit mikro guna menjamin keamanan Kreditur (Bank BRI Cabang Depok).

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu meliputi kegiatan studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui teknik *interview*/wawancara langsung dengan nara sumber dan informan.

⁴ibid,hlm.19.

Sedangkan data sekunder diperoleh melalui kepustakaan dengan cara menelusuri dan melakukan analisis terhadap berbagai dokumen yang dapat berupa buku-buku, tulisan-tulisan serta berbagai peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Seluruh data primer dan sekunder yang diperoleh dari penelitian lapangan dan pustaka diklasifikasikan dan disusun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis. Langkah selanjutnya, dari data primer dan data sekunder yang telah disusun dan ditetapkan sebagai sumber dalam penyusunan tesis ini kemudian dianalisa secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif. Analisa kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan. Sedangkan metode deskriptif yaitu metode analisis dengan memilih data yang menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan.

I.4 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 ditinjau teori mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit usaha rakyat yang dilakukan oleh bank rakyat indonesia. serta cara yang dilakukan oleh bank apabila debiturnya melakukan wanprestasi, dan juga membahas tentang bagaimana pihak bank dalam memperoleh kembali pelunasan piutangnya. Dalam bab ini akan dibahas dalam beberapa sub bab yaitu :

- a. Perjanjian pada umumnya dan perjanjian kredit bank pada khususnya
Dalam sub bab ini akan dibahas mengenai defenisi,dan syarat sahnya suatu kredit,serta dasar hukum dari suatu perjanjian kredit
- b. Aspek hukum penjaminan kredit usaha rakyat
Dalam sub bab ini akan dibahas mengenai aspek hukum penjaminan kredit usaha rakyat pada bank rakyat indonesia.
- c. Wanprestasi dalam perjanjian
Dalam sub bab ini akan dibahas mengenai pengertian dari wanprestasi, akibat dari wanprestasi dan upaya hukum dalam wanprestasi.
- d. Perjanjian kredit dalam rangka pemberian kredit usaha rakyat
Dalam sub bab ini akan dibahas mengenai tinjauan umum mengenai kredit usaha rakyat.prosedur pemberian kredit usaha rakyat.upaya yang dilakukan bang rakyat indonesia dalam penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan debitur dan upaya yang dilakukan bank rakyat indonesia dalam memperoleh kembali pelunasan piutangnya.

3. BAB III : PENUTUP

Bab ini berisikan simpulan dan saran.

BAB II
PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT USAHA RAKYAT
DI BANK RAKYAT INDONESIA

II.1 PERJANJIAN PADA UMUNYA DAN PERJANJIAN KREDIT BANK PADA KHUSUSNYA

II.1.1 Pengertian, Sumber dan Asas Perjanjian

Secara yuridis dibedakan antara pengertian perjanjian dengan perikatan. Perikatan mempunyai pengertian yang lebih luas bila dibandingkan dengan pengertian perjanjian. Hal ini disebabkan karena suatu perikatan dapat terjadi karena suatu perjanjian dan bukan dari perjanjian (lahir dari undang-undang pasal 1233 KUH perdata).

Menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, Sh. :

Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antar dua pihak dalam mana suatu pihak berhak untuk menuntut sesuatu sedang pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.⁵

Suatu hal yang dapat dituntut dari pihak lain tersebut dinamakan prestasi.

Menurut ketentuan pasal 1234 KUH perdata suatu prestasi dapat berwujud :

1. Memberikan / menyerahkan sesuatu
2. Melakukan / berbuat sesuatu
3. Tidak melakukan sesuatu

Sedangkan pengertian perjanjian batasannya telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Definisi perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas. Oleh karena itu banyak pendapat mengenai definisi perjanjian dari para sarjana, antara lain:

⁵ Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, Sh. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu.* (Bandung : Sunur Bandung, 1974).hal.7.

Prof. Subekti, S.H. defenisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶

Menurut R. Setiawan, definisi perjanjian (persetujuan) adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁷

Sedang 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.⁸

Jadi dapat kita simpulkan disini kedua pihak saling berjanji. Pada perjanjian dimana hanya satu pihak yang berjanji sedangkan pihak lainnya semata-mata hanya menerima janji. Disebut dengan perjanjian bersegi satu (*eenzijdige overeenkomst*) sedangkan pada perjanjian dimana kedua belah pihak saling berjanji disebut dengan perjanjian timbal balik atau perjanjian bersegi dua (*tweetzijdige overeenkomst*).

Suatu perjanjian kadang-kadang dinamakan juga dengan persetujuan, karena kedua belah pihak saling bersetuju atau bersepakat untuk melakukan sesuatu.⁹

Pasal 1313 KUH perdata menyebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dari beberapa pengertian tersebut diatas, maka dapat kita katakan bahwa terdapat hubungan antara perikatan dengan perjanjian, dimana suatu perjanjian akan menerbitkan perikatan. Namun tidak selalu suatu perikatan akan menimbulkan suatu perjanjian, sebab suatu perikatan itu dapat lahir karena perjanjian dan dapat pula tidak dengan perjanjian.

Dalam perikatan yang lahir karena perjanjian, kedua belah pihak dengan sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri untuk mewujudkan prestasi yang mereka perjanjikan. Dan jika salah satu pihak tidak aktif maka sulitlah prestasi itu diwujudkan. Karena itu dalam perikatan yang lahir karena perjanjian tidak mungkin

⁶ Prof. Subekti, S.H. hukum perjanjian. (jakarta : intermasa,2008),hal.1.

⁷ R.Setiawan, R.. *Pokok Pokok Hukum Perikatan*. (Bandung:Alumni1979).hal.49.

⁸ Abdul Kadir.Muhammad. *Hukum Perikatan*.(Jakarta :Citra. Aditya Bakti 2000), hal.34.

⁹ Prof. Subekti, Sh.*loc.cit*

ada persetujuan yang datang hanya dari salah satu pihak saja. Contohnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain sebagainya.

Selain dari pada perjanjian suatu perikatan juga dapat lahir bukan karena perjanjian melainkan karena undang-undang. Perikatan yang bersumber pada undang-undang ini dalam pasal 1352 KUHperdata dibedakan menjadi dua, pertama perikatan yang lahir karena undang-undang saja dan kedua perikatan yang lahir karena perbuatan manusia. Selanjutnya dalam pasal 1353 KUHperdata ditentukan bahwa perikatan yang lahir karena undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia, diperinci lagi menjadi perbuatan manusia yang halal (*rechtmatige daa*) contohnya adalah perwakilan sukarela (*zaakwarneming*) yang diatur dalam pasal 1354 KUHperdata, dan perbuatan manusia yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), contohnya adalah perikatan yang terjadi karena perbuatan melanggar hukum yang diatur dalam pasal 1365 KUHperdata.

Selain mengenai sumber-sumber perjanjian, didalam buku III KUHperdata juga dijumpai beberapa asas yang terdapat dalam hukumperjanjian yaitu :

1) Asas terbuka (*open system*)

Asas ini mempunyai arti bahwa hukum perjanjian memberi kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja (*beginsel der contractsvrijheid*) asalkan tidak melanggar ketertiban umum, tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan kesusilaan. Asas terbuka ini dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdat lazimnya disimpulkan dalam pasal 1338 (1) yang menyebutkan bahwa “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

2) Asas sepakat (*consensual*)

Perikatan konsensual ini berasal dari bahasa latin “*consensus*” berarti sepakat atau kesepakatan.

Konsensual ini adalah suatu asas yang menentukan bahwa untuk terjadinya suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu telah lahir pada saat tercapainya konsensus atau sepakat antara kedua belah pihak tentang hal-

hal pokok yang dimaksudkan didalam perjanjian yang bersangkutan. Dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas. Dari asas ini maka dapat kita simpulkan bahwa perjanjian dapat dibuat secara lisan dan dapat juga dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta jika dikehendaki sebagai alat bukti.¹⁰

Asas konsensual ini lazimnya disimpulkan dalam pasal 1320 KUHperdata yang berbunyi sebagai berikut :

“untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

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

3) Asas pelengkap (*optimal law*)

Maksud dari asas ini adalah bahwa para pihak didalam membuat suatu perjanjian diberikan kebebasan sebesar-sebesarnya untuk menetapkan ketentuan perjanjian tersebut menurut kehendak para pihak yang bersangkutan dan menetapkan secara selengkapnya perjanjian tersebut, tetapi apabila dalam perjanjian tersebut ternyata masih kurang lengkap maka ketentuan yang terdapat didalam KUHperdata dan peraturan-peraturan lainnya akan melengkapinya.

4) Asas obligatoir

Maksudnya disini perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. Hak milik baru akan berpindah bila diperjanjiakn tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan.

II.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya adalah perjanjian yang memenuhi syarat sebagai yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga ia dilakui oleh hukum.

¹⁰ Abdulkadir, Muhammad, *Sh.hukum perikatan.*(bandung :Alumni,1992).hal.85.

Menurut ketentuan pasal 1320 KUHperdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

1. Adanya persetujuan kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian.
2. Adanya kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. Adanya suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan dengan syarat subyektif, karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian. Sedang dua syarat yang terakhir dinamakan dengan syarat obyektif, karena mengenai obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.¹¹

Letak perbedaan yang jelas diantara syarat subjektif dengan syarat obyektif ini adalah dalam hal pembatalan perjanjian, jika ada salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat tetap mengikat akan tetapi dapat dilakukan pembatalannya oleh pihak yang tidak cakap atau yang menghasilkan sepakat secara tidak bebas.

Namun berlainan halnya dengan syarat obyektif. Jika salah satu dari syarat obyektif itu tidak terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat akan batal demi hukum dan perjanjian dianggap tidak pernah ada.

1. Perjanjian Kehendak

Dimaksudkan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu telah sepakat mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuat. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lain. mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

Persetujuan kehendak ini sifatnya bebas, artinya benar-benar atas kemauan sukarela para pihak yang mengadakan perjanjian, tidak ada paksaan, dan juga tidak ada kekhilafan dan juga tidak ada penipuan.

2. Kecakapan Para Pihak

¹¹ Prof. R. Sardjono, Sh. Bahan-bahan kuliah Hukum Perdata II pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Pada umumnya seseorang dikatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa atau sudah kawin walaupun ia belum berusia 21 tahun. Dalam pasal 1330 KUHperdata disebutkan mereka yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang yang belum dewasa
2. Mereka yang dituh dibawah pengampuan
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umunya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Mereka-mereka ini bila hendak melakukan suatu perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka, dan bagi seorang istri harus ada izin dari suaminya (pasal 108 KUHperdata).

Adapun akibat dari ketidak cakapan membuat suatu perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalanya kepada hakim. Dan jika pembatalan itu tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, maka perjanjian itu tetap berlaku bagi para pihak.

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, disini maksudnya bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Syarat bahwa perjanjian yang dilakukan tersebut harus tertentu gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika hal yang diperjanjikan itu kabur sehingga perjanjian tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Dan akibat dari tidak dipenuhinya syarat ini, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

4. Suatu Sebab Yang Halal

Dengan sebab (bahas belanda *vorrzaak*, bahasa latim *causa*) ini dimaksud tiada lain dari pada isi suatu perjanjian itu sendiri yang menggambarkan dari tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Undang-undang tidak

memperdulikan apa yang menjadi sebab dari orang untuk mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang hanyalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

II.1.3 Pengertian Kredit

Secara Etymologi, kata kredit berasal dari bahasa romawi yaitu “Credere” yang di Indonesia menjadi kredit, mempunyai arti kepercayaan (Belanda : *vertrouwen*, Inggris : *believe, trust or confidence*). Dengan demikian pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan benar-benar diyakini dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disetujui bersama.

Didalam pemberian kredit terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak yang kelebihan uang disebut pemberi kredit dan pihak yang membutuhkan uang disebut penerima kredit.

Didalam banyak literatur terdapat beberapa pengertian kredit antara lain sebagai berikut :

1. H. M. A. Savelberg menyatakan kredit mempunyai arti antara lain :¹²
 - Sebagai dasar dari setiap perikatan (*verbintenis*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
 - Sebagai jaminan dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali dari apa yang diserahkan itu.
2. Mr. JA. Levy merumuskan hukum dari kredit sebagai berikut :¹³

“menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit.penerima kredit berhak mempergunakan

¹² Prof. Dr. Mariam Darus Badrusalam, SH.*op.cit.*hal.21,

¹³ *Ibid.*hal.21

pinjaman itu untuk keuntungan dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari”

3. M. Jakile mengemukakan bahwa kredit adalah :¹⁴

“ Suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu”.

Seterusnya beliau mengemukakan bahwa dari defenisi ini dapat disimpulkan 4 (empat) elemen yang penting pula, yaitu :

- Tidak seperti hibah, transaksi kredit menyaratkan peminjam dan pemberi kredit untuk saling tukar menukar sesuatu yang bernilai ekonomis. Tidak seperti pembelian secara kontan transaksi kredit mensyaratkan debitur untuk membayar kembali kewajibannya pada suatu waktu dibelakang hari.
- Sebegitu jauh ia bersedia menanggung resiko, bila pemberi kredit menaruh kepercayaan terhadap peminjam. Resiko dapat dikurangi dengan meminta diinginkan, meskipun sama sekali tidak dapat dicegah semua resiko kredit.

4. Drs. Muchdarsah Sinungan memberikan pengertian kredit sebagai berikut:¹⁵

“Kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga”.

Sekarang kita lihat bagaimana Undang-Undang No.7/1992 jo Undang-Undang No.10/1998 tentang perbankan pasal 1 angka 11 :

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

¹⁴ Ibid.hal.22

¹⁵ Drs. Muchdarsyah Sinungan.op.cit.hal.12.

Pengertian “Kredit” menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva Bank Umum, pasal 1 angka 5, 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, termasuk :

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

II.1.4 Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Berkaitan dengan masalah definisi kredit ini Marhainis Abdul Hay, SH menyatakan bahwa pengertian kredit yang terdapat dalam undang-undang nomor 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan tersebut merupakan suatu pengertian yang cukup simpel sehingga untuk kelengkapan dari pengertian tersebut maka kita harus melihat pada *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata).¹⁶ Dimana didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatur sebanyak 15 macam perjanjian khusus, sehingga terhadap perjanjian kredit kita harus melakukan penafsiran dengan mengambil salah satu dari 15 macam perjanjian-perjanjian dalam KUHperdata untuk pengertian perjanjian kredit tersebut.

Adapun kelima belas perjanjian-perjanjian dalam KUHperdata tersebut antara lain :

1. Perjanjian jual beli
2. Perjanjian tukar menukar
3. Perjanjian sewa menyewa
4. Perjanjian untuk melakukan pekerjaan atau perjanjian kerja atau perjanjian perburuhan

¹⁶ Marhainis Abdul Hay, SH. Hukum Perbankan Di Indonesia. (Jakarta : Pradinya Paramita, 1979),II,hal.144.

5. Perjanjian perseroan atau maatschap atau perjanjian perserikatan perdata atau perjanjian persekutuan
6. Perjanjian perkumpulan
7. Persetujuan pemberian (Hibah)
8. Perjanjian penitipan barang
9. Perjanjian pinjam pakai
10. Perjanjian pinjam mengganti
11. Perjanjian bunga tetap atau bunga abadi
12. Perjanjian untung-untungan
13. Perjanjian pemberian kuasa (*last geving*)
14. Perjanjian penanggungan (*borgtocht atau guarantee*)
15. Perjanjian perdamaian.

Dan selanjutnya menurut beliau ketentuan tentang pinjam mengganti yang diatur didalam pasal 1754 KUHperdata mempunyai pengertian yang identik dengan perjanjian kredit bank. Sehingga untuk perjanjian kredit tersebut dapat dipergunakan dasar hukum perjanjian pinjam mengganti menurut KUHperdata tersebut.¹⁷

Pasal 1754 KUHperdata menentukan bahwa :

“perjanjian pinjam mengganti ialah persetujuan dengan nama pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Adapun yang menjadi dasar-dasar pertimbangan mengapa perjanjian kredit dapat menggunakan perjanjian pinjam mengganti dalam menyelesaikan sengketa hukum dibidang perkreditan adalah sebagai berikut :¹⁸

1. Kalau perjanjian pinjam mengganti merupakan perjanjian meminjam secara umum diatur di dalam KUHperdata sedangkan perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam secara khusus obyeknya uang

¹⁷ Ibid.hal.147.

¹⁸ Ibid

yang terjadi didunia perbankan dan terdapat didalam undang-undang pokok perbankan.

2. Perjanjian pinjam mengganti merupakan *lex generalis*, sedangkan perjanjian kredit merupakan *lex specialis*, sehingga dalam hubungan *lex generalis* dan *lex specialis* akan berlaku asas hukum *lex specialis derogat lex generalis*.
3. Berdasarkan penafsiran menggunakan undang-undang secara analogis dari pasal 1 Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) yang mana terlihat bahwa ketentuan yang berlaku juga untuk perjanjian yang diatur secara khusus, sehingga ketentuan-ketentuan perjanjian kredit yang tidak jelas bagi kita dapat memperlakukan ketentuan isis perjanjian-perjanjian yang diatur dalam buku III KUHperdata.

Menurut Mr, Sumardi Mangunkusumo dalam kertas kerjanya tentang aspek-aspek hukum perkreditan bagi Golongan Ekonomi lemah yang diselenggarakan oleh badan pembinaan hukum nasional departemen kehakiman pada tanggal 23-25 maret 1981 di Jakarta mengemukakan bahwa dasar hukum perkreditan adalah hukum perjanjian pemberian kredit atau pemberian pinjaman. Dalam hukum perjanjian ini yang menjadi obyek hukum adalah biasanya uang dan padi dipedesaan, sedangkan yang menjadi subyek hukum perjanjian adalah kreditur yang memberi pinjaman/kredit serta debitur yang menerima pinjaman.¹⁹

Selanjutnya beliau mengemukakan bahwa dasar hukum perkreditan yang berupa hukum perjanjian pemberian kredit atau perjanjian peminjaman uang, termasuk pada golongan perjanjian khusus atau perjanjian yang bernama yaitu perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian peminjaman, yang dibagi dalam :²⁰

1. Perjanjian pinjam meminjam secara pinjam pakai yang obyek hukumnya berupa benda yang tak dapat diganti (*bruikleen*).

¹⁹ Mr, Sumardi Mangunkusumo." *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan bagi Golongan Ekonomi Lemah.*" Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman. Makalah pada simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan Jakarta,1981.

