

KAJIAN YURIDIS TERHADAP AGUNAN DALAM PEMBERIAN KREDIT PERBANKAN¹

Oleh : Juan Pontonuwu²

Roy V. Karamoy³

Marthin Doodoh⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penilaian agunan dalam pemberian kredit perbankan dan bagaimanakah prosedur/mechanisme dalam penyaluran kredit perbankan, dengan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Bahwa Agunan dalam pemberian kredit perbankan merupakan salah satu sistem pengaman. Dalam pemberian kredit, bank tidak boleh mengharuskan adanya agunan tambahan, kecuali barang atau proyek atau hak tagih yang dibiayainya dengan fasilitas kredit tersebut. Sebelum menerima agunan, terlebih dahulu dilihat aspek yuridis dan aspek ekonomis dari barang yang dijadikan agunan. Kemudian mengikatnya sesuai dengan jenis barang dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Kekuatan mengikat suatu agunan tergantung kepada pemenuhan persyaratan pengikatan agunan, baik pada tahap pemberian maupun pada tahap pendaftaran. Pemenuhan persyaratan tersebut akan memberikan hak preferent kepada kreditor. 2. Dalam praktiknya, pemberian/penyaluran kredit mengandung risiko. Untuk menghindari risiko tersebut. Bank dalam menjalankan tugas perkreditan harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang baik, yaitu diantaranya bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula diketahui kurang sehat, memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit, dan lain-lain. Namundalam praktik perbankan ditetapkan prinsip pemberian kredit yang melarang bank menanggung risiko akibat pemberian kredit. Untuk menjamin keamanan agar terhindar dari risiko tersebut, maka walaupun undang-undang tidak mewajibkan pemberian kredit dengan agunan, namun dalam praktik pemberian kredit hampir tidak ada bank yang berani memberikan kredit tanpa agunan. Selanjutnya di dalam penyaluran kredit sudah sesuai peraturan yang berlaku.

Kata Kunci: Kajian, Yuridis, Agunan, Kredit, Perbankan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank sebagai lembaga keuangan dalam kegiatan usahanya adalah menjalankan fungsi menjembatani antara pemilik modal dan pencari modal. Fungsi menjembatani ini menjadikan bank harus sangat hati-hati dalam menjaga kepentingan dan kepercayaan pemilik modal maupun pencari modal sekaligus memberikan perlindungan dan pelayanan yang baik antara mereka.

Dalam menjalankan fungsi menjembatani, bank terutama mewujudkannya dalam kegiatan pemberian kredit. Dalam prakteknya, pemberian kredit mengandung risiko yang sangat tinggi yaitu berkaitan dengan pengambilan dana yang telah dipinjamkan kepada debitur untuk waktu yang telah diperjanjikan. Terlebih lagi apabila terjadi kredit macet. Kredit macet sering terjadi karena berbagai hal dan kini akan sangat memperburuk keadaan bank apabila kredit macet ada dalam jumlah yang sangat besar.

Untuk menghindari hal-hal tersebut di atas, bank dalam pemberian kredit selalu menjalankan sistem pengolahan yaitu menilai calon kreditur dari berbagai aspek. Aspek-aspek dalam pemberian kredit lebih dikenal dengan *the C's*, yaitu watak (*character*) debitur, kemampuan (*capacity*) debitur, modal (*capital*) debitur, agunan (*collateral*) dan prospek usaha (*condition of economic*) debitur. Dari kelima aspek tersebut, aspek karakter merupakan faktor terpenting, dalam penilaian pemberian kredit karena berkaitan dengan keinginan seseorang untuk melakukan pembayaran hutangnya. Hal tersebut di atas dalam Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 mengatur tentang agunan

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan, bank harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi kredit atau pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajiban sesuai dengan

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum UNSRAT NIM 18071101568

³ Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

yang diperjanjikan merupakan factor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit atau pembiayaan, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur.

Sehubungan dengan itu, bank harus memiliki serta menerapkan pedoman perkreditan atau pembiayaan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dengan pokok-pokok pengaturan perkreditan atau pembiayaan yang memuat antara lain :

- a. Pemberian Kredit atau pembiayaan dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
- b. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur yang diperoleh dari penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur;
- c. Keajiban bank untuk menhyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan;
- d. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan;
- e. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan dengan persyaratan yang berbeda kepada debitur dan/atau pihak terafiliasi;
- f. Penyelesaian sengketa.⁵

Hubungan hukum (*rechtsbetkking*) adalah suatu hubungan diantara para subyek hukum yang diatur oleh hukum. setiap hubungan hukum selalu terdapat kewajiban dan hak. Kedudukan Bank dan Nasabah merupakan subyek hukum. bank dikatakan subyek hukum ketika sudah berbadan hukum, sedangkan nasabah disebut subyek hukum karena orang atau (badan hukum) yang melakukan transaksi akad dengan bank atau melakukan perjanjian kredit.

hubungan hukum menurut Meriam Darus adalah hubungan yang terhadapnya hukum dilekatkan haknya pada salah satu pihak dan melekatkan kewajiban pada pihak lainnya. Jika salah satu pihak tidak menngindahkan atau melanggar hubungan hukum tadi dipenuhi hukum tadi dipenuhi atau dtau dipulihkan kembali.

Menurut Logemann yang dikutip DuduDuswara dalam stiap hukum ada dua segi, yaitu keekuasaan (*wewenang, bevoegheid*) dengan lawannya kewajiban(*plicht*). Lebih lanjut dia menjelaskan, bahwa dalam hubungan hukum ada pihak yang berhak meminta prestasi (*pretatie subject*) dan ada juga pihak yang wajib melakukan prestasi (*plichts subject*).

Dalam ketentuan Undang-undang Perbankan (UUP) hubungan hukum bank dengan nasabah tidak diurai secara eksplisit, sama halnya dalam KUHPerdara tidak mengatur secara khusus hubungan hukum anatar bank dengan nasabah, baik nasabah penyimpan kepada bank maupun nasabak peminjam. Artinya a hukum keduanya sebagai peminjam-meminjam atau leebih spesifik sebagai perjanjian pinajam-meminjam atau yang lasim disebut perjanjian kredit.. Jika konspsinya seperti itu yang berlaku pinjam-meminjam, sesuai dengan ketentuan Pasal 1755 KUHPerdara, bahwa dana yang disimpan oeh nasabah dianggap sebagai milik bank selama dalam penyimpanan bank. dengan kata lain sebelum ditagih oleh ansabah, pihak bank dapat menggunakan dana tersebut untuk kepentingannya, seperti layaknya seorang pemilik disalurkan sebagai kredit/pembiayaan maupun untuk investasi dan biaya-biaya bank.⁶