²⁰ Ibid

2. Perjanjian pinjam meminjam secara pinjam dapat menghabiskan dalam pemakaian dan dapat diganti dengan benda yang sejenis (*verbruikleen*),

Dalam hal yang pertama hak milik (*eigendom*) dari benda yang telah diserahkan kepada peminjam masih tetap berada pada pihak pemberi pinjaman dan pihak peminjam hanya menguasai bendanya untuk dan atas nama pemberi pinjaman saja (*sebagai detentor*) yang pada waktunya harus mengembalikan benda yang dipinjam itu kepada pemilik atau pemberi pinjaman.

Sedangkan dalam peminjaman yang kedua (*verbruikleen*) hak milik (*eigendom*) dari benda yang dapat menghabiskan dalam pemakainya dan yang dipinjamkan oleh pemilik atau kreditur itu beralih seketika dengan bendanya kepada peminjam/debitur. Dengan demikian sejenak terjadinya perikatan peminjaman debitur menguasai dan memiliki benda yang dapat menghabiskan dalam pemakainya itu sebagai “*bezitter dan eigenaar*” untuk digunakan dan dihabiskan (*verbruiken*), asal pada waktu yang diperjanjikan dapat dikembalikan dengan benda lain yang sejenis dan mempunyai nilai yang sama. Karena pihak yang menerima pinjaman itu menjadi pemilik dari barang yang dipinjamkan, maka jika barang tersebut musnah dengan cara bagaimanapun, maka kemusnahan itu adalah menjadi tanggungannya (pasal 1755 KUHPerdara).

Karena sipeminjam diberikan kekuasaan untuk menghabiskan barang pinjaman, maka sudah selayaknya ia dijadikan pemilik dari barang itu. Dan sebagai pemilik barang tersebut ia juga memikul segala resiko atas barang tersebut, dalam kaitannya pinjam uang, maka kemerosotan dari nilai uang tersebut.

Dalam hal peminjaman uang, utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Dan jika sebelum saat pelunasan tiba, terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga (nilai) ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan yang dihitung menurut harga atau nilai yang berlaku pada saat itu (pasal 1756 KUHPerdara). Jadi untuk menetapkan jumlah uang yang terutang, maka kita harus berpangkal pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian.

Seperti yang telah disebutkan diatas bahwa didalam suatu pemberian kredit terdapat dua pihak yang berkepentingan langsung, yaitu pihak yang kelebihan uang disebut pemberi kredit/kreditur dan pihak yang membutuhkan uang disebut penerima kredit/debitur. Pengaturan mengenai hak dan kewajiban dari kreditur dan debitur ini terdapat didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Dimana menurut pasal 1759 KUHPerdata disebutkan bahwa kewajiban dari orang yang meminjamkan adalah tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam persetujuan. Dan jika tidak telah ditetapkan sesuatu waktu, maka hakim berkuasa, apabila orang yang meminjamkan menuntut pengembalian pinjamannya, menurut keadaan, memberikan sekedar kelonggaran kepada sipeminjam (pasal 1760 KUHPerdata). Hal ini terjadi apabila pihak yang meminjamkan uang menuntut pengembalian sedang kedua belah pihak tidak menegaskan batas waktu pengembalian. Maka dalam hal ini hakim akan memperhatikan faktor-faktor :

- a. Keadaan
- b. Dapat mempelancar bagi peminjam dalam pengembalian tersebut, dan apabila hakim melihat bahwa adanya kemampuan pihak peminjam untuk mengembalikan uang tersebut, maka hakim mengingat keadaan dapat menetapkan waktu pengembalian (pasal 1761 KUHPerdata).

Dan jika barang (uang) yang dipinjamkan mengandung cacat tersembunyi, umpamanya uang tersebut lusuh, rusak, palsu dan lain-lainya yang hal tersebut merugikan kepada sipeminjam, maka pihak yang meminjamkan jika ia mengetahui adanya cacat-cacat itu dan tidak memberitahukannya kepada sipemakai, bertanggung jawab tentang akibat-akibatnya (pasal 1762 KUHPerdata).

Sedangkan mengenai kewajiban-kewajibannya dari peminjam pasal 1763 KUHPerdata menetapkan bahwa sipeminjam diwajibkan untuk mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan.

Pasal 1764 KUHPerdata mengatur kewajiban peminjam jika yang dipinjam itu barang. Dimana ditetapkan jika sipeminjam tidak mampu mengembalikan barang yang dipinjamnya dalam jumlah dan keadaan yang sama, maka ia diwajibkan

membayar harganya, dalam hal mana harus diperhatikan waktu dan tempat dimana barangnya, menurut perjanjian, harus dikembalikan. Jika waktu dan tempat ini tidak telah ditetapkan, harus diambil harga barang pada waktu dan ditempat dimana pinjaman telah terjadi.

Di samping kewajiban-kewajiban tersebut diatas masih terdapat kewajiban-kewajiban lain bagi sipeminjam diantaranya :²¹

- Kewajiban administrasi
- Kewajiban untuk tunduk kepada segala petunjuk dan peraturan bank
- Kewajiban membayar biaya
- Kewajiban membayar bunga

Perjanjian kredit juga diatur didalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat, dimana disana dijelaskan mengenai dasar-dasar dalam pemberian kredit usaha rakyat. Didalam undang-undang ini dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan KUR adalah kredit/pembiayaan kepada Usaha mikro, kecil, menengah dan koperasi (UMKM-K) dalam bentuk pemberian modal kerja dan investasi yang didukung fasilitas penjaminan untuk usaha produktif.

Pemberian KUR ini dijamin oleh perusahaan penjamin. Yang dimaksud dengan perusahaan penjamin adalah perusahaan yang melakukan kegiatan dalam bentuk pemberian penjaminan kredit/pembiayaan untuk membantu UMKM-K guna memperoleh kredit/pembiayaan dari bank, yang menjadi pihak dalam nota kesepakatan bersama (MOU) dengan pemerintah.

Dalam perjanjian kredit KUR ini terlebih dahulu pihak Bank, Perusahaan penjamin, dan pemerintah menandatangani MOU dalam rangka penjaminan kredit/pembiayaan KUR.

Seperti tujuan dari pemberian KUR adalah untuk Penjaminan KUR diberikan dalam rangka meningkatkan akses UMKM-K pada sumber pembiayaan dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi nasional.

Kewajiban dari bank pelaksana adalah :

²¹ Prof. Dr. Mariam Darus Badrusalam, SH.*op.cit.*hal.77,

- a. Bank Pelaksana wajib menyediakan dan menyalurkan dana untuk KUR.
- b. Bank Pelaksana wajib menatausahakan KUR secara terpisah dengan program kredit lainnya.
- c. Bank Pelaksana wajib mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan untuk menjamin penyediaan dan penyaluran KUR yang menjadi tanggungjawabnya secara tepat jumlah dan tepat waktu sesuai program yang ditetapkan Pemerintah, serta mematuhi semua ketentuan tatacara penatausahaan yang berlaku.
- d. Bank Pelaksana memutuskan pemberian KUR berdasarkan penilaian terhadap kelayakan usaha sesuai dengan asas-asas perkreditan yang sehat, serta dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku.

Dalam pemberian kredit KUR ini yang dapat menerima fasilitasnya adalah usaha yang produktif, terutama para debitur baru yang belum pernah mendapat kredit/pembiayaan dari perbankan yang dibuktikan dengan bukti dari hasil checking dari Bank Indonesia pada saat permohonan kredit/pembiayaan diajukan dan belum pernah memperoleh fasilitas kredit program dari pemerintah.

Bagi perusahaan penjamin yaitu jamkrindo dan askrindo mendapat imbalan jasa dari pemerintah sebesar 1,5 % (satu koma lima persen) pertahun yang dibayarkan setiap tahun dan dihitung dari kredit/pembiayaan bank pelaksana yang dijamin, dengan ketentuan :

- a. Untuk kredit modal kerja dihitung dari plafon kredit
- b. Untuk kredit investasi dihitung dari realisasi kredit

Dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR tentang kewajiban penyusunan dan pelaksanaan kebijaksanaan perkreditan bank bagi bank umum dijelaskan bahwa bang umum wajib memiliki kebijaksanaan perkreditan bank secara tertulis..kebijakan tersebut sekurang-kurangnya memuat dan mengatur hal-hal pokok sebagaimana ditetapkan dalam pedoman penyusunan kebijaksanaan perkreditan bank sebagai berikut :

1. Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan
2. Organisasi dan manajemen perkreditan
3. Kebijaksanaan persetujuan kredit

4. Dokumentasi dan administrasi kredit
5. Pengawasan kredit
6. Penyelesaian kredit bermasalah

II.2 ASPEK HUKUM PENJAMINAN

II.2.1 Tinjauan Umum Tentang Jaminan

II.2.1.1 Pengertian Jaminan

Istilah jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan tanggungan. Dalam hal ini yang dimaksud adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang seperti yang ditentukan dalam Pasal 1131 KUHPerdata maupun tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang seperti diatur dalam Pasal 1139-1149 KUH Perdata (piutang yang diistimewakan), Pasal 1150-1160 KUHPerdata (tentang gadai), Pasal 1820-1850 KUHPerdata (penanggungan utang), Hak Tanggungan maupun Fidusia. Tanggungan atas perikatan seseorang disebut jaminan secara umum, sedangkan tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang disebut jaminan secara khusus.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan apa yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. asas-asas perkreditan yang sehat tersebut antara lain adalah sebagai berikut :

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit pada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham, dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham, atau

4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (legal lending limit)²²

Selain asas tersebut didalam praktek perbankan untuk mendapatkan keyakinan bahwa debiturnya mempunyai klasifikasi yang baik, pihak bank melakukan penelitian dan analisis yang meliputi :5 (lima) C, 4 (empat) P, dan 3 (tiga) R. Ketiga acuan ini pada dasarnya mempunyai titik singgung yang berkaitan serta ada yang memiliki unsur kesamaan satu sama lainnya.²³

Acuan 5 (lima) C meliputi :

1. *Character*

Sifat-sifat sicalon debitur seperti kejujuran, perilaku, dan ketaatannya.guna mendapatkan data-data mengenai karakter debitur tersebut maka bank dapat melakukan dengan cara mengumpulkan referensi dan informasi dari bank lainya.

2. *Capital* (permodalan)

Hal yang menjadi perhatian dari segi permodalan ini yaitu tentang besar dan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri dari perusahaan apabila debiturnya merupakan perusahaan, dan segi pendapatan apabila debiturnya dari segi perorangan.

3. *Capacity* (kemampuan)

Perhatian yang diberikan terhadap kemampuan debitur yaitu menyangkut kepemimpinan dan kinerja dalam perusahaan.

4. *Collateral* (agunan)

Kemampuan sicalon debitur memberikan agunan yang baik serta memiliki nilai baik secara hukum maupun secara economy.

5. *Condition of economy* (kondisi perekonomian)

Yaitu segi yang sangat cepat berubah, adapun yang menjadi perhatiannya meliputi kebijakan pemerintah, politik, sosial budaya dan segi lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi itu sendiri.

Acuan 4 (empat) P meliputi :

1. *Personality*

Kepribadian debitur merupakan segi-segi yang subjektif namun menjadi suatu yang penting dalam penentuan pemberian kredit.

2. *Purpose*

Yang menjadi sorotan dari segi ini yaitu menyangkut tujuan penggunaan dari kredit tersebut apakah untuk dipergunakan untuk kegiatan yang konsumtif, atau produktif atau dipakai untuk kegiatan yang bersifat atau mengandung unsur spekulatif

3. *Prospect*

Masa depan dari kegiatan yang mendapat pembiayaan kredit tersebut

4. *Payment*

²² Djumhana, Muhamad, *Hukum Perbankan Di Indonesia.*(bandung: PT. Citra aditya bakti,2003),hlm,393.

²³ Ibid,hlm.394

Atau disebut juga dengan cara pembayarannya, hal yang menjadi perhatian untuk itu misalnya mengenai kelancaran aliran dana (cash flow)

Sedangkan acuan 3 (tiga) R :

1. *Returns*

Atau balikan maksudnya yaitu hasil yang akan dicapai dari kegiatan yang mendapat pembiayaan tersebut

2. *Repayment*

Atau perhitungan pengembalian dana dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan atau kredit

3. *Risk bearing ability*

Atau perhitungan besarnya kemampuan debitur dalam menghadapi resiko yang tidak terduga.

Pasal 1131 KUHPerdara menjelaskan bahwa:”segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Penjelasan di atas menyiratkan bahwa jaminan harus ada dalam hal suatu perikatan. Istilah jaminan dalam perspektif hukum perbankan dibedakan dengan istilah agunan. Istilah agunan sesuai Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yaitu jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Didalam kehidupan sehari-hari sering kali istilah agunan dan jaminan bertukar tempat terutama di bidang perkreditan apabila jaminan yang dimaksud sesuai dengan apa yang dikatakan dalam pemberian kredit menurut pasal 2 ayat (1) surat keputusan direksi Bank Indonesia nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit, maka jaminan itu adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Dengan demikian dapat kita bandingkan dengan istilah dan maksud yang dipakai oleh Prof. Soebekti dengan jaminan yang ideal (baik) tersebut terlihat dari :²⁴

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya

²⁴ Prof. Soebekti. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. cetakan ketiga, (Bandung: alumni.1996), hal.29.

2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) sipenerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya
3. Memberikan kapasitas kepada kreditur dalam arti bahwa yaitu bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si debitur.

Dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti didalam undang-undang nomor 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia, maka yang dimaksud dengan agunan yang ideal yaitu agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan meliputi surat berharga dan atau tagihan yang diterbitkan oleh pemerintah atau badan hukum lain yang mempunyai peringkat tinggi berdasarkan hasil penilaian lembaga pemerintahan yang kompeten dan sewaktu2 dengan mudah dapat dijual kepasar untuk dijadikan uang tunai.²⁵

Didalam KUH pedata yang menunjukkan pengertian jaminan adalah pasal 1820 soal penanggungan yang berbunyi :

“Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan siberpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya siberutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya”

Dengan demikian dapat kita tarik kesimpulan bahwa pengertian jaminan adalah suatu barang, hak atau orang yang diminta oleh debitur sebagai bukti kesungguhan debitur yang berfungsi untuk menjaga apabila kreditur atau pinjaman yang diberikan debitur mengalami kemacetan dalam pengembaliannya, maka kreditur tidak akan dirugikan.

II.2.1.2 Sifat Perjanjian Jaminan

Sifat perjanjian jaminan adalah *accessoir* atau selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit sedangkan perjanjian *accessoir*nya adalah perjanjian jaminan. Sifat *accessoir* melekat pada semua hak jaminan kredit yang merupakan perbedaan prinsip hak jaminan kredit dengan hak kebendaan lain.

²⁵ Indonesia, penjelasan undang-undang tentang bank indonesia, no.23 tahun 1999, psl 11 ayat 2

Perjanjian jaminan yang bersifat *accessoir* mempunyai akibat hukum seperti perjanjian *accessoir* yang lain, yaitu :²⁶

Adanya tergantung pada perjanjian pokok.

Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok.

Jika perjanjian pokok batal- ikut batal.

Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok.

Jika peraturan pokok beralih karena *cessi*, *subrogasi* maka ikut beralih juga tanpa adanya penyetahan khusus.

II.2.1.3 Maksud Dan Tujuan Jaminan

Maksud dan tujuan jaminan adalah :

1. Untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari jaminan tersebut apabila debitur cedera janji, yaitu tidak membayar kembali pada waktunya yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Memberikan dorongan kepada debitur agar sungguh-sungguh menjalankan usahanya yang dibiayai oleh kredit bank, serta agar debitur memenuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian.
3. Menciptakan hak yang pasti bagi kreditur yang bersangkutan, untuk mendapatkan pembayaran yang didahulukan atau untuk mendapatkan kedudukan yang telah menguntungkan pada para kreditur lainnya, bila debitur tidak lagi dapat membayar semua utang-utangnya.

II.2.1.4 Macam-macam Jaminan

II.2.1.4.A Jaminan Umum

Dalam hubungan hutang piutang dan umunya mengenai perjanjian-perjanjian yang dilakukan dalam praktek kehidupan sehari-hari berlaku suatu prinsip hukum yang ditetapkan dalam pasal 1131 KUH perdata, yang menyebutkan bahwa seorang debitur atau yang berkewajiban melaksanakan suatu prestasi, bertanggung jawab

²⁶ Sri soedwi masjchoen sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (yogyakarta : liberty, 1980), hal.37.

dengan seluruh harta kekayaannya atas hutang-hutang atau prestasi yang harus dipenuhinya. Untuk itu harta kekayaan debitur dengan sendirinya menjadi tanggungan dalam arti dapat dipergunakan oleh kreditur untuk melunasi hutang-hutangnya atau memenuhi prestasi. Dengan demikian, bila debitur ingkar, tidak rela atau karena sebab lain tidak membayar hutangnya atau memenuhi prestasinya. kreditur dapat menuntut piutang (tagihan) nya atas seluruh kekayaan itu, jika perlu dengan perantara pengadilan.

Dalam hal debitur mempunyai hutang kepada kreditur, maka undang-undang menetapkan pasal 1132 KUH perdata, yang menyebutkan bahwa hasil kekayaan debitur dibagi menurut perimbangan jumlah masing-masing piutang, karena pada dasarnya para kreditur mempunyai hak dan kedudukan yg sama terhadap kekayaan debitur. Bila kekayaan debitur adalah cukup untuk membayar semua hutang-hutangnya, maka tidak ada kepentingan dari para kreditur untuk menerima pembayaran terlebih dahulu dari kreditur lainnya, atau dengan kata lain mendapat hak utama terhadap kreitur lainnya.

Jaminan yang diberikan kepada semua kepentingan kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur dan sebagainya disebut sebagai jaminan umum. Artinya benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukan untuk kreditur, sedangkan hasil dari penjualan benda jaminan tersebut dibagi-bagi diantara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing. Para kreditur itu mempunyai kedudukan yang sama, tidak ada yang di lebih dahulukan dalam pemenuhan piutangnya. Kreditur demikian disebut dengan kreditur konkuren. Jaminan umum itu timbul dari undang-undang. Tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak terlebih dahulu, para kreditur konkuren semuanya secara bersama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang.²⁷

II.2.1.4.B Jaminan Khusus

Didalam praktek sulit untuk menentukan bahwa kekayaan debitur cukup untuk membayar semua hutang-hutangnya, selain dari pada itu, seorang kreitur yang

²⁷ Ibid.,hal.45.

akan meminjamkan uang, tidak dapat pula menaksir apakah kekayaan debitur setiap waktu akan cukup untuk membayar semua hutang-hutangnya. Persoalan bahkan keruwetan dapat timbul apabila hasil dari penjualan kekayaan debitur (yang sudah tidak mampu) tidak mencukupi untuk memenuhi kewajibannya tidak hanya kepada seorang kreditur, tetapi terhadap beberapa kreditur yang pada waktu bersamaan menuntut debitur.