Ditinjau dari segi hukum, hubungan antara bank dan nasabah adalah konstarktural atau perjanjian dan hubungan kepercayaan. Dalam ketentuan Pasal 1 angka (5) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, terdapat dua hubungan bank dan nasabah penyimpan dana yaitu 1) hubungan yang ddidasarkan atas kepercayaan; dan 2) hubungan yang didasarkan perjanjian penyimpanan. Hubunga kedua ini memiliki kaitan yang erat. Hubungan kepercayaan merupakan fondasi awal, kemudian hubungan hukum menjadi hubungan yang bersifat mengikat dan melahirkan hak dan kewajiban setelah adanya kontrak/perjanjian atau akad. Hubungan kepercayaan akan dikuatkan dan dikat dengan perjanjian atau kontrak. Adapun bentuk perjanjian antara bank dengan nasabah pada umumnya sudah dibuat dalam bentuk kontrak standar (*standartdied contract*). Pendapat tersebut diperkuat dengann beberapa ahli hukum diantaranya Hermanzah, marulak Pardede menurut

⁵ Duwi Handoko dkk. *Hukum Perbankan dan Bisnis*, Hawa dan Ahwa, Pekan Baru, 2019. Hal. 10

⁶ Weldi Noprianyah dan M. Unggul, *Aspek Hukum Perbankan Saria di Indonesia, di Lengkapi Perlindungan*

Nasabah Terhadap Kejahatan Cybercrime, Prenada Media Group, Jakarta, 2019. Hal. 34

mereka, bahwa hukum bank dan nasabah didasarkan atas suatu perjanjian atau didasari oleh hubungan kontraktual atau akad.

B. Perumusan Masalah

- (1) Bagaimana penilaian agunan dalam pemberian kredit perbankan?
- (2) Bagaimanakah prosedur/mekanisme dalam penyaluran kredit perbankan?

C. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan bahan-bahan masukan dalam penyusunan Skripsi ini, diperlukan suatu metode penelitian, yaitu:

1. Metode yang digunakan :
Metode Penelitian Kepustakaan (library research method), yakni suatu metode penelitian yang dilakukan dengan jalan mempelajari buku-buku/literature, perundang-undangan, dokumen, majalah-majalah maupun diktat-diktat yang berkaitan dengan penulisan Skripsi ini serta riset kepustakaan ini digunakan sebagai alat untuk menganalisis kerangka teoritis dari setiap permasalahan yang ditemukan sehingga pengungkapan masalah berdasarkan kerangka teoritis.
2. Metode pengolahan data penelitian yaitu bahan-bahan yang dikumpulkan kemudian disusun dalam suatu bentuk karya ilmiah dengan menggunakan metode-metode pembahasan seperti :
 - a. Deduksi : yaitu suatu teknik pengolahan data yang dibahas yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus.
 - b. Induksi : yaitu suatu teknik pengolahan data yang dibahas yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat khusus kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.

Kedua metode pengolahan di atas, digunakan secara bergantian

PEMBAHASAN

A. Penilaian Agunan Dalam Pemberian Kredit Perbankan

Hal-hal yang harus diperhatikan apabila kreditor menerima agunan perorangan adalah:

- a. Legalitas pemberi agunan.
Yang perlu diteliti dan diidentifikasi adalah kewenangan dan kecakapan pemberi agunan baik pribadi maupun aspek legalitas dari

berdirinya perusahaan. Jika pemberi agunan adalah perorangan harus diperhatikan kecakapan bertindak dari orang tersebut. Apabila yang memberi agunan adalah perusahaan harus diyakini yang berwenang bertindak dari orang yang diwakili perusahaan tersebut.

- b. Kemampuan material pemberi agunan.
Harta pemberi agunan sebaiknya dianalisis untuk memastikan apakah penjamin mampu atau tidak untuk membayar utang debitor yang dijaminnya.
- c. Pemberi agunan melepaskan hak istimewa.
Sesuai pasal 1831 KUHPerdara pemberi agunan diberi hak istimewa di mana sebelum ia diminta untuk melunasi utang debitor, ia berhak untuk memintabarang-barang milik debitordilelang terlebih dahulu. Oleh karena itu untuk mempercepat dan keamanan proses penyelesaian utang debitor, kreditor perlu selalu untuk meminta si pemberi agunan melepaskan hak istimewanya tersebut.
- d. Kreditor harus mengetahui berapa kali penjamin telah memberikan agunan perorangan.
Hal ini diperlukan karena menyangkut rasio harta penjamin dengan utang debitor yang dijaminnya. Semakin sering seseorang atau badan hukum menerbitkan agunan pribadi maka akan semakin kecil rasio hartanya dibandingkan dengan agunannya. Dengan demikian harta penjamin kemungkinan sudah tidak layak lagi untuk diagunkan. Apabila diperlukan atas harta penjamin tersebut diikat dengan hak tanggungan atau lainnya.
- e. Pengagunan sebaiknya dibuat dengan akta notaris.
Walaupun tidak ada ketentuan yang mengharuskan suatu agunan perorangan dibuat secara notariil, namun untuk kepentingan pembuktian seyogianya akta agunan tersebut dibuat secara notariil.

Agar pengikatan mudah dan dapat dilakukan secara efektif, maka sebelum melakukan pengikatan atas benda yang dijadikan agunan, perlu diperhatikan jenis barang dan aspek legalitas lainnya atas barang/benda tersebut. Hal ini diperlukan bukan hanya untuk mempermudah pengikatan, tetapi juga untuk penafsiran nilai ekonomis dan tata cara pengikatannya.

Barang agunan yang baik harus memenuhi kriteria-kriteria yang dapat dilihat dari sudut kepentingan kreditor maupun debitor baik dari aspek ekonomis maupun aspek yuridisnya.

1. Aspek Ekonomis

Dari sudut pandang kepentingan kreditor, barang agunan dapat dikatakan sebagai barang agunan yang baik bila memenuhi kriteria antara lain:

- 1) Dapat dinilai dengan uang dan dapat dengan mudah untuk dijadikan uang;
- 2) Dapat dipindahtangankan hak kepemilikannya dan mudah untuk dijual;
- 3) Mempunyai nilai ekonomis yang obyektif, yaitu bila dinilai oleh beberapapenilai, menghasilkan penilaian yang relatif sama;
- 4) Mempunyai nilai yuridis, dalam arti kata dapat dilakukan pengikatan sehingga kreditor memperoleh hak preferen atau mendahului dari kreditor yang lain;
- 5) Mudah dilakukan pengikatan dan eksekusinya, dalam arti kata sederhana prosedurnya, murah biayanya dan cepat waktu penyelesaiannya;
- 6) Dapat memberikan kepastian bagi kreditor terhadap pelunasan kredit yang telah diberikannya kepada debitor berikut bunga dan imbalan lainnya.

Dari sudut pandang kepentingan debitor, barang agunan dapat dikatakan sebagai barang agunan yang baik bila memenuhi kriteria antara lain:

- 1) Dapat secara mudah dipergunakan untuk mendapat fasilitas kredit;
- 2) Tidak melemahkan atau menghilangkan potensi debitor dalam menjalankan usahanya;
- 3) Bila harus dilakukan pengikatan hendaknya dengan prosedur yang sederhana, biaya yang murah dan waktu yang cepat.

2. Aspek Yuridis

- 1) Bukti pemilikan tanah (sertifikat hak atas tanah);
- 2) Data fisik tanah (letak luas dan batas);
- 3) Faktur/invoice dari mesin-mesin;
- 4) Bebas dari agunan pihak lain;
- 5) Barang tidak dalam sengketa;
- 6) Barang agunan tersebut milik pribadi atau bersama atau warisan.

Dalam praktik para kreditor lebih menyukai agunan kebendaan daripada agunan perorangan, karena dalam agunan kebendaan terdapat benda tertentu sebagai obyek agunan

yang sewaktu-waktu dapat dicairkan sebagai upaya pengembalian piutang kreditor.

Kini saat yang tepat dalam era reformasi untuk melakukan pembenahan hukum nasional kita, menyempurnakan, mengubah, bahkan mengadakan hukum yang baru dengan menyesuaikan pada perkembangan ekonomi global (perdagangan bebas).

Djuhaendah Hasan (1999), Mengatakan bahwa :

*“Perkembangan di bidang ekonomi yang sangat pesat tanpa diimbangi pembaharuan dan pembentukan hukum yang sesuai akan menimbulkan ketimpangan, bahkan dapat membahayakan perkembangan bidang ekonomi itu sendiri. Hukum jaminan merupakan salah satu sarana yang sangat dibutuhkan dalam perkembangan bidang ekonomi terutama dalam kaitan dengan perjanjian kredit perbankan”.*⁷

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Salah satu hal yang sangat penting dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia di bidang hukumnya, di antaranya ialah lembaga jaminan, karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh kebutuhan dana melalui kredit perbankan. Pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan

⁷ Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah dalam*

Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 8-9

pemberian kredit tersebut. Pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan mutlak dilakukan sebagai konsekuensi logis untuk mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.

Hukum jaminan erat sekali hubungannya dan banyak memberi dukungan kepada dunia niaga.⁸ Perangkat aturan yang tertuang dalam hukum jaminan telah banyak memberi manfaat dalam kegiatan ekonomi hampir di sepanjang zaman. Pada dasarnya jaminan yang dilibatkan dalam suatu kegiatan bisnis utang-piutang misalnya, dapat mengamankan transaksi yang dibuat oleh para pihak.

Lembaga hukum jaminan dapat dikatakan merupakan benteng terakhir bagi keselamatan kredit. Dengan adanya lembaga hukum jaminan dapat dikatakan merupakan benteng terakhir bagi keselamatan kredit. Dengan adanya jaminan, bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan dapat diterima kembali pada suatu saat yang telah ditentukan.

Pembangunan bidang ekonomi dewasa ini makin pesat dan seirama dengan itu, perjanjian kredit sangat berperan dalam menunjang terlaksananya program di segala bidang. Peranan kredit sangat vital dalam kelancaran lalu lintas ekonomi, terutama dalam pengembangan ekonomi pedesaan dan perkotaan, dalam perdagangan, perhubungan, pengembangan usaha, pembangunan pemukiman dalam lalu lintas pasar modal. Karena itu kredit selalu dibutuhkan bagi pengembangan usaha oleh para pengusaha baik pengusaha besar, menengah maupun kecil.

Hukum jaminan mempunyai peranan yang sangat besar dalam kelancaran penyaluran kredit perbankan. Hukum jaminan menyediakan perangkat hukum guna menangkal sedini mungkin kerugian yang tidak diinginkan. Selain itu unsur kepastian dan memudahkan untuk mendapatkan kembali dana kredit yang telah dikucurkan, perangkat hukum jaminan menyediakan sarana hukumnya. Para pihak dalam transaksi kredit perbankan tentu mengharapkan keuntungan, dan berupaya menghindarkan diri dari kerugian.

Pembangunan bidang ekonomi, tentu membutuhkan dana yang tidak sedikit diperoleh

dari kegiatan perkreditan. Kondisi seperti itu sudah seharusnya jika kreditor dan debitur mendapatkan perlindungan hukum yang seimbang melalui perangkat hukum jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Indonesia telah menyediakan sarana hukum jaminan umum yang diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata. Pasal 1131 KUH Perdata menentukan bahwa :

“Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”⁹

Jadi seluruh harta kekayaan milik debitur baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang-piutang diadakan maupun yang baru akan ada di kemudian hari, baik benda bergerak maupun tidak bergerak akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitur kepada semua kreditor. Jaminan umum tersebut tidak lahir dari perjanjian melainkan karena undang-undang dan hanya melahirkan hak perorangan (persoonlijk), karena itu tidak memuaskan bagi kreditor.

Di samping jaminan umum, terdapat jaminan khusus yaitu perjanjian khusus yaitu perjanjian kebendaan tertentu yang melahirkan hak kebendaan. Jaminan kebendaan memiliki ciri-ciri hak kebendaan, yaitu : bersifat mutlak, ada droit de suite, ada preferensi dan mengandung asas prioritas.

Kenyataan dalam praktek perjanjian kredit perbankan, para kreditor cenderung menggunakan jaminan khusus/kebendaan yang memiliki ciri-ciri hak “kebendaan” tersebut.

Pasal 51 Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat di bebaskan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Kreditverband.

Sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan tersebut belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya Undang-Undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UUPA tersebut. Dalam kurun waktu itu,

⁸ Isnaeni, Moch, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, Darma Muda, Surabaya, 1996, hal . 11

⁹ Lihat Kitab Undang-undang Hukum Perdata

berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Kreditverband dalam S. 1908 – 542 sebagaimana yang telah di ubah dengan S. 1937 – 190. Sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA.

Kedua ketentuan yang berasal dari jaminan kolonial Belanda tersebut diberlakukan hanya untuk sementara waktu sambil menunggu Undang-Undang yang dimaksud oleh pasal 51 UUPA. Dalam kenyataannya, kedua ketentuan tersebut tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya.

Menurut Rachmadi Usman (1999) bahwa dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan, jaminan kebendaan meliputi :

1. *Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah*
2. *Hipotik atas kapal laut, pesawat dan helikopter*
3. *Gadai atas benda-benda bergerak dan tanah*
4. *Fidusia atas benda-benda bergerak.*
5. *Oogstverband atas hasil-hasil pertanian*
6. *Jaminan lainnya yang mirip dengan jaminan kebendaan.*¹⁰

Agunan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek agunan suatu utang, yang suatu waktu dapat diuangkan untuk pelunasan utang debitor apabila debitor ingkar janji. Benda tersebut dapat merupakan kekayaan debitor sendiri atau kekayaan pihak ketiga, penyendirian atas benda obyek agunan dalam perjanjian agunan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditor tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa kepada kreditor tersebut, kreditor tersebut mempunyai kedudukan sebagai kreditor yang didahulukan (preferen) daripada kreditorlain dalam pengambilan pelunasan

piutangnya dari benda obyek agunan. Bahkan dalam kepailitan ia mempunyai kedudukan sebagai kreditor separatist.