Terhadap asas pembayaran menurut perimbangan jumlah piutang kreditur itu dapat diadakan pengecualian, yaitu seorang kreditur dapat didahulukan atau dapat mempunyai kedudukan yang lebih menguntungkan terhadap para kreditur lainnya, bila disamping perjanjian hutang piutang yang diadakan (perjanjian pokok) diperjanjikan pula, bahwa kekayaan tertentu dari debitur sampai sejumlah hutangnya atau pihak lain disamping debitur dijadikan jaminan atas penyelesaian hutang atau prestasi debitur bersangkutan.

Walaupun pasal 1131 KUH perdata menyatakan bahwa benda atau kekayaan debitur menjadi jaminan semua hutang-hutangnya. Tetapi sering kreditur tidak puas terhadap jaminan secara umum ini, dan lalu ia meminta agar sesuatu benda tertentu dijadikan tanggungan (jaminan). Kreditur menemukan adanya benda-benda yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tersebut. Dengan lain perkataan memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan.²⁸

Jaminan khusus itu timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan diantara kreditur dan debitur. Jaminan yang bersifat perorangan berwujud borgtocht (perjanjian penanggungan), sedangkan jaminan khusus yang bersifat kebendaan adalah hipotik, credietverband, gadai, fidusia.

Sehubungan hal-hal tersebut diatas dapat diuraikan satu-persatu mengenai jaminan khusus ini :

a. Jaminan perorangan

²⁸ Ibid., hal.45-46.

Jaminan yang bersifat perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur seumumnya (contoh borgtocht).

BORGTOCHT

Pengertian Borgtocht

Jaminan/tanggungannya pribadi/perorangan/borgtocht adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang mengikat diri untuk memenuhi perikatannya siberhutang, manakala yang terakhir ini sendiri tidak memenuhi kewajibannya (pasal 1820 KUHPerdara).

Sifat-Sifat Borgtocht

Yang merupakan sifat-sifat pokok dari borgtocht adalah sebagai berikut :

1. Bersifat accessoir, yaitu sebagai buntut belaka (perjanjian tambahan) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian pinjaman uang yang ditanggung pembayarannya itu.
2. Sorang penanggung (borg) tidak boleh memikul kewajiban menanggung membayar hutang lebih berat/lebih besar dari pada yang dipikul oleh debitur sendiri maupun dengan syarat-syarat yang lebih berat dari perjanjian pokoknya.

Jika penanggungan diadakan melebihi syarat hutangnya, maka perikatan itu tidak sama sekali batal, melainkan sah hingga perjanjian pokoknya saja. Tetapi sebaliknya, sipenanggung boleh mengikat diri hanya sebagian dari hutang atau dengan syarat-syarat yang lebih ringan dari perjanjian pokoknya (pasal 1822 KUHPerdara).

Sifat-sifat lain dari penanggungan hutang/borgtocht adalah sebagai berikut :

- Seseorang dapat menjadi penanggung walaupun tidak diminta oleh debitur (pasal 1823 KUHPerdara).
- Penanggungan harus dinyatakan secara tegas (pasal 1824 KUHPerdara)
- Penanggungan tidak terbatas untuk perikatan pokok, tetapi meliputi segala akibat hutangnya (pasal 1825 KUHPerdara).
- Perjanjian penanggungan berpindah pada ahli warisnya (pasal 1826 KUHPerdara).

- Jika penanggung pailit, dapat ditunjuk penanggung baru (pasal 1829 KUHPerdota).
- Jika tidak diperoleh seorang penanggung, maka sebagai gantinya debitur boleh memberikan suatu jaminan gadai/hipotik (pasal 1830 KUHPerdota).

Bentuk perjanjian penanggungan

Mengenai hal ini tidak diatur didalam undang-undang, sehingga dapat secara lisan atau tertulis. Namun untuk keperluan pembuktian, sebaiknya dibuat dalam bentuk tertulis. Biasanya bank menyediakan bentuk perjanjian itu dalam bentuk model-model/formulir-formulir tertentu, maupun akta notaris yang ditanda tangani oleh para pihak.

Mengenai adanya penanggungan dalam suatu perjanjian dapat terlihat dari :

1. Ditunjuk secara khusus, artinya adanya penanggungan itu disebutkan secara khusus dalam perjanjian pokoknya, yang mensyaratkan adanya seorang penanggung atau penanggung tertentu.
2. Diberikan berdasarkan ketentuan undang-undang atau keputusan hakim.

Subyek Borgtocht

1. Kreditur atau orang yang berpiutang, yakni orang yang memberikan pinjaman uang kepada orang lain, dan orang yang mana pihak ketiga mengikatkan diri untuk memenuhi perhutangannya, manakala debitur tidak melaksanakannya.
2. Debitur atau orang yang berhutang, yakni orang yang menerima pinjaman uang dan wajib memenuhi perhutangannya dalam perjanjian yang telah dibuatnya.
3. Penanggung, yakni orang pihak ketiga yang mengikatkan diri guna kepentingan kreditur untuk memenuhi perhutangan debitur, manakala ia tidak memenuhinya.

Dalam hal luasnya penanggungan, penanggung bisa lebih dari satu orang.

Hubungan dan Akibat Hukum antara Penanggung dan Debitur

Jika si penanggung telah membayarkan hutang debitur kepada kreditur, maka ia memiliki dua macam hak, yaitu :

1. Hak regres, yaitu hak untuk menuntut pembayaran kembali dari si debitur, baik penanggungan itu telah diadakan dengan maupun tanpa sepengetahuan debitur (pasal 1839 KUHPerdota). Dengan adanya hak regres itu mengakibatkan

penanggung mempunyai hak untuk menuntut ganti kerugian kepada debitur, yang meliputi :

- a. Pembayaran ongkos perkara.
 - b. Pembayaran bunga.
 - c. Pembayaran ganti kerugian.
2. Hak subrogasi, yakni hak untuk menggantikan demi hukum segala hak kreditur terhadap debitur (pasal 1840 KUHPerdota). Dengan kedudukan yang baru, penanggung akan menerima peralihan dari hak-hak jaminan yang diadakan untuk menjamin dipenuhinya perhutangan pokok, yakni hak hipotik, hak gadai dan hak privilegi.

Hubungan dan Akibat Hukum antara Penanggung dan Kreditur

Dalam melaksanakan kewajiban penanggung diberi hak-hak tertentu oleh undang-undang yang sifatnya memberikan perlindungan bagi penanggung. Hak-hak penanggung tersebut menurut ketentuan undang-undang berupa :

1. Hak untuk menuntut penistaan lebih dahulu harta benda debitur (*voorrecht van uitwinning*), hak itu dapat disimpulkan dari pasal 1831 KUHPerdota yang menyatakan bahwa tanggung jawab penanggung dalam memenuhi perhutangan debitur hanyalah sebagai cadangan saja, jika debitur tidak memenuhi perhutangannya. Terhadap hal itu ada pengecualiannya yang tercantum dalam pasal 1832 KUHPerdota .
2. Hak untuk membagi hutang (*voorrecht van schuldsplitsing*), hak itu dapat disimpulkan dari pasal 1836 KUHPerdota yang menyatakan bahwa jika dalam perjanjian penanggungan terdapat lebih dari satu orang yang mengikatkan diri sebagai penanggung untuk suatu hutang dan untuk seorang debitur yang sama, maka masing-masing penanggung terikat untuk seluruh hutang.
3. Hak untuk mengajukan tangkisan gugat; dalam melaksanakan kewajibannya penanggung mempunyai hak untuk mengajukan tangkisan-tangkisan yang dapat dipakai debitur terhadap kreditur, kecuali tangkisan yang bertalian dengan pribadi debitur sendiri (pasal 1847 KUHPerdota).

4. Hak untuk diberhentikan dari penanggungan, jika penanggung karena kesalahan kreditur tidak dapat lagi menggantikan hak-haknya, hipotiknya dan hak-hak istimewa kreditur itu (pasal 1848 KUHPerdato).

Hapusnya Borgtocht

Diatur dalam pasal 1845-1850 KUHPerdato. Intinya adalah perjanjian penanggungan menjadi hapus disebabkan oleh hal-hal yang sama dengan sebab-sebab hapusnya perjanjian pada umumnya seperti yang tersebut dalam pasal 1381 KUHPerdato (pasal 1845 KUHPerdato). Hal tersebut dikarenakan perjanjian penanggungan bersifat *accessoir*.

Disamping ketentuan umum tentang hapusnya perikatan pada umumnya yang berlaku pula untuk perjanjian penanggungan, terdapat ketentuan lain pada bagian terakhir Bab XVII Buku III yang mengatur hapusnya perjanjian penanggungan :

1. Percampuran hutang antara penanggung utama dengan debitur akan menghapuskan penanggungan antara mereka, tetapi tidak menghapuskan tanggung jawab sub penanggung yang telah mengikatkan diri untuk menanggung penanggung utama (pasal 1846 KUHPerdato).
2. Seorang penanggung dapat mengajukan tangkisan-tangkisan yang dapat dipakai oleh debitur terhadap kreditur mengenai dirinya dan hutangnya, kecuali tangkisan mengenai pribadi debitur. Dalam hal demikian penanggung tidak dapat menuntut penghapusan penanggungan (pasal 1847 KUHPerdato).
3. Seorang penanggung dibebaskan dari kewajibannya, jika karena kesalahan kreditur berakibat di kemudian hari ia tidak lagi menggantikan kedudukan kreditur yang bersangkutan dengan hak-hak *accessoir* yang melekat pada perjanjian pokok yang ditanggungnya (pasal 1848 KUHPerdato).
4. Penanggung dibebaskan dari kewajibannya, jika kreditur menerima suatu barang sebagai pembayaran atas hutang debitur, walaupun ternyata barang tersebut dikemudian hari bukan milik debitur, dan atas keputusan hakim harus diserahkan kepada orang lain (pasal 1849 KUHPerdato).
5. Penundaan pembayaran yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, tidak membebaskan sipenanggung, namun penanggung dapat memaksa debitur agar

melunasi hutangnya atau untuk membebaskan si penanggung dari penanggungannya (pasal 1850 KUHPerdato).

b. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda tertentu yang mempunyai ciri-ciri : mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (droid de suite) dan dapat diperalihkan.²⁹

Contoh jaminan kebendaan adalah hak tanggungan, gadai, dan fiducia.

HAK TANGGUNGAN

Pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, atau disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UUPA. Sebelum berlakunya UUHT sesuai dengan ketentuan Pasal 51 UUPA, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hipotik yang diatur dalam Buku II KUH perdata dan Credietverband yang diatur dalam Stb.1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Stb.1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam UUPA.

Dengan telah disahkan dan diundangkannya UUHT ini, berarti bukan saja tercipta unifikasi Hukum Tanah Nasional, tetapi benar-benar semakin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk juga dengan hak jaminan hak atas tanah. Sebelum diundangkannya UUHT seringkali timbul perbedaan persepsi mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencatuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain-lain, sehingga mencerminkan kurangnya kepastian hukum dalam pemberian jaminan tersebut.

Dalam UUHT tersebut, telah diatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut :

²⁹ *Ibid.*, hal. 46-47.

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang haknya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyeknya berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT telah menentukan pengertian Hak Tanggungan, yaitu :

“Hak Tanggungan atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan” adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”

Obyek Hak Tanggungan

Dalam UUHT ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya.

Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya.

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan

dengan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.³⁰

Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sedangkan di atas tanah tersebut ada bangunannya. Dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT dan ayat (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi benda-benda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan (diperjanjikan) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan.

Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan milik pemegang hak atas tanah melainkan juga bangunan, tanaman dan hasil karya milik orang lain. Dalam hal demikian, pemberian hak tanggungan ini harus dilakukan bersama-sama di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang ditandatangani bersama-sama oleh pemilik benda tersebut dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan.

Dalam UUHT selain Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan, maka Hak Pakai atas tanah Negara dimungkinkan untuk dijadikan obyek Hak

³⁰Sudaryanto. W, "*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*", Seminar Nasional UUHT tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 10.

Tanggungannya, dengan ketentuan Hak Pakai atas tanah Negara tersebut wajib didaftarkan dan menurut hukum dapat dipindahtangankan.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan harus mempunyai 2 unsur pokok, yaitu :

1. Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku, wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (untuk memenuhi asas publisitas).
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan (karena jika terpaksa dilakukan eksekusi, hak itu harus dijual untuk pelunasan utang).

Dalam UUPA hak-hak yang sudah jelas memenuhi kedua syarat pertama di atas adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Karena ketiganya telah ditunjuk dalam ketentuan Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA sebagai hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu yang disebut dalam Pasal 51 UUPA juga hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Hal ini tidaklah berarti bahwa yang dapat dibebani Hak Tanggungan untuk selanjutnya terbatas pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan saja.

Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk secara khusus sebagai obyek Hak Tanggungan karena tidak semua hak pakai memenuhi kedua syarat tersebut di atas. Sebagaimana diketahui dalam Pasal 41 UUPA, Hak Pakai dirumuskan sebagai berikut :

“Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”.

Dalam praktek ada hak pakai yang diberikan pada instansi-instansi pemerintah untuk digunakan sendiri, kepada badan-badan keagamaan dan sosial, kepada Negara-negara asing untuk gedung kedutaan dan rumah duta, yang berlaku

selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Hak pakai yang demikian tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain. Kalau tidak lagi diperlukan tanahnya harus dikembalikan kepada Negara. Selain itu ada hak pakai yang diberikan kepada badan-badan hukum dan perorangan untuk berbagai keperluan, dengan jangka waktu tertentu dan dapat dipindahtangankan. Semua hak pakai tersebut semula tidak ada yang termasuk hak yang didaftar. Kiranya dapat dimengerti bahwa hak pakai dalam pengertian yang beranekaragam tersebut tidak disebut oleh UUPA sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan.³¹

Di samping hak pakai atas tanah Negara sebagaimana disebutkan di atas hak pakai atas tanah Negara hak milik dimungkinkan pula untuk dibebani Hak Tanggungan, tetapi pelaksanaannya harus ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 4 ayat (2) UUHT). Dalam arti nanti akan diterbitkan Peraturan Pemerintah yang khusus mengatur penggunaan hak pakai atas tanah hak milik untuk dipergunakan sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.

Bahwa penggunaan hak pakai sebagai jaminan kredit dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara (PP No. 40/1996), lebih diperluas lagi yaitu Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan (Pasal 53 ayat (1) PP No. 40/1996).

Selain tanah-tanah yang sudah bersertipikat, tanah-tanah yang belum bersertipikat juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Kemungkinan dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Hal ini bertujuan selain untuk menampung kepentingan para pihak yang memerlukan uang kebanyakan adalah dari kalangan ekonomi lemah, juga memenuhi ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa tanah-tanah yang bukti

³¹A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* (UU No. 4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996/ Lembaran Negara No. 42) dan Sejarah Terbentuknya (Medan: Mandar Maju, 1996), Cet. I, hal. 43.

kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang

bukti kepemilikannya berupa girik, petuk pajak, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 UUHT, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Bagi mereka yang menerima Hak Tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus telah ada dan masih ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Dalam hal pemberi hak tanggungan adalah perseroan terbatas, pelaksanaannya haruslah memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Menurut Pasal 102 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Direksi wajib meminta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk mengalihkan kekayaan perseroan, atau menjadikan jaminan utang kekayaan perseroan, yang merupakan lebih dari 50% jumlah kekayaan bersih perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak. Sedangkan menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan kredit atau pinjaman, yaitu baik orang perseorangan Warga Negara Indonesia maupun Orang Asing.

Asas-Asas Hak Tanggungan

Pada Hak Tanggungan ditemukan beberapa asas yang perlu dipahami betul yang membedakan Hak Tanggungan dengan jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Bahkan yang membedakan dari hipotik dan Credietverband yang

digantikannya. Asas-asas tersebut diatur dalam berbagai Pasal dari UUHT, antara lain:

a) Asas Droit De Preference

Dari definisi Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Dalam angka 4 Penjelasan Umum UUHT dijelaskan bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain adalah :

“....bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.”

Hal ini juga dapat kita jumpai dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang ditentukan sebagai berikut :

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.”

b) Asas Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi

Menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dibagi-bagi, artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Dengan

telah dilunasi sebagian dari utang yang dijamin, bukan berarti terbebasnya sebagaian obyek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap melekat dan membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT).

Dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan, dapat dikesampingkan oleh para pihak dengan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), ini dikenal dengan lembaga Royalty Partial, Penyimpangan itu atau dikenal dengan Royalty Partial hanya dapat dilakukan sepanjang:

- 1) Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah;
- 2) Pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa utang belum dilunasi.

c) Asas Perjanjian Tanggungan Merupakan Perjanjian Accessoir

Perjanjian Hak Tanggungan adalah merupakan suatu perjanjian accessoir, demikian berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu karena :

- 1) Pasal 10 ayat (1) UUHT menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian yang bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan;
- 2) Pasal 18 ayat (1) huruf a, menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

d) Asas Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan Untuk Yang Baru Akan Ada

Menurut Pasal 3 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk :

- 1) Utang yang telah ada;
- 2) Utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu;

- 3) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Jadi utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

Bagi bank sebagai kreditur dalam penentuan jumlah kredit yang pasti (fixed) sangat sulit dilakukan. Untuk kredit kepemilikan rumah (KPR), kredit angsuran (K/A) dan kredit investasi, jumlah pokok kredit akan selalu menurun dari waktu ke waktu apabila debitur secara disiplin melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan jadwal angsuran. Namun pada saat debitur tidak lagi melakukan pembayaran angsuran dan bunga kredit, maka jumlah utang akan meningkat lagi. Pengucuran kredit oleh bank dalam bentuk modal kerja atau rekening Koran, maka kredit akan berfluktuasi dari waktu ke waktu. Bank dalam prakteknya sangat mengharapkan agar pengadilan dapat menerima bahwa jumlah utang yang akhirnya harus dibayar kemudian oleh debitur pada waktu eksekusi Hak Tanggungan adalah jumlah yang tercantum pada rekening kredit (rekening koran) debitur pada bank tersebut.

Mengingat dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUHT tersebut, bahwa untuk utang yang baru akan ada dikemudian hari, maka mutlak bank dan debitur harus ada diperjanjikan terlebih dahulu atau ada perjanjian antara bank dan debitur, misalnya untuk fasilitas garansi bank atau letter of credit, untuk menampung timbulnya utang debitur apabila garansi bank dicairkan atau apabila terjadi pembayaran terhadap L/C tersebut.

e) Asas Droit De Suite

Pasal 7 UUHT menetapkan asas Droit De Suite, bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Dengan demikian Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga.

Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu dialihkan.

Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang bersifat multak, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menuntut siapapun yang mengganggu haknya.

Asas Hak Tanggungan yang demikian inilah yang memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu bila debitur cidera janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu telah dijual oleh pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga.³²

f) Asas Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Atas Tanah Tertentu

Dianutnya asas spesialisitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ketentuan tersebut hanya dapat terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah yang mana. Lebih lanjut pada Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT menentukan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, jadi tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata mengenai uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

³²Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1999. hal. 40.

Asas spesialisitas tidak berlaku sepanjang mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari, karena Hak Tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, yang baru akan ada, sepanjang telah diperjanjikan secara tegas.

g) Asas Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Nasional. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan untuk mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT). Hanya dengan pendaftaran atau pencatatan yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

h) Asas Obyek Hak Tanggungan Tidak Boleh Diperjanjikan Untuk Dimiliki Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Bila Debitur Cidera Janji

Menurut Pasal 1 UUHT, janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Asas ini diambil dari asas yang berlaku bagi hipotik, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1178 ayat (1) KUH Perdata. Larangan pencantuman janji yang demikian ini, dimaksudkan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditur (bank) karena dalam keadaan yang sangat membutuhkan uang (dana kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya.

i) Asas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah Dan Pasti

Menurut Pasal 6 UUHT apabila debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, ataupun juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak

Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Pada hipotik juga dikenal adanya parate eksekusi, hanya terdapat perbedaan dengan parate eksekusi dari Hak Tanggungan. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan pada Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi karena demi hukum telah diatur oleh UUHT.

Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional dan dimuat juga irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN TUHAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT dilakukan di Kantor Pendaftaran Kota atau Kabupaten di Kantor Pertanahan Nasional setempat.

a. Lembaga Pendaftaran Tanah

Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA Juncto PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lebih tepat dinamakan sebagai

stelsel campuran yakni antara stelsel negative dan stelsel positif.³³ Artinya pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (stelsel negatif) dan menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (stelsel positif). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT, tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut UUHT juga menganut stelsel campuran.³⁴

b. Pendaftaran Sebagai Syarat Sah Lahirnya Hak Tanggungan

Tanpa adanya pendaftaran, Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada, jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) UUPA begitu juga halnya dengan hipotik menurut Pasal 1179 ayat (2) KUH Perdata.

Semua perikatan Hak Tanggungan dan Hipotik yang sudah dalam proses pemasangan yang belum didaftarkan, dianggap belum ada dan tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 Herziene Indonesisch Reglement (HIR). Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

c. Pendaftaran sebagai Urutan Lahirnya Hak Tanggungan

Bahwa di dalam melakukan eksekusi baik Hipotik ataupun Hak Tanggungan tata urutan pendaftaran yang menentukan kekuatan yang mengikat dari Hipotik dan Hak Tanggungan itu. Hipotik lahirnya menurut Pasal 1181 KUH Perdata maupun Pasal 13 Juncto Penjelasan Umum butir 7 UUHT, yang dibuat debitor terhadap beberapa orang kreditur, bukan dilihat dari tanggal pemasangan, tetapi dilihat dari urutan pendaftarannya.

d. Sertipikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan oleh

³³Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hal. 11.

³⁴Effendy Hasibuan, *"Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta"*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997.

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional maka, diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT.

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai ketetapan hukum yang tetap dan berlaku sebagai grosse akta hipotik dalam melaksanakan Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura) (Stb. 1927-227) sepanjang mengenai hak tanah. Kalau dilihat bahwa titel eksekutorial terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelengkap dari sertipikat Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan

Penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT, karena :

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat accessoir);
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditur (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
- d. hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan hapusnya Hak

Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin

GADAI

Perumusan gadai berdasarkan pasal 1150 KUHPerdara adalah sebagai berikut:
 “Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang berpiutang lainnya, dengan kekecualiaan biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya, setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan”.

Ciri-ciri gadai :

- Perjanjian gadai adalah perjanjian yang bersifat aksesoir sehingga tidak dapat berdiri sendiri, adanya maupun hapusnya bergantung pada perikatan pokoknya, dan apabila perikatan pokoknya dialihkan, aksesoir turut beralih.
- Bersifat preferen di atas kreditur lainnya, yaitu pemegang gadai mempunyai hak untuk didahulukan dari pada kreditur lainnya guna memperoleh pembayarannya hutang dari hasil penjualan barang-barang tersebut (pasal1130 jo pasal1133 KUHPerdara).
- Bersifat kebendaan (zakelijk), karena hak gadai ini melekat pada suatu barang, akan tetap berada meskipun mungkin hak milik atas barang itu telah beralih kepada pihak lain, misalnya diwarisi.
- Unsur terpenting dari hak gadai ialah bahwa barang harus berada didalam kekuasaan pemegang gadai, sedangkan hak gadai tidak mungkin ada, bila barangnya dibiarkan dalam kekuasaan si berpiutang atau si pemberi gadai, atau dikembalikan kepadanya dengan kemauan si berpiutang.

Obyek Gadai

Yang dapat digadaikan ialah semua barang bergerak yang bukan kepunyaan orang yang menghutangkan (kreditur) sendiri dan tidaklah perlu bahwa barang yang bergerak itu kepunyaan orang yang berhutang (debitur).

Subyek Gadai

Pemberian hak gadai maupun penerimaan hak gadai hanya dapat dilakukan oleh orang-orang/badan-badan yang pada umumnya berkuasa bertindak untuk melakukan hubungan hukum.

Bagi si pemberi gadai ada syarat lagi, yaitu bahwa ia harus berhak untuk mengasingkan barang itu seperti menjual, menukarkan, menghibahkan, dan lain sebagainya.

Proses Terjadinya Gadai

Pada dasarnya terdiri dari 2 (dua) tahap, yaitu :

1. Perjanjian hutang piutang/perjanjian pemberian kredit dengan janji sanggup memberikan benda bergerak sebagai jaminan. Perjanjian ini bersifat konsensual, obligatoir.
2. Debitur/pemberi gadai dan kreditur/penerima gadai membuat perjanjian pemberian gadai. Bentuk perjanjian pemberian gadai ini tidak ditentukan di dalam KUHPerdara, oleh karenanya dapat dibuat akta secara dibawah tangan maupun akta secara notariil. Dengan adanya akta perjanjian pemberian gadai ini hak gadai belum terbentuk, hak ini baru terjadi apabila barangnya diserahkan ketangan si penerima gadai. Mengenai penyerahan barang-barang yang menjadi obyek gadai kedalam kekuasaan kreditur terdapat dalam pasal 1152 ayat (1), pasal 1152 bis, pasal 1153 KUHPerdara.

Hak-hak Pemegang Gadai

1. Ia berhak untuk menahan barang yang dijadikan jaminan selama hutang-hutangnya belum dilunasinya, termasuk pinjaman pokok, bunga serta biaya-biaya yang mungkin harus dibayar juga oleh si berhutang dan selama pemegang gadai tidak melakukan misbruik (memakai secara yang tidak sesuai dengan maksudnya) atas barang gadai itu.

2. Ia berhak untuk mendapatkan pelunasan pembayaran hutang dari uang pendapatan penjualan barang yang digadaikan apabila si berhutang tidak menepati janji/kewajibannya melunasi hutang-hutangnya.
3. Ia berhak untuk memperhitungkan sebagai ganti kerugian biaya-biaya yang ia telah keluarkan untuk menyelamatkan barang jaminan tersebut.
4. Ia berhak untuk mengeluarkan suara dalam rapat pemegang saham, dimana sebelumnya pemberian gadai dari saham tersebut diadakan persetujuan khusus, yang memperkenankan sipemegang gadai mengeluarkan suara dalam rapat itu.
5. Ia berhak untuk menggadaikan lagi barang tanggungan, apabila hal itu sudah menjadi kebiasaan.
6. Ia berhak untuk didahulukan menerima pembayaran hutangnya sebelum para berpiutang lainnya, dalam hal melaksanakan hak gadai secara menjual barang gadai.

Kewajiban Pemegang Gadai

1. Bertanggung jawab apabila barang hilang/merosot harga/nilainya karena akibat kelalaiannya.
2. Memberitahukan kepada pemberi gadai (pemilik barang) apabila ia akan menjual barang itu.
3. Wajib mengembalikan barang yang digadaikan apabila hutang pokok, bunga dan biaya untuk memelihara/menyelamatkan barang tersebut telah dibayar lunas oleh pemberi gadai.

Eksekusi Gadai

Apabila debitur tidak memenuhi/wanprestasi, maka kreditur berdasarkan undang-undang berhak untuk melakukan “parate eksekusi” yaitu eksekusi secara serta merta yang bahkan dapat dilaksanakan tanpa perantara hakim.³⁵ Jadi apabila debitur wanprestasi, maka pengadilan melakukan penyitaan terhadap barang yang digadaikan dan kemudian barang yang digadaikan dapat dilelang dimuka umum.

Hapusnya Gadai

³⁵ R. Subekti. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia.*(Bandung : PT, Citra Aditya Bakti, 1989), hal.63.

- Hutang pokok hapus dengan suatu cara yang telah dijanjikan.
- Pemegang gadai melepaskan haknya secara sukarela.
- Apabila barang yang digadaikan musnah.
- Apabila pemegang gadai menjadi pemilik barang yang digadaikan secara sah.³⁶

FIDUCIA

Fiduciaire Eigendoms Overdracht (FEO) dan lazim disebut fiducia adalah penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan. Lembaga jaminan ini timbul dari praktek, dengan demikian tidak terdapat pengaturannya didalam KUHPerdota.

Dari sudut sejarahnya, lembaga fiducia ini timbul dari yurisprudensi di negeri belanda tahun 1929 dengan Arrest Hoge Raad yang terkenal dengan “*Bierbrouwery Arrest*”, tanggal 25 januari 1929, dan kemudian tumbuh dengan pesatnya dalam praktek untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan perkembangan ekonomi. Hal ini berarti bahwa perjanjian fiducia ini tidak atau belum mendapat pengaturan dalam perundang-undangan.

Di Indonesia yurisprudensi pertama yang memungkinkan berlakunya lembaga fiducia ini adalah “Arrest Hooggerechshoft” tanggal 18 Agustus 1932, yang dikenal dengan “BPN Clyneet Arrest”. Yurisprudensi tersebut adalah jalan keluar yang ditempuh pengadilan untuk mengatasi masalah yang terdapat di dalam hak gadai menurut KUHPerdota dalam hubungannya dengan syarat yang terdapat dalam ketentuan pasal 1152 KUHPerdota, yaitu “penguasaan benda oleh pemegang gadai”.

Keputusan Pengadilan berikutnya adalah Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 22 Maret 1951 yang berbunyi : “penyerahan hak milik secara kepercayaan hanya boleh mengenai barang bergerak, karena penyerahan milik tersebut diperbolehkan sebagai kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengadakan perjanjian lain dari pada perjanjian gadai yang diatur dalam titel ke XX Buku II KUHPerdota, tetapi perjanjian lain itu bagaimanapun bentuknya harus

³⁶ H.A. Chalik dan Marhainis Abdul Hay. Beberapa Segi Hukum Bidang Perkreditan. (Jakarta : Yayasan Pembinaan Keluarga Veteran, 1982), hal.67.

meliputi barang bergerak, tentang mana titel ke XX itu mengaturnya” (Hooggerechtshoft, Arrest 18 Agustus 1932).

Kemudian setelah berlakunya UUPA tahun 1960, keluarlah Keputusan Mahkamah Agung tanggal 1 September 1971 Reg. No. 372 K/Sip/1970 yang berbunyi : “Penyerahan hak milik mutlak sebagai jaminan oleh pihak ketiga hanya berlaku untuk benda-benda yang bergerak”, dan selanjutnya keputusan Mahkamah Agung No. 1500 K/Sip/1978 sebagai keputusan yang tersusun juga mengenai benda bergerak yaitu besi beton dan semen yang diikat oleh FEO.

Obyek Fiducia

Arrest Hooggerechtshof tanggal 16 Februari 1933 menetapkan bahwa hak grant (grantrecht), yaitu hak atas tanah yang dahulu dianugerahkan oleh para sultan di Sumatera Timur dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan menggunakan lembaga fiducia yang kemudian dicatat didalam register yang bersangkutan. Hal tersebut berarti bahwa pada awalnya yurisprudensi di Indonesia mengakui bahwa obyek fiducia dapat berupa benda tetap.

Tetapi penerapan fiducia yang sudah berjalan untuk benda tetap kemudian dikembalikan pada asasnya semula, yaitu benda bergerak. Hal tersebut adalah berdasarkan Putusan MA tanggal 1 September 1971 No. 372 K/Sip/1970, yang menyatakan bahwa penyerahan hak milik mutlak sebagai jaminan fiducia tidak dibolehkan atas bangunan yang didirikan diatas tanah orang lain.

Namun MA tanggal 1 September 1971 tersebut diatas telah berkembang sehubungan dengan lahirnya yurisprudensi MA No. 224 K/Sip/1982 tanggal 24 Februari 1983, yang menyatakan bahwa obyek fiducia adalah meliputi juga benda tidak bergerak.

Hal tersebut diatas juga dianut oleh Undang-undang tentang Rumah Susun (UU No. 16 tahun 1985), yang dikeluarkan pada tanggal 31 Desember 1985, yaitu dinyatakan dalam pasal 12 dan 13 yang menyebutkan bahwa rumah susun atau hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani fiducia, jika tanahnya adalah tanah hak pakai atas tanah negara.

Karena peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang fiducia belum ada, maka berdasarkan yurisprudensi MA No. 224 K/Sip/1982 dan UU No. 16 tahun 1985 dapat disimpulkan bahwa obyek fiducia adalah meliputi benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Proses Terjadinya Fiducia

Penyerahan hak milik secara fiducia sebagai jaminan terjadi dalam beberapa tahap :

- Pertama; yaitu perjanjian obligatoir, diantara para pihak pemberi dan penerima fiducia diadakan perjanjian dimana ditentukan bahwa debitur meminjam sejumlah barang dengan janji akan menyerahkan hak miliknya secara fiducia sebagai jaminan kepada pemberi kreditur.
- Kedua; adalah perjanjian kebendaan dimana diantara kedua pihak (pemberi dan penerima fiducia) dilakukan penyerahan secara *constitutum possessorium* (benda tetap dikuasai pemberi fiducia).
- Ketiga; yaitu perjanjian pinjam pakai diantara kedua pihak yaitu bahwa penerima fiducia meminjam pakaian hak miliknya yang telah berada didalam kekuasaan pemberi fiducia, kepada pemberi fiducia.

Hapusnya Fiducia

- Fiducia menjadi hapus dengan dipenuhinya perutangan pokoknya
- Dengan musnahnya obyek fiducia.
- Karena adanya pelepasan hak.

II.2.2. Kedudukan Kreditur

Kedudukan kreditur diindonesia dapa diperinci sebagai berikut :

a. Para Kreditur Preferen

Dalam pemenuhan hutang dan eksekusi tingkatan para kreditur tidak sama. Kreditur preferen mempunyai hak preferen, artinya kreditur tersebut mempunyai hak untuk mendapat pelunasan piutangnya terlebih dahulu dibandingkan dengan para kreditur lainnya. Pemenuhan piutang para kreditur preferen harus lebih diutamakan dari pada kreditur lain terhadap hasil penjualan benda yang dipakai sebagai jaminan.

Hak preferen ini timbul karena 2 (dua) cara yaitu :

1. Dengan sengaja mengadakan perjanjian bahwa piutang kreditur akan didahulukan pelunasannya yaitu hipotik, gadai dan credietverband.
2. Timbul karena telah ditentukan oleh undang-undang yaitu para kreditur pemegang hak privilegi.

Para kreditur pemegang privilegi ialah kreditur pemegang piutang-piutang tertentu yang oleh undang-undang ditentukan lebih didahulukan dari kreditur-kreditur lain semata-mata sesuai sifat perhitungannya (pasal 1134 KUHPerdara).

Hak hipotik, gadai, credietverband dan privilegi merupakan hak yang wajib didahulukan pelunasannya dari pada piutang-piutang lain. Dari keempat hak jaminan tersebut masih ada yang harus diutamakan jika keempat hak jaminan tersebut ada pada saat bersamaan. Ketentuan undang-undang menyebutkan bahwa hak hipotik dan hak gadai lebih diutamakan dari hak privilegi kecuali undang-undang menentukan lain (pasal 1134 ayat (2) KUHPerdara), karena mungkin saja dalam hal-hal tertentu hak privilegi mempunyai kedudukan lebih tinggi dari pada hak hipotik dan hak gadai, yaitu biaya perkara (pasal 1139 ayat (1) dan pasal 1149 ayat (1) KUHPerdara). Jadi kreditur pemegang hipotik, credietverband dan gadai harus lebih didahulukan pelunasan piutangnya dari privilegi karena pada dasarnya apa yang ditentukan oleh para pihak lebih didahulukan dari pada ketentuan undang-undang.

b. Para Kreditur Konkuren.

KUHPerdara memberikan perlindungan hukum terhadap hak-hak kreditur untuk mendapat pelunasan piutangnya melalui seluruh kekayaan debitur, baik benda bergerak maupun benda tetap yang telah ada maupun yang akan ada (pasal 1131 KUHPerdara). Saat debitur wanprestasi, maka seluruh kekayaan debitur akan dijual untuk melunasi seluruh hutangnya. Jika hasil penjualan seluruh kekayaan debitur tidak mencukupi untuk membayar hutang kepada seluruh kreditur, maka hasil penjualan kekayaan tersebut dibagi-bagi antara para kreditur seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (pasal 1132 KUHPerdara).