Sebagai kreditor separatist ia dapat bertindak seolah-olah tidak ada kepailitan pada debitor, karena ia dapat melaksanakan haknya untuk melakukan parateek sekusi. Ketentuan KUHPerdata dalam pasal 1133 hanya memberikan hak preferen kepada kreditor pemegang Hipotek dan Gadai namun dewasa ini di Indonesia terdapat lembaga lain yang mempunyai kedudukan preferen yaitu Hak Tanggungan (Hak Tanggungan atas tanah berupa Hak Milik, HGB, HGU, dan Hak Pakai), juga berlaku Fiducia (UU No. 42 Tahun 1999) sesuai pranata agunan kebendaan. Sehingga dengan demikian hak agunan kebendaan dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, Hipotek (dewasa ini antara lain untuk kapal laut dan pesawat udara), Gadai dan Fiducia.

Agunan kebendaan yang dikenal sebagai agunan mempunyai fungsi untuk mengkover kredit, sehingga apabila terjadi kegagalan dalam pengembalian kredit, agunan tersebut dapat dicairkan dengan cara menjualnya dan kemudian dipergunakan untuk menutup utang debitor. Apabila suatu kredit mempunyai agunan berupa benda, sedikitnya akan menolong kreditor untuk menutup utang debitor sebab ada benda yang diagunkan yang dapat mengkover utang debitor. Dalam Pasal 24 UU No. 14 Tahun 1967 yaitu Undang-undang Perbankan lama disebutkan bahwa Bank Umum tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa agunan, dalam praktik agunan ini selalu diartikan dengan agunan secara yuridis materiil yaitu sebagai tindakan preventif apabila di kemudian hari debitor ingkar janji, dan disiapkan sebagai upaya pengembalian kredit yang telah diberikan.

Mengingat fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditor kepada debitor harus dikembalikan dalam bentuk uang dan mengikat bahwa barang agunan adalah untuk menjamin kepastian dikembalikannya fasilitas kredit tersebut oleh debitor kepada kreditor, maka barang agunan dimaksud setiap saat harus dapat dijadikan uang. Agar barang agunan dapat dijadikan uang, tentunya barang agunan tersebut harus mudah dijual, dan untuk itu tentunya barang agunan dimaksud harus dapat dipindahtangankan hak kepemilikannya. Karena harus dijual atau dilelang untuk dijadikan uang, maka barang agunan harus dapat dinilai dengan uang seyogianya apabila

¹⁰ Isnaeni, Moch, Op-Cit. hal 11

dinilai oleh beberapa penilai akan menghasilkan penilaian yang tidak jauh berbeda atau dengan kata lain barang agunan tersebut mempunyai nilai ekonomis obyektif.

Ada sementara pihak yang berpendapat bahwa barang agunan tidak harus mempunyai nilai ekonomis yang obyektif, yang penting adalah barang agunan tersebut dianggap sebagai sesuatu yang sangat berharga bagi debitor, sehingga apabila barang tersebut diserahkan kepada kreditor maka debitor akan senantiasa berusaha secara maksimal untuk mendapatkan kembali barang yang dianggap sangat berharga tersebut. Pendapat demikian tentunya tidak salah karena sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa barang agunan mempunyai fungsi untuk memberikan motivasi kepada debitor agar debitor mengelola dengan baik fasilitas kredit yang diperolehnya dari kreditor. Namun demikian pendapat ini juga tidak sepenuhnya benar karena bagi kreditor sebenarnya pada hakikatnya yang diinginkan adalah kembalinya fasilitas kredit berikut bunga atau imbalan lainnya.

Di samping hal tersebut di atas, mengingat barang agunan adalah untuk menjamin kepastian pengembalian fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditor kepada debitor, maka seyogianya bila barang agunan tersebut mudah dijual, hasilnya hanya untuk kreditor yang bersangkutan atau dengan kata lain kreditor memperoleh hak mendahulu dari kreditor-kreditor lainnya terhadap hasil penjualan barang agunan tersebut dan apabila hal ini harus dilakukan pengikatan, maka prosedurnya mudah, dan biaya murah.

Penilaian agunan hak atas tanah hendaknya memperhatikan bentuk haknya. Bentuk-bentuk hak tersebut adalah:

1. Hak milik.

Penilaian terhadap benda agunan dapat dilakukan sesuai dengan harga pasar dari benda tersebut. Hal ini dapat juga berpedoman pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

2. Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Penilaian terhadap benda agunan pada bentuk hak-hak atas tanah ini hendaklah dilakukan dengan memperhatikan perbandingan proporsional antara masa berlakunya hak dengan nilai pasar dari benda berupa tanah yang akan dijadikan obyek hak tanggungan.

UUPA menganut asas pemisahan horizontal, hal ini berarti bahwa nilai barang agunan adalah sebesar hak yang dimiliki oleh

pihak yang mengagunkan. Pada hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai, dengan adanya batas waktu penggunaan maka sudah barang tentu nilai agunan atas tanah tersebut akan berkurang seiring dengan berjalannya waktu hak. Seharusnya nilai yang dapat diperhitungkan untuk menetapkan besarnya nilai yang dapat diperhitungkan untuk menetapkan besarnya nilai agunan adalah nilai sepanjang batas sisa waktu hak pakai tersebut, bukan berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai jual atas tanah tersebut. Jika ingin lebih aman, maka nilai agunan dihitung dari nilai bangunan yang menjadi obyek pajak, bukan nilai total tanah dan bangunan.

Konsep dasar perhitungan tersebut akan sangat mempengaruhi perjalanan bisnis perbankan. Hal itu dapat diketahui dari kasus kredit macet yang dialami oleh perbankan. Walaupun ada agunan, tetapi karenapada saat pemberian kredit permasalahan jangka waktu dan penetapan nilai riil dari barang agunan kurang memperhatikan asas pemisahan horizontal yang dianut oleh UUPA, maka akhirnya kredit tersebut menjadi kredit macet. Walaupun keberadaan hak tanggungan sebagai salah satu hak yang harus didahulukan, namun bila hal itu dihadapkan kepada keadaan bahwa obyek hak tanggungan telah hapus dan jatuh menjadi tanah di bawah penguasaan negara, maka kedudukan kreditor berada pada pihak yang lemah. Kepentingan negara sebagai pemegang hak menguasai negara tersebut juga harus diperhatikan, maka tentunya kepentingan negara akan lebih diutamakan dari kepentingan swasta, terutama jika tanah tersebut akan digunakan untuk kegiatan pembangunan dan sarana umum.

Di dalam Pasal 15 ayat (2), Pasal 34 ayat (2) dan Pasal 53 ayat (2) PP No. 40 Tahun 1996 dinyatakan secara tegas bahwa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai dapat dijadikan jaminan (agunan) utang dengan dibebani Hak Tanggungan selama hak itu masih ada. Jika hal tersebut hapus, maka hak tanggungan akan hapus dengan sendirinya.

PRINSIP KEHATI-HATIAN PERBANKAN YANG DIKENAL DENGAN 5 C.

1. Character (Karakter)
2. Capacity/Cashflow (Kapasitas/keuangan)
3. Capital (Modal)
4. Condition (Kondisi)
5. Collateral (Agunan).

Ad. 1. Character (Karakter)

Prinsip dasar pemberian kredit: Karakter calon debitur harus menjadi pertimbangan

pertama dalam pemberian kredit. jadi resiko karakter yang diperhatikan bank:¹¹

- Calon debitur memiliki reputasi tidak baik dalam hubungannya dengan masyarakat frekan bisnis dan bank
- Permasalahan hubungan debitur,
- Debitur berganti-ganti supplier dan tidak mendapat fasilitas hutang dagang, hal ini merupakan indikasi bahwa debitur tidak dapat dipercaya karena sering ingkar janji.

Cara bank mengatasinya adalah menganalisa indikasi resiko aspek karakter.

- Reputasi : info lingkungan tempat usaha.
- Hubungan Bisnis : Trade Checking.
- Hubungan dengan bank : Bank Checking.

Ad. 2. Capality/Cashlow (Kapasitas/keuangan)

- Managerian Capality : Analisis kemampuan manajerial debitur
- Finansial Capacity : Analisis kemampuan kemampuan finansial perusahaan
- Technical Capacity : Analisis proses produksi.

2.1. Managerial Capacity

- Lihat pengalaman debitur dalam mengelola usaha.
- Perkembangan usaha selama ditangani yang bersangkutan

Indikasi resiko aspek Managerial Capacity

- Manajemen bersikap one man show.
- Manajemen agresif dalam pengembangan bisnis.
- Risiko : penyalahgunaan kredit untuk kegiatan diluar aktivitas usaha yang dibiayai.

Mitigasi Risiko : managerial Capacity.

- Mitigasi keuangan perusahaan dan kemungkinan pemindahan asset perusahaan.
- Monitoring keuangan usaha yang lebih intens.
- Persyaratan penarikan modal usaha untuk aktivitas diluar kegiatan usaha harus persetujuan bank.

2..2. Finacial Capacity

- Kemampuan debitur mengelola keuangan perusahaan
- sebagai first way out dalam pengembalian kredit.

Indikasi Risiko aspek Financial Capacity.

- Manajemen memiliki kemampuan mengelola keuangan yang buruk
- Kinerja keuangan perusahaan tidak baik tetapi memiliki prospek berkembang.
- Risiko untuk bank : Keuangan usaha sewaktu-waktu dapat memburuk.¹²

Ad. 3 Capital

Ownshare (Dana Sendiri)

- Tingak Risiko ditanggung oleh pemilik
- Keseriusan menjalankan usaha dan pembayaran kredit.

Yang dilihat

- DER (Debt equality ratio)
- Pemenuhan ownshare dalam pembiayaan kredit kerja (KMK/Kredit Investasi/KI)

Indiaks resiko aspek Capital

- Modal usaha tidak mencukupi batas toleransi yang diteapkan bank
- Debitur tidak memiliki kemampuan memperkuat permodalan sesuai batas toleransi bank
- Risiko untuk bank : Modal rendah dapat menyebabkan morak hazard.

Mitigasi risiko aspek Capital

- Meemastikan keuntungan digunakan untuk memperkuat modal usaha
- Prsyarat penarikan deviden/prive harus atas seijin bank

Ad.4. Condition

Analisis.

- Kondisi industry (mikro)
- Kondisi ekonomi (makro)

Tujuan

- Bersama informs financial Capacity, digunakan untuk memprediksi prospek usaha dimasa yang akan mendatang
- Prediksi risiko kemungkinan gagal bayar

Indikasi resiko aspek condition

¹¹ Duwi Handoko dkk. *Hukum Perbankan dan Bisnis*, Hawa dan Ahwa, Pekan Baru, 2019. hal. 10

¹² Weldi Noprianyah dan M. Unggul, *Aspek Hukum Perbankan Saria di Indonesia, di Lengkapi Perlindungan Nasabah Terhadap Kejahatan Cybercrime*, Prenada Media Group, Jakarta, 2019. hal. 31

- Terdapat ketidak pastian ekonomi secara makro, baik karena suku bunga ataupun nilai tukar.
- Persaingan industry sejenis sangat ketat.
- Risiko untuk bank : prospek usaha terganggu.¹³

Ad. 5. Collateral

Analisis

- Status kepemilikan (SHM/SHGB/SHP/SHGU/dll.
- Kecukupan nilai agunan
- Bentuk pengikatan (HT, Fiducia, Gadai, Cesia)

Tujuan

- Sebagai Second way- out jika debitur wanprestasi.
- Secara Psikologi mengikat keseriusan debitur menjalankan usaha dan membayar kewajiban kredit.

Indikasi Risiko aspek Collateral.

- Nilai agunan tidak mengcover.
- Nilai agunan menurun karena kerukan.
- Agunan bukan milik calon ddebitur.
- Pengikatan agunan bukan peringkat ke-1.
- Risiko : Moral hazard

Mitigasi Risiko aspek Collateral.

- Control cash-flow lebih ketat
- Asuransi.¹⁴

B. Prosedur Penyaluran Kredit Perbankan

Dalam praktek perbankan menunjukkan bahwa seseorang yang bermaksud untuk mendapatkan kredit bank memulai langkahnya dengan mengajukan permohonan kredit. Untuk itu biasanya bank telah menyediakan formulir tertentu yang harus diisi oleh pemohon kredit yang bersangkutan.

Setelah syarat-syarat yang berkenaan dengan permohonan kredit tersebut dipenuhi, maka bank yang dalam hal ini bagian analisa kredit, akan melakukan penilaian apakah permohonan kredit itu dapat diteruskan/diajukan kepada Direksi atau tidak. Apabila menurut penilaian permohonan dapat diteruskan kepada Direksi, maka permohonan kredit ini kemudian

dimintakan persetujuan Direksi, dan dalam hal tertentu juga dengan persetujuan Komisaris.

Dalam hal permohonan kredit tersebut disetujui, maka dilakukanlah penandatanganan persetujuan pemberian kredit tersebut dalam bentuk "Perjanjian Kredit".

Praktek perbankan menunjukkan bahwa setiap bank menyediakan formulir perjanjian kredit yang isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu. Kepada pihak-pihak yang mengajukan permohonan kredit dimintakan pendapatnya, apakah ia setuju dan dapat menerima syarat-syarat yang telah ditentukan tersebut. Apabila pemohon kredit menyetujui persyaratan tersebut, maka permohonan kredit dapat dipertimbangkan lebih lanjut.

Hal-hal yang telah diuraikan di atas menunjukkan bahwa perjanjian kredit bank telah berkembang menjadi suatu perjanjian baku. Debitur pemohon kredit yang kedudukannya lemah, seringkali harus menerima saja syarat-syarat yang dicantumkan di dalam formulir perjanjian kredit. Hal ini terpaksa dilakukannya karena kebutuhan akan dana kredit memaksanya untuk menerima begitu saja persyaratan perjanjian kredit itu.¹⁵

Undang-Undang Perbankan yang diubah tidak menentukan bentuk perjanjian kredit bank, berarti pemberian kredit bank dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan. Dalam praktek perbankan guna mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*standards contract*). Perjanjian kredit bank bisa dibuat di bawah tangan dan bisa secara notarial.