Perlindungan hukum yang diberikan oleh pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara mengakibatkan para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau disebut dengan

kreditur konkuren. Para kreditur mempunyai hak yang sama terhadap seluruh kekayaan debitur dan seluruh kekayaan debitur juga berlaku sebagai jaminan bagi seluruh hutang debitur.

Asas persamaan hak para kreditur mengakibatkan diantara negara tidak ada yang diutamakan satu dengan yang lainnya dan tidak ada keistimewaannya bagi hutang yang telah lebih dulu ada dengan hutang yang baru akan ada. Jadi hutang yang lebih dulu ada maupun yang baru akan ada, tetap mempunyai kedudukan yang sama dalam hal pemenuhan perikatannya.

II.3. WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN

II.3.1. Pengertian Wanpresasi

Obyek dari perikatan adalah prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Ujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

Prestasi dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*Performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.³⁷

Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya ;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.³⁸

³⁷ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. (Bandung :Citra Aditya Bakti. 2001). Hal. 137.

³⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*. (Jakarta : Pradnya Paramita.1998). hal. 45.

II.3.2. Akibat Wanprestasi

Secara sederhana wanprestasi adalah tidak melakukan prestasi, atau melakukan prestasi, tetapi yang dilaksanakan tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya. Jadi, debitur telah melakukan wanprestasi karena dia tidak atau terlambat melaksanakan prestasi dan waktu yang ditentukan, atau tidak sesuai menurut apa yang semestinya, dan ini merupakan suatu pelanggaran hukum atau tindakan melawan hukum terhadap hak kreditur, yang lebih dikenal dengan istilah *onrechtmatigedaad*.³⁹

II.3.3. Upaya Hukum Dalam Wanprestasi

Apabila seseorang yang memang lalai telah melakukan wanprestasi bukan karena *force majeure*, akibatnya dia dapat terkena sanksi. Sanksi yang dimaksudkan itu dapat berupa:

- a. kewajiban membayar kerugian yang diderita oleh pihak lawan (ganti rugi);
- b. berakibat pembatalan perjanjian.
- c. peralihan risiko; dan
- d. membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai dibawa ke pengadilan).⁴⁰

Dengan demikian, seseorang atau debitur yang dituduh lalai telah melakukan wanprestasi dapat melakukan tangkisan dengan cara:

- a) mengajukan adanya keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*);
- b) mengajukan bahwa kreditur sendiri yang memang lalai (ini disebut *exemptio non adimpleti contractus*);
- c) mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechtsverwerking* atau *waiver*).⁴¹

Kadang-kadang memang tidak selalu mudah menentukan bahwa telah terjadi kelalaian, apalagi kalau dalam perjanjian tidak diperjanjikan secara tegas, dan ini

³⁹ *Ibid.hal.77.*

⁴⁰ *Ibid.hsl. 78.*

⁴¹ *Loc Cit*

memang dimungkinkan berdasarkan “sistem terbuka” yang mengandung “asas kebebasan” yang dianut oleh hukum perjanjian. Jadi, pasal-pasal hukum perjanjian hanya merupakan hukum pelengkap atau optional law (*aanvulend recht*).⁴²

Meskipun kadang-kadang “waktunya” sudah diperjanjikan, satu pihak merasa bahwa waktu yang dicantumkan dalam perjanjian itu bukanlah merupakan batas waktu yang mewajibkan dia untuk melakukan prestasi yang diperjanjikan. Mengenai masalah “waktu” ini, salah satu pihak dianggap telah melanggar atau lalai melakukan prestasi apabila secara tegas batas waktu yang diberikan untuk melakukan prestasi telah dilampaui. Sebaliknya apabila tidak jelas atau tidak secara tegas dicantumkan kapan batas suatu prestasi harus dilakukan, akan bisa menimbulkan masalah di kemudian hari.⁴³

Selanjutnya dapat diikuti uraian berikut ini:

- a) Keadaan memaksa atau *overmacht*, yaitu keadaan yang berada di luar kekuasaan para pihak dapat dipergunakan untuk membela diri sehingga risiko atau tanggung jawab tidak dibebankan kepada yang bersangkutan.
- b) Wanprestasi yang terjadi adalah bukan pelaksanaan yang mengakhiri perjanjian, melainkan justru sebaliknya. Karena terjadi keadaan memaksa atau peristiwa yang tidak dapat dihindarkan, perjanjian dengan persyaratan yang telah disepakati berakhir dengan kegagalan. Tidak terlaksanakannya perjanjian atau kontrak, berarti juga tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, dan pihak yang tidak melaksanakan perjanjian itu disebut telah melakukan wanprestasi.⁴⁴

II.4. PERJANJIAN KREDIT DALAM RANGKA PEMBERIAN KREDIT USAHA RAKYAT

Semua pihak sangat sangat sependapat, bahwa upaya untuk membangun para pengusaha kecil, tidak cukup hanya didengungkan secara seremonial namun perlu

⁴² Ibid. Hal.80.

⁴³ Ibid. Hal. 81.

⁴⁴ Ibid. Hal.82.

suatu tindakan. Salah satu dari tindakan itu misalnya saja dengan pinjaman permodalan dari lembaga perbankan.

Sebagaimana kita ketahui, para pengusaha kecil merupakan bagian dari kegiatan perekonomian nasional. Pembangunan disegala bidang yang dilakukan oleh pemerintah, khususnya dibidang ekonomi yang sedang giat-giatnya kita lakukan tidak lain adalah untuk mencapai suatu masyarakat yang adil sejahtera, serta untuk menekan tingkat kemiskinan yang terjadi saat ini, sehingga dapat menimbulkan lapangan kerja sendiri bagi masyarakat.

Modal, terutama modal murah merupakan salah satu unsur vital dalam mendorong kegiatan dan kemajuan ekonomi tidak peduli bagi pengusaha kecil itu sendiri, industri kecil, serta sektor informal atau apaun namanya.

II.4.A Tinjauan Umum Tentang Kredit Usaha Rakyat

Bank Rakyat Indonesia sejak seabad yang lalu telah dikenal masyarakat sebagai bank-nya *wong cilik*. Kedekatannya dengan masyarakat pedesaan juga menjadi trade mark tersendiri dalam dunia perbankan nasional.

Namun seiring dengan globalisasi zaman, maka BRI pun juga merambah bisnis perbankan dalam era modern. Selain tuntutan masyarakat yang makin spesifik, juga kemajuan teknologi turut membuat kompetisi bank makin ketat. Jenis pinjaman yang ditawarkan kepada masyarakat harus mampu menarik dan bersaing dengan produk pinjaman dari bank lain.

Produk yang menarik dan mempunyai daya jual yang menguntungkan pasti akan direspon dan diminati masyarakat. Dalam peta persaingan perbankan yang ketat, maka BRI menawarkan produk pinjaman yang mempunyai 4 (empat) segmen yang terbagi :

1. Pinjaman Mikro : disalurkan melalui BRI Unit yang tersebar hampir diseluruh kecamatan, dengan plafond kredit sampai Rp 50 juta. Kredit jenis ini dalam pemasarannya dikenal dengan nama *kupedes*.

2. Pinjaman Program : merupakan jenis kredit yang bersifat khusus, karena pembiayaannya didukung Pemerintah guna membantu masyarakat dalam peningkatan ekonomi lemah. Peran Pemerintah terutama adalah dalam penyediaan dana likuiditas guna penyaluran kredit yang banyak bersifat membantu masyarakat strata golongan ekonomi lemah.
3. Pinjaman Komersial : adalah segmen kredit untuk para pengusaha dan wirausaha sektor perdagangan dan industri yang mempunyai plafond Rp 50 juta hingga Rp 25 milyar, dengan tingkat suku bunga komersial.
4. Pinjaman Menengah : merupakan jenis kredit korporasi bagi pengusaha besar yang mempunyai plafond di atas Rp 25 milyar, dengan tingkat suku bunga komersial dan skala bisnis yang bersifat makro.

Dalam analisis pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak BRI, setiap proses kredit yang ada senantiasa mengkedepankan aspek kehati-hatian (*prudential banking*) sesuai dengan acuan dari Bank Indonesia, guna menghindarkan terjadinya kredit bermasalah.

Didorong oleh kebutuhan akan bantuan permodalan tersebut, maka pemerintah baru-baru ini telah mengambil suatu kebijakan dengan memperkenalkan pada bulan februari 2008 suatu jenis kredit yang disebut Kredi Usaha Rakyat atau bisa disingkat dengan KUR dikeluarkan melalui instruksi presiden Nomor 5 tahun 2008-2009.

Prosedur dalam proses pemberian kredit yang dilakukan oleh setiap BRI Unit mengacu pada ketentuan yang telah ditetapkan oleh Kantor Pusat BRI, sehingga aspek legalitas secara hukum harus terjaga demi kepentingan BRI pada kemudian hari. Hal ini tercantum dalam surat edaran dari direksi BRI NOSE.09a-DIR/ADK/03/2010 yang menjelaskan tentang pengertian KUR mikro adalah kredit modal kerja dan atau infestasi dengan plafon kredit secara total exposure sampai dengan Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), yang diberikan kepada usaha

mikro perorangan yang memiliki usaha produktif yang dilayani oleh BRI unit yang dimintakan penjaminannya kepada penjamin.⁴⁵

II.4.A.1 Maksud, Tujuan dan Sarana Kredit Usaha Rakyat

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat, pengertian KUR adalah “kredit atau pembiayaan kepada UMKM-K (Usaha Mikro, Kecil, Menengah-Koperasi) dalam bentuk pemberian modal kerja dan investasi yang didukung fasilitas penjaminan untuk usaha produktif.

Dalam rangka mewujudkan dan mendukung program pemerintah dalam menggerakkan sektor riil, BRI menjadi salah satu bank pelaksana yang melayani pemberian kredit usaha rakyat yang telah diluncurkan oleh pemerintah semenjak tanggal 5 november 2007 oleh presiden republik Indonesia

Untuk lebih memperluas pelayanan KUR, khususnya untuk skala mikro, pemerintah melakukan beberapa relaksasi atas ketentuan KUR. Relasasi ketentuan KUR tersebut direlaksasikan dalam addendum II nota kesepakatan bersama (MOU) KUR yang telah ditandatangani bersama oleh pelaksana teknis program, perusahaan penjamin, dan bank pemberi kredit pada tanggal 12 januari 2010 serta keputusan deputi bidang koor dinasi ekonomi makro dan keuangan kementerian koordinator bidang perekonomian selaku ketua tim pelaksana ketua tim pelaksana komite kebijakan penjamin kredit/pembiayaan kepada usaha mikro, kecil, menengah dan koperasi nomor : KEP-01/D,I.M.EKON/01/2010 tanggal 25 januari 2010 tentang standar operasional dan prosedur pelaksanaan kredit usaha rakyat.⁴⁶

KUR adalah suatu fasilitas kredit yang disediakan oleh BRI unit (bukan oleh Kantor Cabang BRI atau Bank lain), untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha kecil yang layak.

Tujuan yang hendak dicapai dalam pemberian KUR ini terutama untuk membantu pemerintah dalam meneruskan pembanguana perekonomian masyarakat

⁴⁵ Bank Rakyat Indonesia. Surat Edaran Direksi. NOSE.09a-DIR/ADK/03/2010. Hal.3.

⁴⁶ Bank Rakyat Indonesia. Surat Edaran Direksi.NOSE.09-DIR/ADK/03/2010. Hal. 1.

pedesan dengan menyalurkan dana-dana masyarakat yang tidak produktif kepada usaha-usaha yang produktif. Dengan perkataan lain Bank Rakyat Indonesia dengan KURnya kini membuka era baru dalam perkreditan bahwa usaha mikro adalah usaha yang potensial untuk digarap.

Menurut kepala unit BRI unit depok timur bapak Indriatno Triwidodo yang menjadi Sasaran dari pemberian KUR adalah

1. Perorangan atau perusahaan yang usahanya dinilai layak (eligible). Mereka adalah semua pengusaha yang bergerak dalam berbagai sektor ekonomi yang ada didalam wilayah kerja BRI unit, seperti sektor pertanian, perindustrian, perdagangan, jasa-jasa dan sebagainya.
2. Golongan masyarakat berpenghasilan tetap misalkan Pegawai Negeri Sipil dengan pangkat I d ke bawah dan bukan pejabat, Polisi, Anggota ABRI berpangkat Pembantu Letnan I ke bawah dan bukan pejabat pegawai perusahaan daerah pensiunan dari pegawai berpenghasilan tetap, dan lain-lain.

Jenis jenis dari Kredit usaha rakyat itu sendiri dapat dibedakan atas 3 macam, antara lain :⁴⁷

a. KUR Mikro

1. Calon debitur adalah individu yang melakukan usaha produktif yang layak.
2. Memiliki legalitas yang lengkap seperti KTP dan Kartu Keluarga.
3. Lama usaha minimal 6 bulan

b. KUR Ritel

1. Calon debitur adalah individu (perorangan / badan hukum), Kelompok, Koperasi yang melakukan usaha produktif yang layak.
2. Memiliki legalitas yang lengkap
Individu : KTP/SIM, dan KK

⁴⁷ BRI.GO.ID

Kelompok : Surat Pengukuhan dari Instansi terkait atau surat keterangan dari kepala desa/kelurahan atau akte dari notaris

Koperasi/Badan Usaha lain : sesuai ketentuan yang berlaku.

3. Lama usaha minimal 6 bulan

4. Perijinan :

a. Plafond kredit s/d Rp. 100 juta : SIUP, TDP dan SITU atau surat keterangan usaha dari lurah/kepala desa.

b. Plafond kredit > Rp. 100 juta : minimal SIUP atau Sesuai ketentuan yang berlaku

c. KUR Linkage Program (Executing)

1. Calon debitur adalah BKD, Koperasi Sekunder, KSP/USP, BPR/BPRS, lembaga keuangan Non Bank, Kelompok usaha, LKM diperbolehkan mendapatkan Fasilitas Pembiayaan dari perbankan namun tidak sedang menikmati kredit program pemerintah.

2. Memiliki legalitas yang lengkap :

AD/RT, ijin usaha dari pihak yang berwenang, pengurus aktif.

3. Lama usaha minimal 6 bulan

d. KUR Linkage Program (Channelling)

1. Calon debitur adalah :

a. End user, yang tidak sedang menikmati KMK atau KI dan atau Kredit Pemerintah, namun Kredit Konsumtif diperbolehkan

b. Lembaga Linkage, diperbolehkan sedang mendapatkan pembiayaan dari perbankan maupun kredit program pemerintah

2. Legalitas end user, sesuai dengan ketentuan KUR Mikro dan KUR ritel

II.4.A.2 Sumber Dana Kredit Usaha Rakyat

Sumber dana pembiayaan KUR didapat dari berbagai sumber, antara lain dari :

1. Dana pemerintah berupa penyertaan modal.
2. Dana bank indonesia yang berupa kredit likuiditas

3. Dana pihak ketiga dalam hal ini masyarakat yang dihimpun oleh BRI unit melalui instrumen-instrumen simpanan seperti : Simpedes, Simaskot, Britama, tabanas, giro dan deposito.
4. Dana dari cadangan-cadangan yang dibentuk oleh BRI unit.
5. Dana dari saldo laba tahun berjalan.
6. Dana modal usaha aktiva tetap.
7. Dana luar negeri seperti bantuan dari World Bank.

II.4.A.3 Besarnya Dana dan Jangka Waktu Kredit Usaha Rakyat

Besarnya pagu (plafond) KUR yang dapat diberikan kepada setiap nasabah maksimal sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Namun dari ketentuan diatas di BRI unit hanya berlaku ketentuan jumlah plafond pemberian kredit maksimal Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Bentuk dari kreditnya sendiri berupa persekot *non annuitet* (*flate rate*).

Yang dimaksud dengan Persekot Non Annuitet adalah kredit dengan angsuran tetap (pokok + bunga) setiap bulan. Kredit ini bersifat *einmalig* (sekali tarik), dimana penarikan kredit dilakukan satu kali dan pembayaran kembali dilakukan secara periodik dalam angsuran yang sama.

Persyaratan KUR itu sendiri adalah :

a. **KUR Mikro**

1. Plafond kredit maksimal Rp 20 juta
2. Suku bunga efektif maks 22% per tahun
3. Jangka waktu & jenis kredit :

- a. KMK : maksimal 3 tahun
- b. KI : maksimal 5 tahun

Dalam hal perpanjangan, suplesi dan restrukturisasi

- c. KMK : maksimal 6 tahun
 - d. KI : maksimal 10 tahun
4. Agunan:

- a. Pokok : Dapat hanya berupa agunan Pokok apabila sesuai keyakinan Bank Proyek yang dibiayai cashflownya mampu memenuhi seluruh kewajiban kepada bank (layak)
- b. Tambahan : Sesuai dengan ketentuan pada Bank Pelaksana

b. **KUR Ritel**

1. Plafond kredit > Rp 20 juta s/d Rp 500 juta
2. Suku bunga efektif maks 14 % per tahun
3. Jangka waktu & jenis kredit:
 - a. KMK : maksimal 3 tahun
 - b. KI : maksimal 5 tahun

Dalam hal perpanjangan, suplesi dan restrukturisasi

 - c. KMK : maksimal 6 tahun
 - d. KI : maksimal 10 tahun
4. Agunan :
 - a. Pokok : Dapat hanya berupa agunan Pokok apabila sesuai keyakinan Bank Proyek yang dibiayai cashflownya mampu memenuhi seluruh kewajiban kepada bank (layak)
 - b. Tambahan : Sesuai dengan ketentuan pada Bank Pelaksana

II.4.A.4 Jaminan Dalam Kredit Usaha Rakyat

Jaminan merupakan salah satu aspek yang perlu mendapat perhatian dalam mempertimbangkan suatu permohonan kredit yang tujuannya adalah untuk menambah kepastian bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya. Dengan adanya jaminan pihak bank merasa aman, sebab bila terjadi nasabahnya wanprestasi atau cedera janji atau tidak menepati janjinya untuk membayar hutang tepat pada waktunya. Bank masih dapat, menutup piutangnya dengan mencairkan atau menjual barang jaminan yang telah diikatkannya.

Menurut salah seorang account officer BRI unit depok timur bapak Rusli Aji. Dalam hal pemberian KUR konpensasi resiko yang timbul akan dijamin oleh Asuransi Kredit Indonesia (askrindo) dan Penjamin Kredit Indonesia (jamkrindo).

Dengan mencantumkan keterangan yang menyatakan kredit dijamin kepada perusahaan penjamin dicantumkan dalam formulir KUR mikro. Namun, besarnya jaminan yang diberikan pemerintah tidak utuh 100% dari nilai KUR melainkan 70%, sedangkan sisanya 30 % menjadi resiko bank pelaksana.

Hak klaim penjamin dapat pula kadaluarsa apabila pengajuan klaim melewati 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak timbulnya hak klaim yaitu sejak kolektibilitas kredit diragukan atau kredit jatuh tempo, mana yang terlebih dahulu dicapai.

Kerugian yang dijamin oleh lembaga penjaminan dalam hal ini askrindo dan jaskrindo akan dibayarkan kepada BRI, bilamana resiko kerugian yang diderita oleh BRI disebabkan oleh salah satu dari hal-hal berikut (sepanjang seluruh persyaratan penyaluran KUR mikro telah dipenuhi) :⁴⁸

- a. Debitur tidak dapat melunasi kredit pada saat fasilitas kredit yang bersangkutan masuk kedalam kolektibilitas kredit diragukan sesuai ketentuan Bank Indonesia, atau
- b. Perjanjian kredit jatuh tempo dan debitur KUR tidak melunasi kewajibannya, atau
- c. Keadaan insolven :
 - i. Debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan yang berwenang;
 - ii. Debitur dikenakan likuiditas berdasarkan keputusan pengadilan yang berwenang dan untuk itu telah ditunjuk likuidator;
 - iii. Debitur diletakkan dibawah pengampuan;

II.4.B Prosedur Pemberian Kredit Usaha Rakyat

II.4.B.1 Tata Cara Permohonan Kredit Usaha Rakyat

Calon debitur mengajukan permohonan kredit usaha rakyat (KUR) secara tertulis kepada pihak BRI Unit Depok Timur. Calon debitur KUR datang ke kantor BRI Unit Depok Timur, kemudian dengan dibantu oleh *Customer Service*, calon debitur KUR mengisi formulir pendaftaran atau formulir pengajuan permohonan

⁴⁸Bank Rakyat Indonesia. Lock cit, lembar lanjutan ke 9.

KUR yang sudah disediakan pihak bank, kemudian ditandatangani oleh pemohon.⁴⁹ Calon debitur kredit usaha rakyat diharuskan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam hal pengajuan permohonan kredit usaha rakyat. Kredit usaha rakyat diperkenalkan sebagai kredit yang mudah didapat, maka syarat-syarat yang ditetapkan pun sangat sederhana. Syarat-syarat yang perlu disertakan adalah bukti identitas diri berupa fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga (KK), dan Surat Keterangan Usaha.

Bank memperhatikan prinsip-prinsip dalam menilai suatu permohonan kredit yaitu sebagai berikut :

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

II.4.B.2 Proses penelitian Permohonan

Berdasarkan arahan Bank Indonesia sebagaimana termuat dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995, setiap permohonan kredit yang telah memenuhi syarat harus dianalisis secara tertulis dengan prinsip sebagai berikut :

- 1) Bentuk, format, dan kedalaman analisis kredit ditetapkan oleh bank yang disesuaikan dengan jumlah dan jenis kredit,
- 2) Analisis kredit harus menggambarkan konsep hubungan total permohonan kredit. Ini berarti bahwa persetujuan pemberian kredit tidak boleh berdasarkan semata-mata atas pertimbangan permohonan untuk satu transaksi atau satu rekening

⁴⁹ Indriatno Tri Widodo, Kepala Unit BRI Unit Depok Timur pada tanggal 08 maret 2011 pukul 10.00 WIB.

kredit dari pemohon, namun harus didasarkan atas dasar penilaian seluruh kredit dari pemohon kredit yang telah diberikan dan atau akan diberikan secara bersama-sama oleh bank,

- 3) Analisis kredit harus dibuat secara lengkap, akurat, dan objektif yang sekurang-kurangnya meliputi ;
 - (1) Menggambarkan semua informasi yang berkaitan dengan usaha dan data pemohon termasuk hasil penelitian pada daftar kredit macet,
 - (2) Penilaian kelayakan jumlah permohonan kredit dengan kegiatan usaha yang akan dibiayai, dengan sasaran menghindari kemungkinan terjadinya praktek *mark up* yang dapat merugikan bank,
 - (3) Menyajikan penilaian yang objektif dan tidak dipengaruhi oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan permohonan kredit.
- 4) Analisa kredit sekurang-kurangnya harus mencakup penilaian tentang prinsip 5C dan penilaian terhadap sumber pelunasan kredit yang dititikberatkan pada hasil usaha yang dilakukan pemohon serta menyediakan aspek yuridis perkreditan dengan tujuan untuk melindungi bank atas resiko yang mungkin timbul,
- 5) Dalam penilaian kredit sindikasi harus dinilai pula bank yang bertindak sebagai bank induk.

Bagaimanapun arahan diatas, tetap terbuka peluang bagi bank-bank untuk mengatur kebijakan kreditnya sesuai dengan kondisi dan kebutuhan bank itu sendiri. BRI Unit Depok Timur dalam melakukan analisis kredit pun mempunyai kebijakan sendiri yang tentunya tetap berpedoman pada arahan Bank Indonesia. Laporan Keuangan calon debitur merupakan salah satu data pokok mutlak dalam hal analisis.

Pada tahap pemeriksaan, setelah syarat-syarat dilengkapi, pihak BRI Unit Depok Timur dalam hal ini AO (*account officer*) akan melakukan *checking* serta peninjauan langsung ke lapangan tentang layak atau tidaknya calon debitur kredit usaha rakyat diberikan pinjaman dengan menanyakan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan KUR tersebut antara lain :

1. Mencocokkan fotokopi bukti diri/ identitas lain sesuai dengan aslinya.

2. Menanyakan hal-hal yang berhubungan dengan usaha calon debitur kredit usaha rakyat. Misalnya: tentang modal, tentang pinjaman pada pihak lain,dll. Tujuannya adalah untuk menganalisis apakah calon debitur mampu mengembalikan pinjaman atau tidak.
3. Menanyakan tentang keuntungan dari usaha calon debitur kredit usaha rakyat dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan membayar pinjaman.⁵⁰

II.4.B.3 Realisasi Permohonan Kredit Usaha Rakyat

Tahap ini, calon debitur akan memperoleh keputusan kredit yang berisi persetujuan akan adanya pemberian kredit usaha rakyat sesuai permohonan yang diajukannya. Keputusan persetujuan permohonan kredit berupa mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon debitur. Pihak BRI Unit Depok Timur akan memberitahukan kepada calon debitur untuk mengkonfirmasi kembali beberapa hari menurut hari yang telah ditentukan oleh pihak bank setelah pengajuan permohonan kredit. Biasanya pemberian putusan dilakukan 3-5 hari setelah pendaftaran permohonan kredit usaha rakyat. (wawancara tanggal 08 maret 2011 pukul 11.00 WIB, dengan Rusli Aji selaku Mantri (AO) BRI Unit Depok Timur).

Pada BRI Unit Depok Timur, sebelum pemberian putusan kredit, Kepala Unit BRI Unit Depok Timur wajib meneliti dan memastikan bahwa dokumen-dokumen yang berkaitan atau yang mendukung pemberian keputusan kredit masih berlaku lengkap, sah, dan berkekuatan hukum.

Setiap pejabat yang terlibat dalam kebijakan persetujuan kredit harus mampu memastikan hal-hal berikut :⁵¹

1. Setiap kredit yang diberikan telah sesuai dengan prinsip perkreditan yang sehat dan ketentuan perbankan lainnya,

⁵⁰ Rusli Aji selaku AO/Account Officer BRI Unit Depok Timur pada tanggal 08 maret 2011 pukul 11.00 WIB.

⁵¹ Rachmat Firdaus, Maya Ariyanti. *Manajemen Perkreditan Bank Umum.*(Bandung: Alfabeta, 2003). Hal. 51.

2. Pemberian kredit telah sesuai dan didasarkan pada analisis kredit yang jujur, objektif, cermat, dan seksama (menggunakan *5C's principles*) serta independent,
3. Adanya keyakinan bahwa kredit akan mampu dilunasi oleh debitur.

Kebijakan dari BRI Unit Depok Timur, yang dapat diberikan kredit usaha rakyat ini adalah debitur yang memiliki usaha mikro, kecil, menengah (UMKM). BRI Unit Depok Timur tidak turut serta menyertakan koperasi, karena sampai saat ini BRI Unit Depok Timur belum memberlakukan *Linkage Program* dimana kredit terhadap UMKM dapat disalurkan melalui koperasi.

Setelah semuanya lengkap maka dapat dilakukan proses pencairan kredit. Proses pencairan kredit (*disbursement*) harus terjamin asas aman, terarah, dan produktif dan dilaksanakan apabila syarat yang ditetapkan dalam perjanjian kredit telah dipenuhi oleh pemohon kredit.⁵² Setelah semua persyaratan terpenuhi dan pemberian kredit diikat oleh perjanjian kredit maka debitur dapat mengambil dana pinjaman yang telah dimohonkan kepada bagian *teller* BRI Unit Depok Timur.

Tahap akad kredit/ pencairan meliputi beberapa tahap yaitu tahap persiapan pencairan, penandatanganan perjanjian pencairan kredit, fiat bayar dan pembayaran pencairan kredit.⁵³

Adapun penjelasan mengenai langkah-langkah pada tahap akad kredit adalah sebagai berikut :

1. Persiapan Pencairan

Setelah Surat Keterangan Permohonan Pinjam (SKPP) diputus, *Costumer Services* mencatatnya pada register dan segera mempersiapkan pencairan sebagai berikut :

- c. Memberitahukan pada calon debitur bahwa permohonan KURnya telah mendapat persetujuan atau putusan dan kepastian tanggal pencairannya.
- d. Menyiapkan Surat Pengakuan Hutang
- e. Mengisi kuitansi pencairan KUR

⁵² Ibid. Hal. 52.

⁵³ Rusli Aji. *Op.cit.*

2. Penandatanganan Perjanjian Pencairan KUR

Berkas atau kelengkapan pencairan disini adalah Surat Pengakuan Hutang, sebelum penandatanganan berkas pencairan kredit usaha rakyat, *Customer Service* harus memastikan bahwa dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pencairan kredit usaha rakyat telah ditandatangani oleh debitur sebagai bukti persetujuan debitur. Setelah itu, *Customer Service* meminta debitur untuk membaca dan memahami surat pengakuan hutang (SPH) dan menandatangani SPH tersebut selanjutnya diserahkan pada kepala unit untuk diperiksa. Untuk menjaga keamanan dan melaksanakan prinsip kehati-hatian maka *Customer Service* mencocokkan tanda tangan dengan tanda tangan debitur pada waktu pendaftaran, kemudian menyerahkan semua berkas kepada Kepala Unit untuk di fiat bayar.

3. Fiat Bayar

Kepala Unit memeriksa berkas tentang kebenaran dan kelengkapan pengisian berkas kredit usaha rakyat untuk dicocokkan dengan syarat yang disebutkan dalam putusan kredit, setelah yakin maka kepala unit membubuhkan tanda tangan sebagai persetujuan fiat bayar. Setelah selesai, kwitansi diserahkan pada *teller* dan berkas diserahkan pada *customer*.

4. Pembayaran Pencairan KUR tanpa Jaminan

Pembayaran pencairan kredit usaha rakyat kepada debitur dilakukan oleh *teller* berdasarkan kwitansi yang diterima dari kepala unit dengan terlebih dahulu meneliti keabsahan kwitansi.

Apabila terjadi keterlambatan pencairan dana kredit usaha rakyat, disebabkan oleh banyaknya peminat yang hendak menjadi calon debitur kredit usaha rakyat, mengingat jumlah tenaga yang menangani kredit usaha rakyat tidak sebanding dengan jumlah peminat kredit usaha rakyat.

Lamanya proses pencairan dana disebabkan pula oleh penerapan asas kehati-hatian dalam menyalurkan dananya dan tetap berpegang teguh pada lima prinsip

dalam penilaian kondisi nasabah atau sering disebut dengan “*the five of credit analysis*” .⁵⁴ Lima prinsip penilaian tersebut antara lain :

i. Character

Character adalah keadaan watak atau sifat dari debitur, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap aspek *character* ini adalah untuk mengetahui sejauh mana kemauan dan itikad baik debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. *Character* ini merupakan faktor kunci walaupun calon debitur tersebut mampu menyelesaikan hutangnya, namun kalau tidak mempunyai itikad baik tentu akan menimbulkan kesulitan pada bank di kemudian hari. Alat untuk memperoleh gambaran tentang *character* dari calon nasabah dapat diperoleh melalui upaya:

- a. Meneliti riwayat hidup calon nasabah,
- b. Meneliti reputasi calon debitur tersebut di lingkungan usahanya,
- c. Melakukan *bank to bank information*, mencari informasi dari bank ke bank lain tentang calon debitur,
- d. Mencari informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha di mana calon debitur berada,
- e. Mencari informasi apakah calon debitur suka berjudi,
- f. Mencari informasi apakah calon debitur suka berfoya-foya.

ii. Capacity

Capacity adalah kemampuan calon debitur dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Penilaian ini berfungsi untuk mengukur kemampuan calon debitur dalam mengembalikan hutangnya secara tepat waktu, dari usaha yang diperolehnya. Pengukuran *capacity* dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan sebagai berikut:

- a. Pendekatan *historis*, yaitu menilai kemampuan yang telah lampau, apakah menunjukkan perkembangan dari waktu ke waktu,

⁵⁴ Djumhana, muhamad. *Op. cit.* Hal. 394.

- b. Pendekatan *finansial*, yaitu menilai latar belakang pendidikan para pengurus. Hal ini sangat penting untuk perusahaan-perusahaan yang menghendaki keahlian teknologi tinggi dan yang memerlukan profesionalisme tinggi,
- c. Pendekatan *yuridis*, yaitu secara *yuridis* apakah calon debitur mempunyai kapasitas untuk mewakili badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan perjanjian kredit dengan bank,
- d. Pendekatan *managerial*, yaitu menilai sejauh mana kemampuan dan keterampilan nasabah melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan,
- e. Pendekatan *teknis*, yaitu untuk menilai sejauh mana kemampuan calon nasabah dalam mengelola faktor-faktor produksi seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, mesin-mesin, administrasi dan keuangan, hubungan industri dan kemampuan merebut pasar.

iii. *Capital*

Capital adalah jumlah modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur. Kemampuan modal sendiri diperlukan bank sebagai alat indikator kesungguhan dan tanggung jawab debitur dalam menjalankan usahanya karena ikut mengganggu risiko dalam kegagalan usaha. “Biasanya jika jumlah modal sendiri (modal netto) cukup besar, perusahaan tersebut akan kuat dalam menghadapi persaingan dari perusahaan-perusahaan sejenis”.⁵⁵

Kemampuan *capital* ini dimanifestasikan dalam bentuk kewajiban untuk menyediakan pembiayaan sendiri dalam praktik, yang jumlahnya lebih besar daripada kredit yang dimintakan kepada bank. Bentuk pembiayaan ini tidak harus dalam bentuk uang tunai, namun juga bisa dalam bentuk barang modal, seperti : tanah, bangunan, mesin-mesin dan sebagainya.

iv. *Collateral*

Collateral adalah barang-barang yang diserahkan debitur sebagai agunan terhadap kredit yang diterimanya. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis jaminan, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya, untuk menghindari

⁵⁵ Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. *Op. cit.* Hal. 85.

terjadinya pemalsuan bukti kepemilikan, maka sebelum dilakukan pengikatan harus diteliti mengenai status yuridisnya bukti pemilikan dan orang yang menjaminkan. Hakikatnya, bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan, tetapi juga yang tidak berwujud atau non material seperti jaminan pribadi (*borgtocht*), *letter of guarantee*, *letter of comfort*, rekomendasi, *avalis*. Penilaian ini dapat dilihat dari dua segi berikut:

- a. Segi *ekonomis*, yaitu nilai *ekonomis* dari barang-barang yang akan diagunkan.
 - b. Segi *yuridis*, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat *yuridis* untuk dipakai sebagai agunan.
- v. *Condition of economy*
Condition of Economy, yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya, yang mempengaruhi usaha calon debitur di kemudian hari. Penelitian mengenai hal-hal seperti keadaan *konjungtur*, peraturan-peraturan pemerintah, situasi politik, dan perekonomian politik perlu diadakan untuk mendapat gambaran mengenai hal-hal tersebut. Kelima prinsip di atas yang paling perlu mendapatkan perhatian *account officer* adalah *character*, karena apabila prinsip ini tidak terpenuhi, prinsip lainnya tidak berarti, atau dengan kata lain permohonannya harus ditolak.

II.4.C Permasalahan Yang Timbul Dalam Pemberian Kredit

Adapun permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan pemberian kredit usaha rakyat pada BRI Unit Depok Timur adalah :

- a. Kredit bermasalah

Pada dasarnya KUR bermasalah merupakan kondisi yang sering kali terjadi pada perbankan yaitu sebagai risiko dari penyaluran kredit bank yang bersangkutan. Walaupun kredit bermasalah seringkali sulit untuk dihindari namun bank harus tetap mengelolanya secara hati-hati dan sedapat mungkin diminimalkan resiko sehingga dapat memberikan keuntungan bagi bank. Pengelolaan KUR bermasalah harus bersifat antipatif, proaktif dan berdisiplin dengan demikian KUR bermasalah dimulai dengan pengenalan dini dan tindakan perbaikan segera.

KUR bermasalah adalah KUR yang diklasifikasikan kurang lancar (KL), diragukan (D), dan macet.

Penyebab kredit usaha rakyat bermasalah pada BRI Unit Depok Timur adalah kekurangan telitian pihak bank dalam melakukan analisis kredit. Selain itu dari pihak nasabah adalah menurunnya usaha debitur, pengelolaan usaha debitur tidak berjalan baik serta adanya anggapan dari nasabah bahwa kredit usaha rakyat merupakan bantuan dari pemerintah.⁵⁶

Bank selalu berusaha untuk mencari jalan keluar yang lebih praktis, efisien dan efektif dalam hal terjadi kredit bermasalah agar lebih menghemat waktu dan biaya. Seperti halnya yang dilakukan BRI Unit Depok Timur yaitu dengan melakukan beberapa tindakan penerobosan agar kerugian akibat kredit bermasalah dapat sedikit tertutupi. Upaya yang dilakukan BRI Unit Depok Timur dalam mengatasi kredit bermasalah adalah sebagai berikut :

1. Melakukan penagihan secara terus menerus

Metode penagihan yang dilakukan bermacam-macam, yaitu :

- a. Dengan mantri /AO sendiri datang ke lapangan atau rumah debitur dengan membicarakan secara kekeluargaan atau lebih bersifat persuasif.
- b. Melalui surat/ penagihan secara tertulis
- c. Penagihan melalui tim

Penagihan secara terus menerus yang dilakukan pihak BRI Unit Depok Timur adalah pada kredit usaha rakyat yang masuk dalam kategori/ klasifikasi Dalam Perhatian Khusus dan Kurang Lancar.

2. Memperketat analisis kredit

Memperketat analisis kredit dilakukan dalam upaya pencegahan untuk menghindari adanya usaha yang fiktif. Maksudnya bahwa tujuan debitur mengajukan permohonan kredit usaha rakyat bukan untuk usahanya tetapi untuk tujuan lain.

⁵⁶ Rusli Aji. *Op.cit.*

Menghadapi debitur yang lalai dalam melaksanakan pembayaran adalah hal yang biasa terjadi, untuk itu seorang mantri atau AO mempunyai cara sendiri untuk menghadapinya, yaitu dengan pembicaraan dua pihak secara persuasif yang bersifat kekeluargaan. Apabila keadaan debitur memang tidak memungkinkan untuk melakukan pembayaran, maka kredit usaha rakyat dapat diperpanjang jatuh tempo perlunasannya. Yang menjadi pertimbangan pihak BRI Unit Depok Timur adalah program KUR ini ditujukan untuk rakyat kecil sehingga memperkecil kemungkinan untuk memberatkan mereka.⁵⁷

Kredit usaha rakyat ini adalah program pemerintah dengan adanya fasilitas penjaminan dalam rangka meningkatkan akses UMKM pada sumber pembiayaan dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi nasional, untuk itu dalam kebijakan BRI Unit Depok Timur, tidak memperkenankan adanya suatu denda dan somasi apabila debitur lalai. Di dalam prakteknya, kredit usaha rakyat (KUR) ini belum sampai bersangkutan dengan pengadilan, hal tersebut disebabkan karena pelaksanaan KUR ini masih baru, selain itu bisa jadi karena debitur KUR sebagian besar bergerak dalam bidang perdagangan, jasa, usaha/ UMKM yang mempunyai karakter kooperatif.⁵⁸

Salah satu debitur kredit usaha rakyat di BRI Unit Depok Timur mengaku bahwa pemberian kredit usaha rakyat ini benar-benar tidak disertai dengan agunan karena pada sosialisasi yang diberikan oleh Mantri mengatakan bahwa KUR ini merupakan program dari pemerintah. Debitur ini baru mengajukan permohonan KUR ini pada awal bulan maret 2011.⁵⁹

Penggolongan kredit bermasalah menurut kriteria yang diberikan oleh Bank Indonesia yaitu diatur dalam Peraturan Bank Indonesia atau PBI 7/2/2005, pasal 12 ayat 3, yaitu :

a. Lancar

- Kegiatan usaha memiliki potensi pertumbuhan yang baik.

⁵⁷ Rusli Aji. *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ wawancara dengan salah seorang debitur KUR pada tanggal 08 maret 2011 pukul 13.00 WIB.

- Pasar yang stabil dan tidak dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian.
- Persaingan yang terbatas, termasuk posisi yang kuat dalam pasar.
- Beroperasi pada kapasitas yang optimum.
- Manajemen yang sangat baik.
- Tenaga kerja yang memadai dan belum pernah tercatat mengalami perselisihan atau pemogokan tenaga kerja, atau pernah mengalami perselisihan/pemogokan ringan namun telah terselesaikan dengan baik.
- Perolehan laba tinggi dan stabil.
- Permodalan kuat.
- Likuiditas dan modal kerja kuat.
- Analisis arus kas menunjukkan bahwa debitur dapat memenuhi kewajiban pembayaran pokok serta bunga tanpa dukungan sumber dana tambahan.
- Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- Hubungan debitur dengan bank baik, debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.
- Terdapat laporan keuangan terkini dan adanya hasil analisis Bank atas laporan keuangan/informasi keuangan yang disampaikan debitur.
- Dokumentasi kredit lengkap.
- Tidak terdapat pelanggaran perjanjian kredit.
- Penggunaan dana sesuai dengan pengajuan pinjaman.
- Jumlah dan jenis fasilitas diberikan sesuai dengan kebutuhan.
- Perpanjangan kredit sesuai dengan analisis kebutuhan debitur.
- Sumber pembayaran dapat diidentifikasi dengan jelas dan disepakati oleh bank dan debitur.
- Sumber pembayaran sesuai dengan struktur/jenis pinjaman.
- Skema pembayaran kembali yang wajar (termasuk dalam pemberian *grace period*).

b. Dalam perhatian khusus

- Kegiatan usaha memiliki potensi pertumbuhan yang terbatas.
- Posisi dipasar baik, tidak banyak dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian.
- Pangsa pasar sebanding dengan pesaing.
- Beroperasi pada kapasitas yang hampir optimum.
- Manajemen yang baik.
- Tenaga kerja pada umumnya memadai, pernah mengalami perselisihan/ pemogokan tenaga kerja yang telah diselesaikan dengan baik namun masih ada kemungkinan untuk terulang kembali.
- Perolehan laba cukup baik namun memiliki potensi menurun.
- Permodalan cukup baik dan pemilik mempunyai kemampuan untuk memberikan modal tambahan apabila diperlukan.
- Likuiditas dan modal kerja umumnya baik.
- Analisis arus kas menunjukkan bahwa meskipun debitur mampu memenuhi kewajiban pembayaran pokok serta bunga namun terdapat indikasi masalah tertentu yang apabila tidak diatasi akan mempengaruhi pembayaran dimasa mendatang.
- Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari.
- Jarang mengalami cerukan.
- Hubungan debitur dengan bank cukup baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan masih akurat.
- Terdapat laporan keuangan terkini dan adanya hasil analisis Bank atas laporan keuangan/informasi keuangan yang disampaikan debitur.
- Dokumentasi kredit lengkap.
- Pelanggaran perjanjian kredit yang tidak prinsipil.
- Penggunaan dana kurang sesuai dengan pengajuan pinjaman, namun jumlahnya tidak material.

- Jumlah dan jenis fasilitas diberikan lebih besar dari kebutuhan, namun jumlahnya tidak material.
- Perpanjangan kredit kurang sesuai dengan analisis kebutuhan debitur.
- Sumber pembayaran dapat diidentifikasi dan disepakati oleh bank dan debitur.
- Sumber pembayaran kurang sesuai dengan struktur/jenis pinjaman.
- Skema pembayaran kembali yang cukup wajar (termasuk dalam pemberian *grace period*).

c. Kurang lancar

- Kegiatan usaha menunjukkan potensi pertumbuhan yang sangat terbatas atau tidak mengalami pertumbuhan.
- Pasar dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian.
- Posisi dipasar cukup baik tetapi banyak pesaing. Namun dapat pulih kembali jika melaksanakan strategi bisnis yang baru.
- Tidak dioperasikan pada kapasitas optimum.
- Manajemen cukup baik.
- Tenaga kerja berlebihan dan terdapat perselisihan/ pemogokan tenaga kerja dengan dampak yang cukup material bagi kegiatan usaha debitur.
- Perolehan laba rendah.
- Rasio utang terhadap modal cukup tinggi.
- Likuiditas kurang dan modal kerja terbatas.
- Analisis arus kas menunjukkan bahwa debitur hanya mampu membayar bunga dan sebagian dari pokok.
- Kegiatan usaha terpengaruh perubahan nilai tukar valuta asing dan suku bunga.
- Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari.
- Terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.

- Hubungan debitur dengan bank memburuk dan informasi keuangan tidak dapat dipercaya atau tidak terdapat hasil analisis Bank atas laporan keuangan/informasi keuangan yang disampaikan debitur.
- Dokumentasi kredit kurang lengkap.
- Pelanggaran terhadap persyaratan pokok kredit yang cukup prinsipil.
- Penggunaan dana kurang sesuai dengan pengajuan pinjaman, dengan jumlah yang cukup material.
- Jumlah dan jenis fasilitas diberikan lebih besar dari kebutuhan, dengan jumlah yang cukup material.
- Perpanjangan kredit tidak sesuai dengan analisis kebutuhan debitur (perpanjangan kredit untuk menyembunyikan kesulitan keuangan).
- Pembayaran berasal dari sumber lain dari yang disepakati.
- Sumber pembayaran kurang sesuai dengan struktur/jenis pinjaman secara cukup material.
- Skema pembayaran kembali yang kurang wajar dan terdapat pemberian *grace period* yang tidak sesuai dengan jenis kredit.

d. Diragukan

- Kegiatan usaha menurun
- Pasar sangat dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian.
- Persaingan usaha sangat ketat dan operasional perusahaan mengalami permasalahan yang serius
- Kapasitas tidak pada level yang dapat mendukung operasional.
- Manajemen kurang berpengalaman.
- Tenaga kerja berlebihan dalam jumlah yang cukup besar sehingga dapat menimbulkan keresahan dan terdapat perselisihan/ pemogokan tenaga kerja dengan dampak yang cukup material bagi kegiatan usaha debitur.
- Laba sangat kecil atau negatif.
- Kerugian operasional dibiayai dengan penjualan aset.
- Rasio utang terhadap modal tinggi.
- Likuiditas sangat rendah.

- Analisis arus kas menunjukkan ketidakmampuan membayar pokok dan bunga.
- Tambahan pinjaman baru digunakan untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo.
- Kegiatan usaha terancam karena perubahan nilai tukar valuta asing dan suku bunga.
- Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari.
- Terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- Hubungan debitur dengan bank semakin memburuk dan informasi keuangan tidak tersedia atau tidak dapat dipercaya.
- Dokumentasi kredit tidak lengkap.
- Pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian kredit.
- Penggunaan dana kurang sesuai dengan pengajuan pinjaman, dengan jumlah yang material.
- Jumlah dan jenis fasilitas diberikan lebih besar dari kebutuhan, dengan jumlah yang material.
- Perpanjangan kredit tidak sesuai dengan analisis kebutuhan debitur (perpanjangan kredit untuk menyembunyikan kesulitan keuangan), dengan penyimpangan yang cukup material.
- Sumber pembayaran tidak diketahui, sementara sumber yang disepakati sudah tidak memungkinkan.
- Sumber pembayaran kurang sesuai dengan struktur/jenis pinjaman secara material.
- Skema pembayaran kembali yang kurang wajar dan terdapat pemberian *grace period* yang tidak sesuai dengan jenis kredit dengan kurun waktu yang cukup panjang.

e. Macet

- Kelangsungan usaha sangat diragukan, dan sulit untuk pulih kembali.
- Kemungkinan besar kegiatan usaha akan terhenti.
- Kehilangan pasar sejalan dengan kondisi perekonomian yang menurun.
- Operasional tidak kontinyu.
- Manajemen sangat lemah.
- Tenaga kerja berlebihan dalam jumlah yang besar sehingga menimbulkan keresahan dan terdapat perselisihan/ pemogokan tenaga kerja dengan dampak yang material bagi kegiatan usaha debitur.
- Mengalami kerugian yang besar.
- Debitur tidak mampu memenuhi seluruh kewajiban dan kegiatan usaha tidak dapat dipertahankan.
- Rasio utang terhadap modal sangat tinggi.
- Kesulitan likuiditas. Analisis arus kas menunjukkan bahwa debitur tidak mampu menutup biaya produksi.
- Tambahan pinjaman baru digunakan untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo, secara material.
- Kegiatan usaha terancam karena fluktuasi nilai tukar valuta asing dan suku bunga.
- Terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.
- Hubungan debitur dengan bank sangat buruk dan informasi keuangan tidak tersedia atau tidak dapat dipercaya.
- Tidak terdapat dokumentasi kredit.
- Pelanggaran yang sangat prinsipil terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian kredit.
- Sebagian besar penggunaan dana tidak sesuai dengan pengajuan pinjaman.
- Jumlah dan jenis fasilitas diberikan lebih besar dari kebutuhan, dengan jumlah yang sangat material.

- Perpanjangan kredit tanpa analisis kebutuhan debitur.
- Tidak terdapat sumber pembayaran yang memungkinkan.
- Sumber pembayaran tidak sesuai dengan struktur/jenis pinjaman.
- Skema pembayaran kembali yang tidak wajar dan terdapat pemberian *grace period* yang tidak sesuai dengan jenis kredit dengan kurun waktu yang cukup panjang.

Terjadinya kredit macet yang dilakukan oleh debitur yang mayoritas menggunakan fasilitas KUR mikro sebagai modal kerja ini dari hasil wawancara dan pengamatan penulis dapat disimpulkan dikarenakan berbagai faktor, yaitu :

1. Faktor yang datang dari debitur
 - a. Usaha yang dijalankan debitur mengalami kemunduran
 - b. Sikap dari debitur sendiri yang kurang kooperatif
 - c. Adanya prioritas lain yang mendesak menyebabkan debitur menunggak melakukan pembayaran.
2. Faktor yang datang dari kreditur
 - a. Kurang telitinya mantri dalam melakukan survey atau peninjauan dan menganalisis kredit
 - b. Pengawasan kredit yang kurang

Oleh karena kredit usaha rakyat merupakan program pemerintah dan merupakan kerjasama antara bank pelaksana dengan perusahaan penjaminan maka langkah yang diambil oleh BRI Unit Depok Timur dalam hal terjadi kredit macet adalah mengajukan klaim kepada PT Askrindo dan Perusahaan Sarana Pengembangan Usaha sebagai pihak penjamin dari Pemerintah untuk penjaminan sebesar 70 % dari plafon, sedangkan 30% nya ditutup oleh BRI Depok Timur.⁶⁰

- b. Ketidak seimbangan hak dan kewajiban

Bagi pihak BRI Unit Depok Timur kewajiban yang dimilikinya merupakan hak yang harus diterima oleh debiturnya, begitu pula sebaliknya. Berdasarkan hasil wawancara dengan *Account Officer* BRI Unit Depok Timur, penulis dapat mengambil

⁶⁰ Indiatno Tri Widodo. *Op. cit.*

kesimpulan mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dimiliki oleh para pihak antara lain :⁶¹

Hak dan Kewajiban yang dimiliki oleh Kreditor :

1. Hak Kreditor

Hak-hak yang dimiliki oleh pihak kreditor disini ditulis berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan *Account Officer* BRI Unit Depok Timur, dimana pihak kreditor berhak menerima pengembalian kredit yang disalurkan kepada debitur, baik dalam bentuk angsuran maupun bentuk lain yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila debitur lalai dalam artian menunggak, maka kreditor dapat meminta konfirmasi melalui pendekatan personal secara langsung kepada pihak debitur.

Dalam hal penyelesaian kredit bermasalah, Rusli Aji juga mengungkapkan bahwa BRI Unit Depok Timur berhak memberi kelonggaran penunggakan kredit bermasalah dengan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan. Pihak BRI Unit Depok Timur juga berhak memberikan sanksi yang tegas kepada debiturnya apabila debitur nyatanya melakukan pelanggaran yang tidak sesuai dengan klausula-klausula yang telah ditetapkan sebelumnya dalam pengajuan kredit di awal.

2. Kewajiban Kreditor

BRI Unit Depok Timur sebagai kreditor mempunyai kewajiban untuk menyerahkan sejumlah uang yang telah diperjanjikan sebelumnya sebagai pinjaman Kredit Usaha Rakyat. Rusli Aji mengatakan bahwa BRI Unit Depok timur juga mempunyai kewajiban lain yaitu melakukan pembinaan kepada beberapa debitur dari jumlah total debitur. Debitur kemudian diberi arahan mengenai pinjaman kredit usaha rakyat yang ditujukan untuk modal usaha harus mempertimbangkan antara daerah tempat tinggal debitur dengan kecocokan usahanya.

Hak dan Kewajiban yang dimiliki oleh Debitur :

1. Hak yang dimiliki Debitur

⁶¹ Rusli Aji. *Op.cit.*

Pihak debitur berhak menerima sejumlah uang pinjaman dengan waktu yang telah disepakati kedua belah pihak. Jumlah uang pinjaman yang diberikan berdasarkan pada tingkat kelancaran usaha yang dijalankan oleh debitur. Selain itu debitur juga berhak menentukan pola angsuran yang harus dibayarkan kepada pihak kreditur. Dalam hal pengajuan permohonan kredit, debitur berhak mendapat pembinaan dari pihak Bank agar kreditnya berjalan lancar.

2) Kewajiban yang dimiliki Debitur

Pihak debitur berkewajiban untuk mengembalikan seluruh pinjaman kredit yang telah dipinjamkan disertai dengan bunga yang telah ditentukan oleh pemerintahan yaitu sebesar 1,025 %. Menurut keterangan dari *Account Officer* (AO) BRI Unit Depok Timur, debitur tidak dibebankan biaya-biaya lain seperti biaya administrasi. Selain itu debitur juga diwajibkan untuk mematuhi semua aturan yang telah dicantumkan dalam formulir pengajuan permohonan kredit dan dan aturan-aturan yang telah ditetapkan Oleh BRI Unit Depok Timur

II.4.D Upaya Yang Dilakukan Bank Rakyat Indonesia Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Yang Dilakukan Debitur

Setiap perhubungan hukum tidak selamanya akan berjalan lancar tetapi ada kalanya timbul permasalahan apapun itu bentuknya tak terkecuali juga dengan perjanjian kredit usaha rakyat (KUR) antara BRI Unit Depok Timur dengan debiturnya. Dalam hal pelaksanaannya sering terjadi suatu permasalahan, disebabkan oleh salah satu pihak melanggar apa yang telah disepakati dalam klausula perjanjian kredit. Pelanggaran atau wanprestasi oleh salah satu pihak ataupun kedua belah pihak adalah hal yang wajar.

Permasalahan wanprestasi dalam KUR, bukanlah hal baru, sering terjadi keterlambatan membayar angsuran, terutama pada saat gagal panen, atau pada saat masyarakat desa atau pegawai negeri memiliki beban biaya tambahan pada masa-masa hari raya besar keagamaan atau pada masa permulaan sekolah anak-anak.

BRI menyadari bahwa bahwa sasaran dari KUR adalah masyarakat dengan penghasilan rendah, atau terhadap pegawai dengan golongan kecil, sehingga untuk

meminimalisasi dalam hal terjadinya wanprestasi berupa keterlambatan membayar BRI memberikan toleransi berupa kebijakan mundurnya tanggal pembayaran 14 (empat belas) hari dari tanggal peminjaman, sehingga apabila dana kredit cair tanggal 10 bulan berjalan maka bulan depan harus dibayar paling lambat tanggal 24 bulan berjalan.

Oleh karena pinjaman KUR ini tidak dikenakan penalty atau denda apabila nasabahnya melakukan wanprestasi maka banyak dari debitur yang menganggap hal tersebut tidak masalah karena masyarakat merasa dana pinjaman tersebut berasal dari pemerintah. Mereka tidak mengetahui bahwa dana pinjaman tersebut berasal dari dana bank, pinjaman dari BI serta dana dari pihak ke tiga yang menabung di BRI.

Pada tahapan tindakan wanprestasi yang lebih berat berupa tidak terbayarnya angsuran bulan berikutnya atau total menunggak dua bulan, maka BRI akan menempuh cara koordinasi berupa tindakan pemberitahuan terjadinya tunggakan yang dirangkaikan dengan tindakan penagihan, namun tindakan penagihan ini hanya berupa permintaan pernyataan kapan debitur akan menyelesaikan tunggakannya, upaya ini dilakukan terus menerus dalam tenggang waktu yang pendek, guna memberikan kesan bahwa debitur dikejar/didesak penyelesaian pembayaran angsuran secepatnya/ sesegera mungkin.

Selama ini cara-cara tersebut efektif, karena pada umumnya debitur merupakan debitur kelas menengah kebawah yang punya toleransi pergaulan dalam lingkungan sosial yang dekat dengan masyarakat lainnya sehingga terbentuk budaya malu yang kental terhadap tindakan-tindakan yang tidak terpuji.

Apabila tetap tidak terjadi penyelesaian pembayaran angsuran, BRI melalui kebijakan KUR tidak dapat berbuat banyak selain terus menempuh jalur negosiasi. Negosiasi dapat berupa penentuan kapan pembayaran angsuran akan dilakukan. Karena dalam perjanjian kredit KUR jaminannya tidak dipasangkan jaminan apapun yang mengakibatkan apabila terjadi wanprestasi jaminannya tidak bisa dieksekusi. Jaminan tersebut hanya dapat disimpan oleh kreditur sehingga debitur tidak bisa memindahkan hak atas jaminan tersebut. Apabila ingin memindahkan hak atas

jaminan tersebut debitur harus mengajukan permohonan kepada kreditur untuk melakukan pemindahan hak atas jaminan, akan tetapi pemindahan hak dilakukan di depan kreditur sehingga kreditur dapat mengambil apa yang menjadi haknya.

Selain melakukan negosiasi terhadap debitur BRI juga melakukan pengajuan Klaim kepada penjamin dalam hal ini yaitu askrindo dan jaskrindo untuk pencairan dana penjaminannya.

II.4.E Upaya Yang Dilakukan Bank Rakyat Indonesia Dalam Memperoleh Kembali Pelunasan Piutangnya

Perjanjian dalam suatu kredit tidak dapat dipisahkan dari ketentuan hukum perjanjian antara lain adalah berlakunya pasal 1313 dan 1338 KUHPdata. Adapun pengertian perikatan adalah Suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.

Didalam pengertian tersebut terdapat 4 (empat) unsur yaitu :

1. Hubungan Hukum
2. Kekayaan
3. Pihak-pihak
4. prestasi

Obyek dari perikatan adalah sebagaimana terdapat pada Pasal 1234 KUHPdata yaitu :

Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Maka obyek dari perikatan adalah prestasi, yang dapat berupa :

1. Menyerahkan suatu barang;
2. Melakukan suatu perbuatan;
3. Tidak melakukan sesuatu.

Dalam perikatan terdapat dua pihak yang saling memberikan hak dan kewajibannya. Pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak berpiutang atau “kreditur”, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan dinamakan pihak berhutang atau “debitur”.

Sumber-sumber dari perikatan adalah perjanjian dan undang-undang, dan sumber dari undang-undang dibagi lagi menjadi undang-undang dan perbuatan manusia dan undang-undang melulu sedangkan sumber dari undang-undang dan perbuatan manusia dibagi menjadi perbuatan yang menurut hukum dan perbuatan yang melawan hukum.

Obyek dari perikatan adalah prestasi, yaitu debitur berkewajiban atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Ujud dari prestasi adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

Prestasi dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*Performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikat diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁶²

Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya ;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tidak sebagaimana yang dijanjikan ;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat ;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan⁶³

Secara sederhana wanprestasi adalah tidak melakukan prestasi, atau melakukan prestasi, tetapi yang dilaksanakan tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya. Jadi, debitur telah melakukan wanprestasi karena dia tidak atau terlambat melaksanakan prestasi dan waktu yang ditentukan, atau tidak sesuai menurut apa yang semestinya, dan ini merupakan

⁶² Munir Fuady., *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*.(Bandung : Citra Aditya Bakti., 2001). hal 137.

⁶³ Subekti. Op. cit. Hal 45.

suatu pelanggaran hukum atau tindakan melawan hukum terhadap hak kreditur, yang lebih dikenal dengan istilah *onrechtmatigedaad*.⁶⁴

Berdasarkan undang-undang dikatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut (Pasal 1365 KUHPerdara).⁶⁵

Dalam pemberian jaminan kepada debitur biasanya BRI menginginkan penjaminan tanah yang telah bersertipikat, akan tetapi didalam perjanjian KUR tidak dimintakan jaminan kebendaan, akan tetapi tidak ditutup kemungkinan apabila debitur menyerahkan jaminan kebendaan, akan tetapi jaminan tersebut tidak dipasangkan hak tanggungan maupun fiducia melainkan hanya disimpan saja oleh kreditur. Kalaupun dipasangkan hak tanggungan tidak mungkin dilakukan karena jumlah pinjaman terkadang tidak sebanding dengan biaya pemasangan jaminan, hal ini guna untuk keefektifan dan keefisienan.

Pada saat bank melakukan pemberian kredit terhadap debitur, tentulah mengharapkan kredit yang diberikan dapat dikembalikan pada saat yang tepat sehingga kreditur tidak perlu melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Namun demikian terkadang harapan jauh dari kenyataan yang ada. Dalam kondisi ekonomi demikian sulit dengan tingkat persaingan tinggi, menyebabkan banyaknya usaha berguguran, hal demikian memacu bank untuk melakukan tindakan-tindakan yang bertujuan mengamankan kredit.

Untuk memperbaiki atau memperlancar kredit yang semula tergolong diragukan atau macet, bank melakukan tindakan penyelamatan kredit agar kredit yang semula tergolong diragukan atau macet menjadi lancar lagi. Tindakan penyelamatan kredit oleh bank dicantumkan atau dituangkan dalam akad penyelamatan kredit. Bentuk dan penyelamatan kredit tersebut dapat berupa :

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan/atau jangka waktunya;

⁶⁴ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*. Mega Point. 2001. Hal.77

⁶⁵ Ibid.

- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit-kredit;
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut :
 1. Penambahan dana bank dan/atau;
 2. Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit bank; dan/atau;
 3. Konversi seluruh atau sebagian dan kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin terselamatkan dan menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sehingga akhirnya kredit tersebut menjadi macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan kredit bermasalah atau macet itu. Penyelesaian atau penagihan kredit bermasalah itu merupakan upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran baik dari nasabah debitur dan/atau penjamin atas kredit bank yang telah dijamin oleh lembaga penjaminan.

Walaupun bank tidak mengharapkan terjadinya kredit bermasalah, seluruh pejabat bank terutama yang berkaitan dengan perkreditan harus memiliki pandangan dan persepsi yang sama dalam menangani kredit bermasalah tersebut. Karena itu untuk menyelesaikan kredit bermasalah perlu menggunakan pendekatan sebagai berikut :

- a. Bank tidak membiarkan atau bahkan menutup-nutupi adanya kredit bermasalah;
- b. Bank harus mendeteksi secara dini adanya kredit bermasalah atau diduga akan menjadi kredit bermasalah;
- c. Penanganan kredit bermasalah atau diduga akan menjadi kredit bermasalah juga harus dilakukan secara dini dan sesegera mungkin;

- d. Bank tidak melakukan penyelesaian kredit bermasalah dengan cara menambah plafond kredit atau tunggakan-tunggakan bunga dan mengkapitalisasi tunggakan bunga tersebut atau yang lazim dikenal dengan praktek plafondering kredit;
- e. Bank tidak boleh melakukan pengecualian dalam penyelesaian kredit bermasalah, khususnya untuk kredit bermasalah kepada pihak-pihak yang terkait dengan bank dan debitur-debitur besar tertentu.

Idealnya, dalam suatu proses pemberian kredit perbankan, Legal Officer lebih banyak aktif dan berperan mulai pada saat analisis pendahuluan sampai pada saat pencairannya. Selebihnya, akan lebih banyak ditangani oleh pejabat perkreditan yang oleh perbankan modern saat ini dikenal dengan "*Account Officer*". Sedangkan apabila kredit yang diberikan tersebut menjadi bermasalah, maka akan diserahkan dan diambil alih oleh suatu bagian lagi yang dikenal dengan "*Settlement Departmen*".

Terhadap palfond kredit di bawah Rp.20.000.000 (dua puluh juta) penyelesaian sengketa dilakukan dengan desakan-desakan kepada debitur mengenai kapan waktu yang pasti pinjaman kredit/angsuran akan dibayar dan tindakan musyawarah lainnya seperti mencarikan pembeli untuk membeli jaminan tanah milik debitur.

Strategi tindakan tersebut di atas menurut penulis sangat sesuai mengingat, bahwa KUR peruntukkannya bagi kalangan masyarakat menengah ke bawah, yang memiliki kesederhanaan dalam manajemen usahanya, disamping itu, penyaluran kredit mikro KUR, tidak memerlukan objek jaminan, keadaan ini walaupun berakibat tidak kuatnya hak BRI selaku kreditur dalam upaya eksekusi objek jaminan.

Disamping itu BRI upaya-upaya yang dilakukannya didalam memperoleh kembali asetnya adalah dengan mengajukan klaim penjamin kepada askrindo dan jaskrindo sebagai penjamin dari KUR tersebut.

Pengajuan dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

1. Sebelum mengajukan klaim penjaminan, pada saat kredit mulai bermasalah kanca/kancapem BRI berkewajiban melakukan upaya penagihan yang dibuktikan dengan laporan kunjungan nasabah dan surat peringatan penagihan,
2. Unit kerja berhak mengajukan surat klaim dalam waktu paling lambat 6 (enam) bulan sejak KUR jatuh tempo
3. Pengajuan surat klaim dapat dilaksanakan setelah timbulnya hak klaim, yang pengajuannya dapat dilakukan secara individual maupun secara kolektif dengan menggunakan form terlampir dalam ketentuan ini.
4. Saat pengajuan klaim/pencairan penjaminan harus dilengkapi dengan :
 - a. Copy sertifikat penjamin
 - b. Berita acara klaim yang memuat perhitungan jumlah tunggakan KUR yang ditandatangani oleh debitur dan Bank.
 - c. Copy rekening koran 3 bulan terakhir sebelum timbulnya hak klaim
 - d. Copy surat teguran atau peringatan kepada debitur atau laporan kunjungan nasabah
 - e. Seluruh bukti kelengkapan administrasi.
5. Dalam hal pengajuan klaim bagi individu maka apabila klaim disetujui, penjamin akan meminta asli sertifikat penjamin.
6. Penjamin berkewajiban menginformasikan kepada BRI, apabila lampiran-lampiran surat pengajuan klaim/pencairan penjaminan belum diterima secara lengkap paling lambat 10 (sepuluh) hari kerja sejak surat pengajuan klaim penjaminan diterima.
7. BRI harus memenuhi kekurangan lampiran sebagaimana yang dimaksud paling lambat 20 (dua puluh) hari kerja semenjak tanggal surat pemberitahuan dari penjamin
8. Dalam hal terjadi klaim dari BRI dan persyaratan Klaim telah dipenuhi untuk dibayar, sedangkan penjaminan belum menerima imbal jasa penjaminan (IJP) dari pemerintah, maka penjamin harus melakukan pembayaran atas tuntutan klaim tersebut.

9. Dalam hal penjualan/pencairan agunan tersebut dilakukan sebelum adanya pembayaran klaim dari penjamin dan nilai penjualan agunan dapat mengurangi atau menyelesaikan kewajiban KUR terjamin KUR, maka hasil penjualan agunan tersebut digunakan untuk menurunkan hutang pokok KUR dan kewajiban Bunga dan atau denda dari terjamin KUR yang bersangkutan.



BAB III

SIMPULAN DAN SARAN

III.1 SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian kredit usaha rakyat dalam praktek dilaksanakan dengan cara sederhana, dimulai dengan permohonan, pemeriksaan berkas, analisis kebenaran dokumen, observasi ke debitur menyangkut penelitian kebenaran usaha dan kebenaran jaminan yang selanjutnya dilaksanakan analisis persetujuan yang akan ditindaklanjuti dengan pemanggilan dan pencairan permohonan pinjaman kepada debitur, pelaksanaan perjanjian kredit mikro karena sangat sederhana menjadikan prosesnya cepat namun karena hal tersebut memberikan kelemahan, seperti seringnya dimasukkan jenis usaha yang sebenarnya tidak berprospek dan tidak memiliki manajemen yang baik berupa pembukuan usaha.
2. Berkaitan dengan proses penyaluran kredit usaha rakyat yang sederhana tersebut, sering juga terjadi tindakan wanprestasi oleh debitur, dalam kondisi demikian dikarenakan dalam kredit usaha rakyat benda penjamin tidak dipasangkan jaminan apapun, melainkan hanya dipegang oleh pihak bank saja, dan tidak sesuai prosedur penjaminan dalam lembaga jaminan yang digunakan, maka apabila terjadi wanprestasi memberikan kesulitan bagi kreditur untuk mengeksekusi benda yang diserahkan debitur sebagai jaminan, sehingga sering penyelesaiannya ditempuh dengan penagihan dan desakan yang lebih sering kepada debitur untuk menuntut kapan debitur dapat membayar angsurannya, beruntung dalam penyaluran kredit usaha rakyat, BRI unit berhubungan dengan masyarakat strata sosial menengah kebawah yang memiliki budaya malu yang kuat, sehingga desakan-desakan tersebut menjadi cara yang efektif menyelesaikan masalah wanprestasi serta sebagai motifasi untuk tidak berbuat wanprestasi.
3. Dalam penyelamatan aset bank, pihak bank dapat mengajukan claim kepada lembaga penjamin dalam hal ini adalah askrindo dan jamkrindo dengan prosedur

yang telah ditentukan. Jamkrindo menjamin sebesar 70% dari besar pinjaman yang dikeluarkan BRI, dan 30 % lagi ditanggung oleh BRI. Selain pengajuan claim tersebut BRI secara terus menerus juga menagih kepada debitur agar debitur melunasi hutangnya.

III.2 SARAN

Walaupun dari kesimpulan di atas masalah-masalah wanprestasi selama ini dapat diminimalisasi, bukanlah berarti tidak memungkinkan tindakan wanprestasi dalam kredit usaha rakyat dapat meningkat ke posisi yang mengkhawatirkan seiring dengan semakin tingginya tingkat kebutuhan konsumerisme masyarakat moderen, sehingga banyak kepentingan modal disalah gunakan untuk kepentingan. Guna mengatasi hal-hal demikian maka perlu kiranya diperhatikan :

1. Sebaiknya BRI lebih memperketat dan lebih teliti dalam menganalisa usaha maupun karakter debitur, guna mengetahui persis kemampuan bayar dan peruntukan modal kredit tersebut, agar benar-benar kredit usaha rakyat digunakan untuk kepentingan usaha dan sasaran yang dituju dapat terlaksana
2. BRI perlu merumuskan kembali strategi dalam penentuan lembaga jaminan dalam penyaluran kredit usaha rakyat, untuk mengantisipasi bila debitur wanprestasi, yaitu dengan cara pemasangan jaminan terhadap benda yang dijamin, dan apabila debitur wanprestasi benda tersebut dapat segera diproses, untuk memberikan efektifitas terhadap modal yang bergulir, dan tidak lebih lama menunggu.

DAFTAR REFERENSI

I. Buku

- Badruzaman, Mariam Darus, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- DepDikBud-Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Edisi Ketiga, Jakarta, 2001.
- Fuady. Munir. 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Hadisoeparto, Hartono, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta.
- Hariyani, iswi, S.H., M.K.N. dan Ir. R. Serfianto D.P. *Bebas Jeratan Hutang Piutang*, (Jakarta : Pustaka Yustisia, 2010)
- Hay, Marhainis Abdul, 1975, *Hukum Perbankan Indonesia*, Pradnya Paramita, Bandung.
- Ismaya, sujana, S.E. kamus Perbankan, (Bandung : Pustaka Grafika, 2006)
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Wijaya. 2003. *Perikatan Pada Umumnya*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Prodjodikoro, Wirjono, 2000, *Azaz-azaz Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung.
- Satrio, J. Hukum Jaminan, *Hak-hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993)
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 2008.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum*

Jaminan Dan Jaminan Perorangan. (Yogyakarta : Liberty Offset, 2001)

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Penerbit Intermasa, 1998

Subekti, R dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta : PT Pradnya
Paramita, 1980

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.

Widyadharma, Ignatius Ridwan, 1995, *Hukum Perbankan*, Ananta, Semarang.

II. Peraturan Perundang-Undangan

Bank Indonesia. *Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Tentang Kewajiban
Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank
Umum*, PBI No.27/162/KEP/DIR. Tahun 1995.

Bank Indonesia. *Peraturan Bank Indonesia Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank
Umum*, PBI No. 7/2/PBI/2005. Tahun 2005

Indonesia. *Undang-undang perbankan*, UU No.10. tahun 1998, LN No.182 tahun
1998.

Indonesia. *Undang-undang usaha mikro, kecil, menengah*, UU No.20. tahun 2008, LN
No.93 tahun 2008, TLN No.4866.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [burgerlijk wetboek voor Indonesie].
diterjemahkan oleh Subekti, R. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.