Praktek perbankan yang demikian didasarkan pada ketentuan sebagai berikut:

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB masing-masing tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum. yang menyatakan bahwa setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Hasan, Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah dalam*

Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 8-9

Dengan demikian pemberian kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, baik dengan akta di bawah tangan maupun akta notarial. Sebelum pemberian kredit dilakukan, bank harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Perjanjian kredit perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh pihak bank sebagai kreditur maupun oleh pihak nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, di antaranya yaitu:¹⁶

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikut jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Secara umum akan dijelaskan prosedur pemberian kredit oleh badan hukum sebagai berikut:

1. Pengajuan berkas-berkas
Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Pengajuan proposal kredit hendaknya yang berisi antara lain:¹⁷
 - a. Latar belakang perusahaan seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan serta relasinya dengan pihak-pihak pemerintah dan swasta.
 - b. Maksud dan tujuan
Apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru (perluasan) serta tujuan lainnya.
 - c. Besarnya kredit dan jangka waktu

Dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah kredit yang ingin diperoleh dan jangka waktunya. Penilaian kelayakan besarnya kredit dan jangka waktunya dapat kita lihat dari *cash flow* serta laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) 3 tahun terakhir, jika dari hasil analisis tidak sesuai dengan permohonan, maka pihak bank tetap berpedoman terhadap hasil analisis mereka dalam memutuskan jumlah kredit dan jangka waktu kredit yang layak diberikan kepada si pemohon.

- d. Cara pemohon mengembalikan kredit, dijelaskan secara rinci cara-cara nasabah dalam mengembalikan kreditnya apakah dari hasil penjualan atau cara lainnya.
- e. Jaminan kredit. Hal ini merupakan jaminan untuk menutupi segala resiko terhadap kemungkinan macetnya suatu kredit baik yang ada unsur kesengajaan atau tidak. Penilaian jaminan kredit haruslah teliti jangan sampai terjadi sengketa, palsu dan sebagainya. Biasanya jaminan diikat dengan suatu asuransi tertentu. Selanjutnya proposal ini dilampiri dengan berkas-berkas yang telah dipersyaratkan seperti:
 - Akte notaris
Dipergunakan untuk perusahaan yang berbentuk PT (Perseroan Terbatas) atau yayasan.
 - TOP (Tanda Daftar Perusahaan)
Merupakan tanda daftar perusahaan yang dikeluarkan oleh Departemen Perindustrian dan Perdagangan dan biasanya berlaku 5 tahun, jika habis dapat diperpanjang kembali.
 - NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
Nomor Pokok Wajib Pajak di mana sekarang ini setiap pemberian kredit dipantau oleh Bank Indonesia adalah NPWP-nya.
 - Neraca dan laporan rugi laba 3 tahun terakhir
 - Bukti diri dari pimpinan perusahaan
 - Foto copy sertifikat jaminan.¹⁸

2. Penyelidikan berkas pinjaman

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ Duwi Handoko dkk. *Hukum Perbankan dan Bisnis*, Hawa dan Ahwa, Pekanbaru, 2019. hal. 10

¹⁸ *Ibid*

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar. Jika menurut pihak perbankan belum lengkap atau cukup nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaliknya permohonan kredit dibatalkan saja.

3. Wawancara I

Merupakan penyidikan kepada calon pemimpin dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.

Hendaknya dalam wawancara ini dibuat serileks mungkin sehingga diharapkan hasil wawancara akan sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

4. *On the Spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha untuk jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara I.

Pada saat hendak melakukan *on the spot* hendaknya jangan diberitahu kepada nasabah sehingga apa yang kita lihat di lapangan dengan kondisi yang sebenarnya.

5. Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara I dicocokkan dengan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

6. Keputusan kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima maka, dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan kredit yang akan mencakup:

- a. Jumlah uang yang diterima
- b. Jangka waktu kredit
- c. Dan biaya-biaya yang harus dibayar

Keputusan kredit biasanya merupakan keputusan team. Begitu pula bagi kredit yang ditolak maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasannya masing-masing.

7. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan maka terlebih dulu calonnasabah menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotik dan surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan:

- a. Antara bank dengan debitur secara langsung atau
- b. Dengan melalui notaris

8. Realisasi kredit

Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan di bank yang bersangkutan.

9. Penyaluran/penarikan dana

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit yaitu:

- a. Sekaligus atau
- b. Secara bertahap

Secara kualitatif di samping menggunakan 5C dan 7P, maka penilaian suatu kredit layak atau tidak untuk diberikan dapat dilakukan dengan menilai seluruh aspek yang ada. Penilaian dengan seluruh aspek yang ada dikenal dengan nama studi kelayakan usaha. Penilaian dengan model ini biasanya digunakan untuk proyek-proyek yang bernilai besar dan berjangka waktu panjang.¹⁹

Dari semua data dan informasi yang telah diperoleh dalam tahap-tahap sebelumnya, bank melakukan analisis dari berbagai aspek. Hasil dari analisis ini kemudian akan dijadikan bahan dan sebagai dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan yang tepat atas permohonan kredit yang diajukan. Analisis kredit memberikan suatu kesimpulan apakah calon penerima kredit layak atau tidak layak untuk diberi kredit.

Selanjutnya proses penilaian dalam pemberian kredit pada Bank yang biasa dilakukan yaitu meliputi penilaian kuantitatif dan penilaian kualitatif terhadap si calon debitur/penerima kredityang telah mengajukan permohonan kredit

¹⁹ Weldi Noprianyah dan M. Unggul, *Aspek Hukum Perbankan Saria di Indonesia, di Lengkapi Perlindungan*

kepada pihak bank dan melengkapi persyaratan yang telah diberikan sebelumnya.

Penilaian kuantitatif yang dapat kita lakukan untuk sementara adalah melalui neraca dan laporan rugi laba yang ada dengan menggunakan rasio-rasio sebagai berikut:

- a. *Current ratio*
- b. *Acid test ratio*
- c. *Inventory turn over*
- d. *Sales to receivable ratio*
- e. *Profit margin ratio*
- f. *Return on net worth*

Hal-hal yang penting dalam pemberian kredit:

1. Aspek Pemasaran

Dalam aspek ini yang kita nilai adalah permintaan terhadap produk yang dihasilkan sekarang ini dan di masa yang akan datang prospeknya bagaimana. Yang perlu diteliti dalam aspek ini adalah:

- a. Pemasaran produknya minimal 3 bulan yang lalu atau 3 tahun yang lalu.
- b. Rencana penjualan dan produksi minimal 3 bulan atau 3 tahun yang akan datang.
- c. Peta kekuatan pesaing yang ada.
- d. Prospek produk secara keseluruhan.

2. Aspek keuangan

Aspek yang dinilai adalah sumber-sumber dana yang dimiliki untuk membiayai usahanya dan bagaimana penggunaan dana tersebut di samping itu hendaknya dibuatkan *cashflow* daripada keuangan perusahaan.

Penilaian bank dari segi aspek keuangan biasanya dengan suatu criteria kelayakan investasi yang mencakup antara lain:²⁰

- a. Rasio-rasio keuangan
- b. *Payback Period*
- c. *Net Present Value (NPV)*
- d. *Profitability Index (PI)*
- e. *Internal Rate of Return (IRR)*
- f. Dan *Break Even Point (BEP)*,

3. Aspek teknis/operasi

Aspek ini membahas masalah yang berkaitan dengan produksi seperti kapasitas mesin yang digunakan, masalah lokasi, *lay out* ruangan dan mesin-mesin termasuk jenis mesin yang digunakan.

4. Aspek Manajemen

Untuk menilai struktur organisasi perusahaan, sumber daya manusia yang dimiliki serta latar belakang pengalaman sumber daya

manusianya. Pengalaman perusahaan dalam mengelola berbagai proyek yang ada dan pertimbangan lainnya.

5. Aspek sosial ekonomi

Menganalisis dampaknya terhadap perekonomian dan masyarakat umum seperti:

- a. Meningkatkan ekspor barang
- b. Mengurangi pengangguran atau lainnya
- c. Meningkatkan pendapatan masyarakat
- d. Tersedianya sarana dan prasarana
- e. Membuka isolasi daerah tertentu

6. Aspek Amdal

Menyangkut analisis terhadap lingkungan baik darat, air atau udara jika proyek atau usaha tersebut dijalankan. Analisis ini dilakukan secara mendalam apakah apabila kredit tersebut disalurkan. Maka proyek yang dibiayai akan mengalami pencemaran lingkungan di sekitarnya. Pencemaran yang sering terjadi antara lain terhadap:

- a. Tanah/darat menjadi gersang
- b. Air, menjadi limbah berbau busuk, berubah warna atau rasa.
- c. Udara mengakibatkan polusi, berdebu, bising dan panas.

Menurut Undang-undang Hak Tanggungan, proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu : *Tahap pertama*, tahap pemberian Hak Tanggungan dengan di buatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang di dahului dengan perjanjian utang-piutang yang di jamin, *Tahap kedua*, tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang di bebaskan.

a. **Pemberian Hak Tanggungan**

Ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa :

*"Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan uang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut"*⁶⁾

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut terdapat beberapa unsur pokok dalam pemberian Hak Tanggungan, yaitu :

²⁰ *Ibid.*

⁶⁾ *Ibid.*

- 1). Pembuatan perjanjian pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan utang.
- 2). Perjanjian pemberian Hak Tanggungan dituangkan dalam perjanjian utang-piutang
- 3). Perjanjian Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang.

Kalau konstruksinya seperti demikian, berarti bahwa pembuatan perjanjian utang-piutang (kredit) dilakukan secara bersamaan atau berbarengan dengan pembuatan perjanjian pemberian Hak Tanggungan akan dituangkan dalam "Akta Perjanjian utang-piutang".

Marilah kita teliti blanko APHT pada lampiran II Peraturan Menteri Negara Agraris/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1996. Blanko APHT halaman kedua dicantumkan klausula yang menyatakan :

"Para pihak yang saya kenal/diperkenalkan pada saya, menerangkan Bahkan oleh pihak kedua dan selaku Debitor, telah di buat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan :

akta

tanggal

nomor

dibuat dihadapan.....

yang salinannya diperlihatkan kepada saya".

Dapatlah dimengerti bahwa pembuatan APHT dilakukan sesudah terlebih dahulu dibuatkan akta perjanjian utang-piutang/kredit. Akta Perjanjian utang-piutang/kredit tersebut diperlihatkan pada notaris PPAT kemudian dibuatkan APHT-nya.

Berdasarkan konfigurasi seperti tersebut maka dalam tahap pemberian Hak Tanggungan terdapat dua kegiatan yang harus dilakukan, yaitu : pembuatan akta perjanjian utang-piutang/kredit dan pembuatan APHT.

a) Pembuatan akta perjanjian utang-piutang/kredit

Perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok akan sangat menentukan eksistensi perjanjian jaminan Hak Tanggungan. Apabila perjanjian kredit tidak memenuhi syarat UU, maka akibat hukumnya ialah perjanjian kredit tersebut tidak sah menurut hukum. Perjanjian kredit yang tidak sah menurut hukum akan melahirkan perjanjian jaminan Hak Tanggungan

yang tidak sah pula dan tidak dapat dilakukan eksekusi.

UUHT tidak mengatur tentang syarat-syarat perjanjian kredit secara khusus. Pasal 10 ayat (1) UUHT hanya menentukan tentang sifat perjanjian jaminan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang tertuang di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Penjelasan resmi Pasal 10 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa "perjanjian kredit dapat dibuat dengan kata di bawah tangan, atau harus di buat dengan akta otentik". (Anonim 1996a).

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa bentuk perjanjian utang-piutang/kredit adalah bebas, yaitu :

- (1) akta di bawah tangan ; atau
- (2) akta otentik

Praktek perbankan menunjukkan bahwa bentuk perjanjian kredit adalah dalam bentuk perjanjian standar. Bentuk perjanjian standar ini, syarat-syarat dan isi perjanjian telah dibakukan oleh pihak bank sebagai kreditor termasuk syarat jaminan.

Menurut Yahya M. Harahap (1995) dalam perjanjian kredit sebagai landasan untuk melahirkan akta hipoteik, "pada dasarnya tunduk kepada bentuk dan ketentuan perjanjian pinjam-meminjam yang di atur di dalam Buku III BW".

Dalam mencari dasar hukum tentang perjanjian kredit, mencoba mencari dasar hukumnya pada hukum adat pinjam-pinjaman di Tulungagung. Namun beliau berkesimpulan bahwa ketidaktegasan dan ketidakpastian dalam hukum perjanjian adat dengan sendirinya tidak dapat dijadikan landasan bagi hukum perjanjian dewasa ini terutama dalam perjanjian kredit perbankan.

Selanjutnya Djuhaenda Hasan (1996) menyatakan bahwa :

"Perjanjian kredit mempunyai identitas sendiri dan berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam. Pendapat yang menyebutkan perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan Bab XIII Buku III KUH Perdata adalah tidak tepat. Perjanjian kredit lebih merupakan perjanjian tidak bernama karena mengenai perjanjian kredit belum ada pengaturan secara khusus dalam suatu Undang-undang. Dalam undang-undang perbankan tidak ada yang mengatur tentang bagaimana bentuk dan isi serta klausula-klausula

*yang dapat atau mungkin terdapat dalam perjanjian kredit yang di buat antara bank dengan para debitor.*²¹

Mariam Darus Badruzaman menyebut “perjanjian tak bernama” itu dengan “perjanjian umum” (*onbenoemd*), yaitu : “Perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tapi terdapat dalam masyarakat. Lahirnya perjanjian umum ini di dalam praktek berdasarkan kebebasan mengadakan perjanjian atau party otonomi yang berlaku di dalam hukum perjanjian”.²²

Menurut hemat penulis, perjanjian kredit tergolong pada perjanjian tak bernama yang kelahirannya berdasarkan “asas kebebasan berkontrak” yang ditentukan dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Dengan asas kebebasan berkontrak diartikan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tersebut mengikat bagi para pihak sehingga hanya dapat di batalkan mengikat bagi para pihak sehingga hanya dapat dibatalkan berdasarkan kesepakatan para pihak pula.

Kalimat “secara sah” tersebut memberi pengertian bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Hal pokok yang perlu dicermati yaitu “apakah perjanjian kredit yang dibuat tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut ?”

Syarat-syarat sahnya perjanjian pada umumnya, mutlak berlaku bagi suatu usaha perjanjian kredit. Misalnya perjanjian kredit mengandung cacat karena tidak ada kata sepakat, atau pihak debitor orang yang tidak cakap membuat perikatan atau perikatan pokok didasarkan atas kuasa yang tidak halal. Perjanjian kredit yang demikian mengandung cacat yuridis yang mengakibatkan perjanjian dapat di batalkan karena tidak sah menurut hukum.

Diakui bahwa tidak mudah untuk menilai sah tidaknya perjanjian kredit berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Misalnya apakah dalam persetujuan terkandung unsur kekhilafan (*dwaling*) atau paksaan (*dwang*) atau penipuan (*bedrog*), tidak

dapat dinilai di luar persidangan pengadilan. Sebab itu prinsipnya untuk menyatakan sah tidaknya persetujuan berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata harus melalui putusan pengadilan.

b). Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Tetapi jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjukkan pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

Penjelasan Resmi Pasal 15 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa :

*“Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)”*²³

SKMHT harus memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang. Surat Kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Tidak dipenuhinya syarat-syarat yang ditentukan Undang-undang mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, artinya kuasa yang bersangkutan tersebut tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT bila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan.

Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT ditegaskan bahwa surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- (1) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- (2) tidak memuat kuasa substitusi;

²¹ Hasan Djuhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996., hal. 14

²² Badruzaman, Mariam Darus, a. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1983.

²³ Hasan Djuhaendah, *Op-Cit*, hal. 11

- (3) mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.²⁴

Syarat yang mewajibkan SKMHT dibuat dengan akta notaris/PPAT, menunjukkan perbedaan yang prinsipil dengan pembuat perjanjian kredit seperti tersebut di atas. Artinya dengan ini bila dalam pembuatan perjanjian kredit dinyatakan bebas (dengan akta di bawah tangan atau otentik), maka dalam pembuatan SKMHT diwajibkan dengan akta otentik (akta notaris/PPAT).

Pada praktek perbankan sering terjadi bahwa surat kuasa membebaskan hipotek dituangkan sekaligus dalam akta perjanjian utang-piutang. Karena itu pula penanda tanganannya dilakukan secara sekaligus.

M.Yahya Harahap (1995) menegaskan bahwa :

*Apabila akta perjanjian hutang/kreditnya dituangkan dalam bentuk akta notaris, maka pada akta itu dapat sekaligus dicantumkan persetujuan kuasa memasang hipotik. Dalam hal ini persetujuan kuasa memasang hipotik dituangkan dalam satu dokumen. Apabila perjanjian utang/kredit tidak dituangkan dalam bentuk akta notaris, utang/kredit tidak dituangkan dalam bentuk akta notaris, persetujuan kuasa memasang hipotik MUTLAK harus terpisahkan berdiri sendiri di luar perjanjian utang/kredit.*²⁵

Mencermati ketentuan tentang bentuk perjanjian kredit yang bebas tersebut, kemudian ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT yang mewajibkan SKMHT dibuat dengan akta notaris/PPAT, maka jelas konstruksi M. Yahya Harahap tersebut berlaku juga bagi pembebanan Hak Tanggungan.

Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1996 tentang bentuk SKMHT, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan (BTHT), dan Sertifikat Hak Tanggungan, Formulir disediakan oleh Kantor Pertanahan melalui kantor-kantor pos. SKMHT dibuat dalam dua ganda, semuanya asli (in originali), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan notaris /PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan

kepada penerima kuasa untuk keperluan Pemberian Hak Tanggungan dan Pembuatan APHT-nya. Harsono (1997) menegaskan bahwa "pembuatan APHT yang didasarkan SKMHT yang tidak *"in originali"*, tidak sesuai dengan bentuk atau formulir yang ditetapkan, bersifat cacat hukum".

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa Agunan dalam pemberian kredit perbankan merupakan salah satu sistem pengaman. Dalam pemberian kredit, bank tidak boleh mengharuskan adanya agunan tambahan, kecuali barang atau proyek atau hak tagih yang dibiayainya dengan fasilitas kredit tersebut. Sebelum menerima agunan, terlebih dahulu dilihat aspek yuridis dan aspek ekonomis dari barang yang dijadikan agunan. Kemudian mengikatnya sesuai dengan jenis barang dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Kekuatan mengikat suatu agunan tergantung kepada pemenuhan persyaratan pengikatan agunan, baik pada tahap pemberian maupun pada tahap pendaftaran. Pemenuhan persyaratan tersebut akan memberikan hak preferent kepada kreditor.
2. Dalam praktiknya, pemberian/penyaluran kredit mengandung risiko. Untuk menghindari risiko tersebut. Bank dalam menjalankan tugas perkreditan harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang baik, yaitu diantaranya bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula diketahui kurang sehat, memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit, dan lain-lain. Namundalam praktik perbankan ditetapkan prinsip pemberian kredit yang melarang bank menanggung risiko akibat pemberian kredit. Untuk menjamin keamanan agar terhindar dari risiko tersebut, maka walaupun undang-undang tidak mewajibkan pemberian kredit dengan agunan, namun dalam praktik pemberian kredit hampir tidak ada bank yang berani memberikan kredit tanpa agunan. Selanjutnya di dalam penyaluran kredit sudah sesuai peraturan yang berlaku.

²⁴ *Ibid*, hal. 12

²⁵ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 1995., hal. 8-9.

B. Saran

1. Sebaiknya pejabat bank BUMN yang berwenang untuk memutuskan kredit berani untuk menolacalon debitur yang setelah dilakukan penilaian kredit ternyata tidak layak/tidak memenuhi syarat untuk diberikan fasilitas kredit dari bank. Keputusan untuk menolak permohonan tersebut sebaiknya disertai dengan alasan-alasan penolakannya sehingga dapat menghindari terjadinya kredit fiktif.
2. Sebaiknya pihak debitur yang telah memperoleh persetujuan kredit dari pihak bank mematuhi isi dari perjanjian kredit yang telah dibuat dengan pihak bank karena secara yuridis semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 BW). Jadi perjanjian dapat dianggap bagi para pihak, sebagai suatu undang-undang, materinya sangat konkrit dan keterikatan atas ketentuannya berdasarkan atas kehendak sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Badruzaman Usman Mariam, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni Bandung, 1996
- Djuhaendah Hasan, , *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Duwi Handoko dkk. *Hukum Perbankan dan Bisnis*, Hawa dan Ahwa, Pekan Baru, 2019.
- Harahap Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 1995
- Djuhaendah Hasan, , *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Isnaeni, Moch, *Hipotik Pesawat Udara di Indonesia*, Darma Muda, Surabaya, 1996
- Weldi Noprianyah dan M. Unggul, *Aspek Hukum Perbankan Saria di Indonesia, di Lengkapi Perlindungan Nasabah*

Terhadap Kejahatan Cybercrime, Prenada Media Group, Jakarta, 2019.

Peraturan:

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata