

# JURNAL CITA HUKUM



- Hubungan Antara Fakta, Norma, Moral, dan Doktrin Hukum Dalam Pertimbangan Putusan Hakim  
*A Salman Maggalatung*
- Perlindungan Merek Terdaftar Dari Kejahatan Dunia Maya Melalui Pembatasan Pendaftaran Nama Domain  
*Setia Dharma*
- Korelasi Antara Pelanggaran Etika dan Penegakan Hukum; (Analisis Kasus Nikah Sirri Dan Singkat Bupati Garut)  
*Arip Purkon*
- Partisipasi Perempuan Terhadap Pengambilan Keputusan Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Daerah Yang Demokratis  
*Inna Junaenah*
- Hak Politik Perempuan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi (Uji Materiil Pasal 214 UU No. 10 Tahun 2008)  
*Nur Asikin Thalib*
- Perlindungan Korban Kekerasan Dalam Rumah Tangga Dalam Hukum Pidana  
*Fitria*
- Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan  
*Bambang Catur PS*
- Paradigma Hukum Berkeadilan Dalam Hak Kekayaan Intelektual Komunal  
*Fathoni*

Jurnal

# CITA HUKUM

**VOL. II NO. 2 DESEMBER 2014**

Diterbitkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Jakarta bekerjasama dengan Pusat Studi Konstitusi dan Legislasi Nasional (POSKO-LEGNAS) UIN Jakarta. Jurnal Cita Hukum mengkhususkan diri dalam pengkajian Hukum Indonesia dan terbit dua kali dalam satu tahun di setiap bulan Juni dan Desember.

## **Redaktur Ahli**

Muhammad Atho Mudzhar (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta)  
Muhammad Amin Suma (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta)  
Salman Maggalatung (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta)  
Ahmad Hidayat Buang (University Malaya Malaysia)  
Nadirsyah Hosen (Wollongong University Australia)  
JM Muslimin (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta)  
Stephen Koos (Munich University Germany)  
Abdullah Sulaiman (Universitas Trisakti)  
Jimly Asshiddiqie (Universitas Indonesia)  
Muhammad Munir (IIU Islamabad Pakistan)  
Tim Lindsey (Melbourne University Australia)  
Raihanah Azahari (University Malaya Malaysia)  
Jaih Mubarak (UIN Sunan Gunung Djati Bandung)  
Djawahir Hejaziey (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta)

## **Editor in Chief**

Nur Rohim Yunus

## **Managing Editor**

Muhammad Ishar Helmi

## **Editors**

Fitria

Indra Rahmatullah

Mara Sutan Rambe

## **Asisten to The Editors**

Erwin Hikmatiar

---

## **Alamat Redaksi**

Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta

Jl. Ir. H. Juanda 95 Ciputat Jakarta 15412

Telp. (62-21) 74711537, Faks. (62-21) 7491821

Website: [www.fsh-uinjkt.net](http://www.fsh-uinjkt.net), E-mail: [jurnal.citahukum@uinjkt.ac.id](mailto:jurnal.citahukum@uinjkt.ac.id)

Permalink: <http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/citahukum>

Jurnal

# **CITA HUKUM**

Menyambut baik kontribusi dari para ilmuwan, sarjana, profesional, dan peneliti dalam disiplin ilmu hukum untuk dipublikasi dan disebarluaskan setelah melalui mekanisme seleksi naskah, telaah mitra bebestari, dan proses penyuntingan yang ketat.

## DAFTAR ISI

- 185** Hubungan Antara Fakta, Norma, Moral, dan Doktrin Hukum Dalam -  
Pertimbangan Putusan Hakim;  
*A Salman Maggalatung*
- 193** Perlindungan Merek Terdaftar Dari Kejahatan Dunia Maya Melalui -  
Pembatasan Pendaftaran Nama Domain;  
*Setia Dharma*
- 207** Korelasi Antara Pelanggaran Etika Dan Penegakan Hukum;  
(Analisis Kasus Nikah Sirri Dan Singkat Bupati Garut)  
*Arip Purkon*
- 221** Partisipasi Perempuan Terhadap Pengambilan Keputusan Dalam  
Penyelenggaraan Pemerintah Daerah Yang Demokratis;  
*Inna Junaenah*
- 233** Hak Politik Perempuan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi  
(Uji Materiil Pasal 214 UU No. 10 Tahun 2008);  
*Nur Asikin Thalib*
- 249** Perlindungan Korban Kekerasan Dalam Rumah Tangga Dalam Hukum  
Pidana Indonesia;  
*La Jamaa*
- 273** Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna  
Bangunan;  
*Bambang Catur PS*
- 289** Paradigma Hukum Berkeadilan Dalam Hak Kekayaan Intelektual  
Komunal;  
*Fathoni*

- 305** Perlindungan Indikasi Geografis Dalam Hak Kekayaan Intelektual (HKI) Melalui Ratifikasi Perjanjian Lisabon;  
*Indra Rahmatullah*
- 317** Pengadilan Khusus KDRT; Implementasi Gagasan Sistem Peradilan Pidana Terpadu Penanganan Kasus-Kasus Kekerasan Terhadap Perempuan (SPPT-PKKTP);  
*Muhammad Isha Helmi*
- 331** Pembatalan Putusan Arbitrase Nasional Oleh Pengadilan Negeri;  
*Muhammad Andriansyah*
- 341** Perlindungan Hukum Bagi Investor Dalam Pasar Modal;  
*Hilda Hilmiah Dimiyati*

# Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan\*

**Bambang Catur PS**

Fakultas Syariah dan Hukum UIN Jakarta

Jl. Ir. H. Juanda No. 95 Jakarta

E-mail: [bambang.catur@yahoo.com](mailto:bambang.catur@yahoo.com)

**Abstract:** *The Approval of Credit of Bank with the Guarantee of The Building Right.* Bank has one of its functions as a credit provider that supports the sustainability of economy of the society. The loan given to the debtor will include the guarantee. One of the widely accepted guarantees is certificate of the land, including certificate of the Building Right. This study will explore to what extent this right is run and what are the obstacles and challenges of it will be discussed in this article. This article is based on doctrinal research in taking example the practice in BNI 46.

**Keywords:** Credit of Bank, Guarantee and The Building Right

**Abstrak:** *Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan.* Bank memiliki salah satu fungsi sebagai penyedia kredit yang berguna bagi kelangsungan perekonomian masyarakat. Pinjaman yang diberikan kepada nasabah disertai dengan jaminan. Salah satu bentuk jaminan yang lazim diberikan adalah jaminan sertifikat hak atas tanah, yaitu Hak Guna Bangunan (HGB). Bagaimana praktek pengamanan ini dijalankan dan apa saja yang menjadi kendala dan tantangan akan dibahas dalam tulisan ini. Penelitian ini adalah penelitian normatif dengan mengambil contoh praktek di BNI 46.

**Kata Kunci:** Kredit Bank, Jaminan, Hak Guna Bangunan

**DOI:** [10.15408/jch.v1i2.1468](https://doi.org/10.15408/jch.v1i2.1468)

---

\*Naskah diterima: 11 Januari 2014, direvisi: 12 Juni 2014, disetujui untuk terbit: 20 September 2014.  
Permalink: <https://www.academia.edu/11570851>

## **Pendahuluan**

Kebutuhan akan kredit mempunyai berbagai corak alasan dan latar belakang. Perorangan, perusahaan, negara atau bangsa di dunia ini mempunyai berbagai kepentingan dan alasan untuk berusaha dengan aneka jalan mendapatkan kredit. Sebaliknya otoritas pemerintah menghidupkan badan-badan dan lembaga-lembaga yang khusus diberi tugas dalam bidang penyaluran pemberian kredit, sehingga penduduk atau rakyat mendapatkan kesempatan untuk ditolong oleh sumber-sumber kredit secara legal. Di samping itu, saluran lain atau sumber-sumber di luar otoritas pemerintahan memberi kemungkinan berbagai pihak mendapatkan bantuan kredit dari kalangan penghidupan bebas atau keuangan yang kebetulan lebih, untuk dipakai sebagai kredit. Yang pokok ialah bahwa antara pemakai dan pemberi kredit terjalin kepentingan untuk mengisi kebutuhan masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>1</sup>

Kebutuhan itu bertolak pada macam-macam alasan dan kepentingan. Kebutuhan akan kredit itu timbul antara lain: ada sengaja, sesuai dengan rencana yang dibuatnya secara tidak mutlak, yang lain lagi karena kebutuhan yang terdesak oleh kondisi dan situasi, juga kebutuhan yang mutlak untuk menghindarkan sesuatu yang dapat menghancurkan secara total.

Pemberian kredit adalah tulang punggung kegiatan perbankan. Bila diperhatikan neraca bank, akan terlihat bahwa sisi aktiva bank akan didominasi oleh besarnya jumlah kredit. Demikian juga pada sisi pendapatan bank, akan ditemui bahwa pendapatan terbesar bank adalah dari pendapatan bunga dan proporsi kredit.<sup>2</sup>

Pengamanan kredit merupakan suatu mata rantai kegiatan bank. Langkah pengamanan ini dimulai dari sejak bank merencanakan untuk memberikan kredit. Dalam menyusun rencana dengan sekaligus perhitungan plafond, bank telah memperhitungkan berbagai segi yang dapat dijangkau oleh kemampuan operasional. Mengatur alokasi kredit ke arah sektor-sektor yang *favourable*, diberikan ke nasabah-nasabah mana serta dengan jumlah plafond berapa dan sebagainya, merupakan langkah-langkah untuk menjaga keamanan kredit.<sup>3</sup>

Langkah pengamanan ini dilakukan sedemikian rupa oleh karena pemberian kredit terkait dengan suatu resiko (*degree of risk*) atau setidaknya-tidaknya memperkecil resiko yang timbul. Oleh karena itu bank dilarang memberikan kredit tanpa jaminan sesuai dengan bunyi pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit. Karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Apabila diperinci maka langkah-langkah yang diambil bank dalam mengamankan kreditnya, pada pokoknya dapat digolongkan menjadi dua yaitu

---

<sup>1</sup> R. Tjiptoadinugroho, *Perbankan Masalah Perkreditan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1994), h. 16

<sup>2</sup> Mochdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2000), h. 210

<sup>3</sup> Pengamanan kredit merupakan suatu aspek yang paling penting dalam manajemen kredit, karena proses pengamanan berjalan terus menerus, berulang-ulang dan mengkaitkan suatu kegiatan yang satu dengan yang lain. Merencanakan alokasi kredit baik secara sektoral maupun regional dengan mempertimbangkan resiko-resiko yang timbul adalah langkah pengamanan (*safety*), menganalisis kredit merupakan langkah pengamanan yang lebih teknis, demikian pula langkah pengawasan kredit. Dalam ilmu manajemen setelah *controlling* orang melakukan *evaluating* untuk menilai segala yang telah dilakukan dalam melaksanakan *planning* dan untuk menyusun perencanaan masa selanjutnya.

pengamanan secara preventif dan pengamanan secara represif. Pengamanan preventif adalah pengamanan yang dilakukan untuk mencegah terjadinya kemacetan kredit, sedangkan pengamanan represif adalah pengamanan yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit-kredit yang telah mengalami ketidak-lancaran atau kemacetan.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, jaminan tidak merupakan syarat mutlak, karena itu ketentuan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 memungkinkan untuk memberikan kredit tanpa jaminan. Jaminan dalam arti *collateral* di sini hanya merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi di samping syarat lainnya.

Di dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dikatakan bahwa dalam pemberian kredit tidak ada kewajiban bank untuk meminta jaminan tambahan. Karena itu fungsi yuridis materiil suatu jaminan sebagai tindakan preventif itu hampir dapat dikatakan tidak ada. Sehingga timbul peluang-peluang bagi debitur yang mempunyai itikad kurang baik untuk mengambil keuntungan dari celah-celah tersebut.

Meskipun menurut ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, jaminan bukan merupakan syarat mutlak dan hanya merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi, namun di dalam kenyataannya dalam pemberian kredit pihak bank selalu mensyaratkan adanya jaminan berupa harta milik debitur. Praktek menunjukkan bahwa harta milik debitur yang paling disukai pihak bank biasanya berupa tanah.<sup>4</sup>

Lebih lanjut jaminan atau agunan ini, dapat dilihat pada penjelasan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tersebut yang menyebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

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

Dengan demikian jaminan berdasarkan ketentuan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1993 tersebut bukan merupakan sarana kepastian pengembalian dana. Sehingga dapat disimpulkan bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 di dalam pemberian kredit selalu ada jaminan walaupun bukan jaminan secara fisik.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, di mana dalam pasal 4 ayat (1);

---

<sup>4</sup> Djumhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horisontal*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), h. 14



## Bambang Catur PS

(2); (3); dan (4) dinyatakan sebagai berikut: Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah: Hak milik; Hak guna usaha; Hak guna bangunan;

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Pembebanan hak tanggungan pada hak pakai atas tanah, hak milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah; Hak tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pembebanan hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>5</sup>

Dengan ditunjuknya hak guna bangunan tersebut sebagai obyek hak tanggungan, bagi para pemegang haknya, menjadi terbuka kemungkinan untuk memperoleh kredit yang diperlukan, dengan menggunakan tanah yang dipunyai sebagai jaminan. Dalam lalu lintas hukum yang berjalan dalam masyarakat tidak mustahil sering muncul permasalahan mengenai pemberian kredit dengan jaminan hak guna bangunan. Mengingat hak guna bangunan (HGB) merupakan hak terbatas yaitu jangka waktu pemilikannya, pemiliknya dapat mendirikan bangunan di atas tanah orang lain dan tidak di atas tanah miliknya sendiri.

Hak guna bangunan harus didaftarkan dan juga dapat menjadi obyek jaminan hutang berdasarkan pasal 39 UUPA dan dapat dibebani hak tanggungan. UUPA memberikan batas waktu 30 tahun bagi HGB dan ini dapat diperpanjang lagi. Tetapi dalam praktek biasanya HGB hanya diberikan untuk jangka waktu 20 tahun, sehingga apakah mungkin kreditur dapat menerima HGB sebagai obyek jaminan mengingat batas waktu yang begitu sempit. Dalam penjaminan HGB perlu sekali mendapat perhatian dan perhitungan mengenai batas waktunya karena mungkin saja HGB yang akan dijaminan tersebut sudah hampir habis masa berlakunya apalagi mengingat dalam praktek batas waktu yang diberikan biasanya tidak seperti yang ditentukan dalam UUPA. Hal-hal tersebut di atas mengandung permasalahan yang mendorong untuk dilakukan penelitian tentang "**Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan**".

### Pengertian Kredit

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan profit.<sup>6</sup> Kata "kredit" berasal dari bahasa Yunani "*Creder*" yang berarti kepercayaan.<sup>7</sup> Dengan demikian maka pengertian dasar dari istilah kredit yaitu kepercayaan, sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak, sepenuhnya harus didasari oleh adanya saling mempercayai, yaitu bahwa kreditur yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah

---

<sup>5</sup> Djumhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horisontal*, h. 114

<sup>6</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), h. 365

<sup>7</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gramedia, 1990), h. 17

diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi, dan kontra prestasinya.

Sedangkan dalam Bab I pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan merumuskan bahwa kredit sebagai berikut: "Kredit adalah penyediaan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."<sup>8</sup>

Jika kita perhatikan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, maka di dalamnya terkandung adanya suatu kewajiban untuk mengembalikan pinjaman. Dari segi yang lebih luas lagi, suatu kewajiban untuk memenuhi perikatan.

Di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan maupun dalam berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai Bab XVIII buku III KUHPerduta tidak terdapat ketentuan atau definisi mengenai perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit dapat diketemukan dalam Instruksi Pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat bank yaitu dalam Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EKA/10/1966 jo Surat Edaran Bank Indonesia Unit 1 Nomor: 2/539/UPK/Pemb. 1966 tentang Pedoman Kebijaksanaan di bidang perkreditan, diinstruksikan bahwa, "memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank wajib mempergunakan akad kredit."<sup>9</sup>

Perjanjian kredit menurut KUHPerduta adalah salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754 sampai dengan 1769 KUHPerduta. Perjanjian pinjam uang menurut Bab XIII buku III KUHPerduta pasal 1754 KUHPerduta yang berbunyi:

Perjanjian pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain, suatu jumlah tertentu barang-barang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.<sup>10</sup>

Dengan demikian dari ketentuan di atas, dapat disimpulkan bahwa, perjanjian pinjam uang itu bersifat riil, hal ini tersimpul dari "kalimat pihak kesatu menyerahkan uang kepada pihak lain dan bukan mengikatkan diri untuk menyerahkan uang."<sup>11</sup> Ini berarti bahwa, perjanjian baru terjadi setelah adanya penyerahan uang. Selama belum ada penyerahan uang, maka perjanjian dalam Bab XIII KUH Perdata belum dapat diterapkan.

Dengan demikian syarat-syarat tersebut di atas, haruslah dipenuhi semua. Apabila hanya dipenuhi syarat pertama dan atau syarat kedua, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika syarat ketiga dan atau keempat saja, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Menurut R. Subekti, bahwa, pelanggaran terhadap ketentuan ini akan mengakibatkan perjanjian tersebut tidak sah dan juga

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, h. 10

<sup>9</sup> Mgs. Edy Putra Tje Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1989), h.1

<sup>10</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. XX, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1990), h. 283

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, h. 24

## Bambang Catur PS

tidak mengikat sebagai undang-undang.<sup>12</sup>

Mengenai bentuk perjanjian kredit, tidak ada ketentuan yang mengatur secara tegas, jadi bentuk perjanjian bisa dilakukan secara lisan maupun tertulis. Di dalam prakteknya bank telah menyediakan blanko (formulir) perjanjian kredit, yang isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu. Formulir ini kemudian disodorkan kepada calon debitur.<sup>13</sup>

Menurut Mariam Darus Badruzaman, bahwa "perjanjian kredit bank bersifat konsensual obligator, karena perjanjian kredit bank merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang, di mana perjanjian ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima kredit mengenai hubungan hukum di antara mereka.<sup>14</sup>

Dengan demikian perbuatan di atas, menunjukkan adanya dua perbuatan hukum, gejala pertama adalah perjanjian konsensual sedangkan gejala kedua adalah penyerahan uang.<sup>15</sup> Oleh karena itu dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa, perjanjian kredit bank bersifat konsensual obligatoir.

### Kredit Sebagai Salah Satu Usaha Perbankan

Dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pasal 6 huruf b dinyatakan bahwa usaha Bank Umum salah satunya adalah memberikan kredit. Dana yang diterima dari masyarakat, apakah itu berbentuk simpanan berupa tabungan, giro, atau deposito, pada akhirnya akan diedarkan kembali oleh bank, di antaranya melalui pasar uang, pendepositoan, investasi dalam bentuk lain dan terutama dalam bentuk pemberian kredit.

Dalam kegiatan kredit, menurut Thomas Suyatno et.al. dalam bukunya Dasar-dasar Perkreditan, dapat disimpulkan adanya unsur-unsur kredit; a). Kepercayaan, yaitu keyakinan dan si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang; b). Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterimanya pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dan uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dan uang yang akan diterima pada masa yang akan datang; c). *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauhnya kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbul jaminan dalam pemberian kredit; d). Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang maka

---

<sup>12</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1985), h. 12

<sup>13</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, h. 28

<sup>14</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Ibid.*

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Ibid.*, h. 26

transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang yang sering dijumpai dalam perkreditan.<sup>16</sup>

Dengan demikian dari pengertian di atas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa, unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut: 1). Adanya Suatu penyerahan atau penyediaan uang maupun tagihan yang dapat menimbulkan tagihan tersebut kepada pihak lain, dengan harapan dalam pemberian pinjaman ini bank akan memperoleh suatu tambahan nilai dari pokok pinjaman tersebut, yang berupa bunga sebagai pendapatan bagi bank yang bersangkutan; 2). Adanya suatu perjanjian yang saling mempercayai bagi kedua belah pihak, di mana masing-masing pihak akan memenuhi kewajibannya; 3). Adanya suatu kesepakatan mengenai pelunasan hutang dan bunga akan diselesaikan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati bersama dan 4). Risiko, yaitu adanya suatu perbedaan antara pelepasan dan pengembalian prestasi menimbulkan risiko bagi pemberian kredit.

### Asas-Asas Kredit

Pemberian kredit oleh bank kepada calon nasabah debiturnya menurut Undang-Undang Perbankan 1992 yang kemudian dirubah dengan menjadi Undang-undang Perbankan 1998, berawal dari pelaksanaan pembangunan ekonomi yang berasaskan kekeluargaan harus lebih memperhatikan keserasian, keseimbangan keselarasan. Unsur-unsur pemerataan pembangunan ke arah peningkatan taraf hidup.<sup>17</sup>

Secara tanggap perbankan dituntut untuk menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya terhadap masyarakat. Untuk itu di dalam memberikan kredit, maka bank dituntut dan wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikat dan kemampuan serta kesanggupan nasabah calon debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>18</sup>

Ada beberapa unsur yang wajib diperhatikan oleh bank dalam memberikan kredit kepada nasabahnya, antara lain sebagai berikut:

*Pertama;* Unsur manusia, yaitu mengenai keadaan dan sifat dari calon debitur, baik dalam kehidupan sehari-hari maupun dalam lingkungan usaha. Penilaian unsur manusia, ini merupakan suatu hal yang sulit, karena bersifat kualitatif. Namun demikian, hal-hal ini harus mendapat perhatian dalam penelitian, yaitu kejujuran, ketulusan, ketajaman berpikir, logika berpikir, kepatuhan akan janji, kesehatan, kebiasaan, suka atau tidak suka berjudi, kecakapan mengelola usaha dan kemauan untuk membayar kembali hutang-hutangnya serta meneliti, apakah calon debitur tidak termasuk daftar hitam.

*Kedua;* Usaha dari debitur yaitu kemampuan calon debitur tersebut untuk membuat rencana, dan mewujudkan rencana menjadi kenyataan termasuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Sebelum bank mengabdikan permohonan kreditnya, bank menilai kemampuan calon debitur untuk

<sup>16</sup> Thomas Suyatno et. al. *Op.cit.*, h.12-13

<sup>17</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, (Semarang: Badan Penerbitan Universitas Diponegoro, 1997), h. 19

<sup>18</sup> Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, Pasal 8, *Op. Cit.*, h. 13

## **Bambang Catur PS**

mengelola usaha yang akan dibiayai dengan kredit. Penilaian terhadap kemampuan calon debitur tersebut, adalah untuk mengetahui sejauh mana hasil usaha yang diperolehnya selama ini. Untuk memperoleh gambaran tentang kemampuan calon debitur tersebut, maka penilaian berkisar antara lain pada bidang kemampuan teknis dan pemasaran.

*Ketiga*; Kondisi ekonomi, yaitu keadaan sosial ekonomi suatu saat yang dapat mempengaruhi maju mundurnya usaha calon debitur. Penilaian terhadap kondisi ini, dimaksudkan untuk mengetahui sampai sejauh mana kondisi ekonomi itu berpengaruh terhadap kegiatan usaha calon debitur, dan bagaimana calon debitur tersebut mengatasinya, sehingga usahanya tetap hidup dan berkembang.

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

Pasal 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, memuat ketentuan bahwa Bank Indonesia sebagai Bank Sentral menetapkan ketentuan mengenai batas maksimal pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi Surat Berharga, atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan.<sup>19</sup>

Pengertian BMPK menurut Muhamad Djumhana adalah suatu prosentase perbandingan batas maksimum penyediaan dana yang diperkenankan terhadap modal bank.<sup>20</sup> Sedangkan pengertian Batas Maksimum Pemberian Kredit menurut pasal 1 huruf (a) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/21/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 adalah batas maksimum penyediaan dana yang diperkenankan oleh bank kepada peminjam atau kelompok peminjam tertentu.<sup>21</sup>

### **BMPK Diukur Dari Modal Bank Pemberi Kredit**

Yang dimaksud dengan modal bank adalah modal yang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan tentang kewajiban penyediaan modal minimum bank yang diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/20/KEP/DIR.<sup>22</sup>

Modal bagi bank yang didirikan dan berkantor pusat di Indonesia, terdiri atas:<sup>23</sup> a). Modal Inti; modal inti terdiri dari modal disetor, modal sumbangan, cadangan-cadangan yang dibentuk dari laba setelah pajak dan laba yang diperoleh setelah diperhitungkan pajak. b). Modal Pelengkap; modal pelengkap terdiri dari cadangan-cadangan yang dibentuk tidak berasal dari laba, modal pinjaman serta pinjaman sub ordinasi. Sedangkan modal bagi kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri, terdiri dari dana bersih dari kantor pusat dan kantor-kantor cabangnya di luar Indonesia.

---

<sup>19</sup> Gatot Supramono, *Tindak Pidana Korupsi Di Bidang Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1997), h. J9

<sup>20</sup> Muhamad Djumhana, *Op. cit.*, h. 421

<sup>21</sup> Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/21/KEP/DIR tentang *Batas Maksimum Pemberian Kredit*, Tanggal 29 Mei 1993, pasal 1 huruf a.

<sup>22</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. cit.*, h. 107

<sup>23</sup> *Ibid.*

Dari uraian di atas jelaslah bahwa maksud dari diberlakukannya ketentuan BMPK ini adalah upaya untuk memperkecil kemungkinan timbulnya risiko dalam kegiatan penyaluran kredit bank, sehingga penyalurannya tidak terpusat pada satu peminjam dan/atau kelompok peminjam tertentu. Pembatasan maksimum fasilitas penyediaan dana tersebut adalah sebagai berikut:<sup>24</sup> a). Bagi suatu peminjam yang tidak terkait dengan bank adalah 20% (dua puluh perseratus) dari modal bank; b). Bagi satu kelompok yang tidak terkait dengan bank adalah sebesar 20% (dua puluh perseratus) dari modal bank; c). Bagi pihak-pihak yang terkait dengan bank, baik untuk satu peminjam maupun keseluruhan setinggi-tingginya 10% (Sepuluh perseratus) dari modal bank.

Dengan demikian dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa perbankan di masa Undang-Undang Perbankan 1992 banyak yang telah melanggar ketentuan pasal 11 Undang-Undang Perbankan 1992 yaitu memberikan kredit dalam jumlah relatif besar sebelum ketentuan BMPK ini diberlakukan. Maka untuk mengatasi hal tersebut, Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas minimum pemberian kredit di mana pelaksanaannya dilakukan secara bertahap.

Pada dewasa ini umumnya bank telah berhasil memenuhi ketentuan BMPK, sedangkan bank yang melanggar jumlahnya semakin menurun, sekalipun keberhasilan tersebut di antaranya karena masih diberikan kesempatan untuk mengatasi pelampauan BMPK melalui penutupan asuransi kredit. Mengingat kesempatan untuk mengatasi permasalahan BMPK dengan asuransi kredit akan berakhir pada akhir tahun 1977, maka bank perlu memperhatikan hal tersebut agar pada waktunya dapat menyesuaikan dengan ketentuan yang berlaku.<sup>25</sup>

### **Komponen-komponen Penyediaan Dana Dalam BMPK**

Yang dimaksud dengan penyediaan dana adalah pemberian fasilitas kredit, fasilitas jaminan (tidak termasuk L/C dalam rangka import, L/C dalam negeri pembelian Surat berharga, yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau kelompok peminjam.<sup>26</sup>

Dalam penentuan BMPK, harus diketahui pengelompokan peminjam sebagai berikut:<sup>27</sup> 1). Peminjam, yaitu nasabah perorangan atau badan yang memperoleh satu atau lebih fasilitas penyediaan dana; dan 2). Kelompok peminjam, yaitu kumpulan peminjam yang satu sama lain mempunyai kaitan dalam hal pemilikan, kepengurusan dan/atau hubungan keuangan. Kelompok peminjam ini dapat diuraikan sebagai berikut: a). Dalam hal kepemilikan, yaitu apabila 35% atau lebih dari hak kepemilikan masing-masing perusahaan dikuasai bersama oleh satu perusahaan. b). Dalam hal kepengurusan, yaitu apabila satu atau lebih dari pejabat perusahaan yang satu menjadi pejabat pada perusahaan yang lain. c). Dalam hal hubungan keuangan, yaitu apabila satu perusahaan bertindak sebagai penjamin kredit yang diterima dari perusahaan lainnya, atau satu perusahaan memberikan

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, h. 108

<sup>25</sup> Mansyurdin Nurdin, *Permasalahan Utama Perbankan Swastaa Nasional Dewasa Ini Dan Upaya-upaya Penanggulangannya* (Makalah pada Konggres Perbanas XIV/1994), Jakarta, 26 Mei 1994, h. 7-8

<sup>26</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. Cit.*, h. 109

<sup>27</sup> *Ibid.*, h. 111-112

## Bambang Catur PS

bantuan keuangan pada perusahaan lain. 3). Pihak-pihak yang terkait dengan bank pemberi kredit, yaitu: a). Pemegang saham yang memiliki saham 10% lebih dari modal yang disetor bank; b). Anggota dewan komisaris; c). Anggota direksi; d). Keluarga dari pihak-pihak tersebut; e). Pejabat bank; dan f). Perusahaan, yang di dalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak tersebut yaitu kepemilikannya 25% atau lebih.

Ketentuan BMPK tersebut di atas, pelanggannya dapat dikenakan sanksi pidana dan sanksi administrasi berupa denda serta berakibat kepada penilaian kesehatan bank yang bersangkutan.

### Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Pokok

Perjanjian kredit dengan meminjam aturan dalam KUH Perdata adalah salah satu bentuk dari perjanjian yang dikelompokkan dalam perjanjian-perjanjian meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754 sampai 1769 KUHPerdata. Sehingga landasan aturan yang dipergunakan dalam membuat perjanjian kredit tentunya tidak dapat melepaskan diri dari ketentuan yang ada pada KUHPerdata.

Di dalam praktek, perjanjian kredit antara bank yang satu dengan yang lainnya walaupun tidak dapat melepaskan diri dari aturan yang tercantum dalam pasal 1754 s/d 1769 KUH Perdata dan aturan lainnya dalam KUH Perdata. Akan tetapi karena bentuk dan materi perjanjian dan kemanfaatan pandangan terhadap aturan yang ada pada KUH Perdata, maka tiap bank mempunyai persepsi yang berbeda. Sehingga perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk tertentu, tetapi dalam prakteknya ada beberapa hal yang sama dicantumkan dalam perjanjian kredit tersebut, misalnya soal pemilihan domisili, kewajiban batas waktu melunasi dan sebagainya.

Dari uraian di atas, nampak bahwa perjanjian kredit tersebut sangat strategis sebab mempunyai fungsi yang sangat penting dalam manajemen perkreditan itu sendiri. Hal ini disebabkan karena perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, alat pedoman mengenai batasan hak dan kewajiban masing-masing pihak, baik pemberi kredit maupun penerima kredit serta mempunyai akibat dari risiko yang harus ditanggung oleh masing-masing pihak.

Surat perjanjian atau persetujuan menurut pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>28</sup> Menurut Prof. R. Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.<sup>29</sup>

Mengenai batasan tersebut di atas para sarjana hukum perdata umumnya berpendapat bahwa definisi atau batasan atau juga dapat disebut rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan pasal 1313 KUH Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan.<sup>30</sup>

Adapun kelemahan-kelemahan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>31</sup> a). Hanya

---

<sup>28</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan Keduapuluh Dua, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1990), h. 282

<sup>29</sup> R. Subekti dalam Hasanuddin Rahman, *Op.cit.*, h. 135

<sup>30</sup> Purwahit Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandan Maju, 1994), h. 45

<sup>31</sup> *Ibid.*

menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini dapat diketahui dari rumusan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata mengikatkan merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya di mana setidaknya-tidaknya perlu adanya rumusan saling mengikatkan diri. Jadi jelas nampak adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian. b). Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus/kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan: 1). Mengurus kepentingan orang lain; dan 2). Perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian dari kedua hal tersebut di atas, dapatlah ditarik suatu kesimpulan bahwa perbuatan tersebut tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Di samping itu perbuatan tersebut juga mengandung pengertian yang sangat luas, sebab maksud dari perbuatan yang ada dalam rumusan itu adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

### **Asas Konsensualitas**

Asas konsensualitas ini sama halnya dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang dapat diketemukan dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu pada syarat pertama sepakat mereka mengikatkan dirinya. Dengan demikian asas konsensualitas ini menunjukkan bahwa suatu perjanjian itu pada dasarnya sudah ada sejak tercapainya kata sepakat di antara para pihak dalam perjanjian tersebut. Akan tetapi untuk perjanjian-perjanjian tertentu, asas konsensualitas ini tidak dapat diterapkan. Misalnya perjanjian kredit, di mana adanya ketentuan keharusan perjanjian tertulis yang melatarbelakanginya.

### **Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan suatu perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan ketertiban umum.

Ketentuan hukum yang ada di dalam KUH Perdata hanya bersifat pelengkap saja, yang baru akan berlaku apabila pihak-pihak tidak mengaturnya sendiri di dalam isi kontrak, kecuali ketentuan-ketentuan yang bersifat memaksa yang memang wajib dipatuhi. Oleh karena itu, hukum perjanjian dalam KUH Perdata bersifat terbuka, artinya memberikan kebebasan kepada para pihak untuk memakai atau tidak memakainya. Kalau para pihak tidak mengaturnya sendiri dalam kontrak, berarti dianggap telah memilih aturan dalam KUH Perdata.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Sanusi Bintang dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomis dan Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h. 16-17



## Bambang Catur PS

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :<sup>33</sup> a). Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; b). Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian; c). Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya, d). Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian; e). Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan f). Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (opsional).

### Perjanjian Kredit Bank

Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenal keharusan adanya perjanjian kredit adalah pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 pasal 1 ayat 11, di mana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain.

Sedangkan pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam di dalam definisi atau pengertian kredit sebagaimana Pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud sebagai berikut :<sup>34</sup>

*Pertama;* Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam meminjam. Dengan demikian bagi hubungan kredit bank berlaku Buku ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas, (tentang pinjam-meminjam) KUH Perdata khususnya.

*Kedua;* Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis. Kalau semata-mata hanya dari bunyi ketentuan pasal 1 ayat 12 Undang-Undang Perbankan Tahun 1992 tersebut, maka sulit kiranya untuk menafsirkan bahwa ketentuan tersebut memang menghendaki agar pemberian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis. Namun, ketentuan undang-undang tersebut harus dikaitkan dengan Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pemb. Tanggal 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/649/UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Ampera Nomor 10/EK/IN/2/1967 tanggal 6 Februari 1967, yang menentukan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib menggunakan/membuat akad perjanjian kredit.

Di dalam praktek, setiap bank mempunyai bentuk dan format dari perjanjian kredit tersebut berbeda antara bank yang satu dengan bank lainnya. Namun demikian ada hal-hal yang harus diperhatikan yaitu bahwa perjanjian kredit tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, selain itu juga harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus memuat secara jelas besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit. Hal ini guna mencegah adanya kebatalan dari perjanjian kredit yang dibuat, sehingga perjanjian tersebut

---

<sup>33</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Institut Bank Indonesia, 1993), h. 47

<sup>34</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op. cit.*, h. 180-181

tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut memberikan suatu kenyataan bahwa perjanjian kredit oleh bank telah disiapkan terlebih dahulu dengan suatu *standaardform* (bentuk baku). Perjanjian yang telah dipersiapkan di dalam bentuk tertentu itu, yang wajib dipakai oleh penerima kredit sebagai syarat untuk mendapatkan hutang disebut perjanjian standar (baku). Dengan demikian pejabat bank harus dapat memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan perjanjian kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang cukup bagi bank.

Dengan demikian dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa perjanjian kredit perlu mendapatkan perhatian khusus baik dari bank maupun nasabah, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dan strategis dalam pemberian, pengelolaan maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.

### **Pengikatan Kredit Sebagai Jaminan**

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, serta prospek usaha dari calon nasabah debitur, yang dalam dunia perbankan disebut sebagai 5 C.<sup>35</sup>

Dari pernyataan di atas nampak jelas bahwa Undang-undang Perbankan dalam pemberian kredit menegaskan beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank dan disalurkan dalam bentuk kredit. Hal-hal yang perlu diperhatikan tersebut adalah: a). Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian; b). Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan; c). Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya kepada bank; d). Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>36</sup>

Dengan melihat ketentuan pasal 8 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 (dalam penjelasannya) apabila unsur-unsur lain telah dapat meyakinkan pihak bank atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, di mana jaminan tidak merupakan syarat mutlak, karena ketentuan pasal 8 undang-undang tersebut memungkinkan untuk

---

<sup>35</sup> Budi Kragmanto, *Upaya Hukum Dalam Menyelesaikan Sengketa Kredit Macet Perbankan*, (Surabaya: Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, 1994), h. 1-2

<sup>36</sup> Heru Suprptomono, *Hak Tanggungan Sebagai Pengamanan Kredit Perbankan*, Makalah Dalam Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan UUHT, (Bandung: Universitas Padjajaran, 1996), h. 2-3

## Bambang Catur PS

memberikan kredit tanpa jaminan. Jaminan dalam arti collateral di sini hanya merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi di samping lain. Karena fungsi yuridis materiil jaminan sebagai tindakan preventif hampir dapat dikatakan tidak ada. Sehingga karenanya timbul peluang-peluang bagi debitur yang mempunyai itikad tidak baik untuk mengambil keuntungan dari celah-celah ini. Dengan demikian bank di dalam menyalurkan kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan. Karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga untuk memperkecil risiko tersebut, maka jaminan kredit untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan harus diikat dalam bentuk perjanjian kredit secara tertulis.

Bentuk-bentuk pengikatan barang jaminan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>37</sup> a). Hak tanggungan adalah hak kebendaan atas benda yang tidak bergerak bertujuan untuk memperhitungkan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan uang dari pendapatan penjualan barang tidak bergerak; b). Gadai adalah suatu hak yang diperoleh oleh kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan oleh debitur atau orang atas namanya dan yang memberikan kekuatan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut didahulukan dari orang yang berpiutang lain; c). Fiducia adalah penyerahan hak milik atas barang bergerak dengan menahan barang tersebut secara kepercayaan. d). *Credit Verband* adalah pengikatan atas tanah milik adat yang dilakukan oleh lembaga-lembaga perkreditan yang berdasarkan peraturan pembentukannya diberikan wewenang untuk memberikan pinjaman dengan jaminan kredit verband, dalam hal ini hanya bank milik pemerintah.

Sedangkan menurut Thomas Suyatno, et. al. dalam pengikatan jaminan kredit harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:<sup>38</sup> a). Jaminan pokok yang terdiri dari barang-barang bergerak maupun tidak bergerak, dan tagihan yang langsung berhubungan dengan aktivitas usahanya yang dibiayai dengan kredit; b). Jaminan tambahan dapat berupa: 1). Jaminan pribadi atau jaminan perusahaan yang dibuat secara notariil serta jaminan bank; 2). Barang-barang tidak bergerak dan barang bergerak yang tidak dijamin sebagai jaminan pokok, pada umumnya berupa sertifikat tanah dari Kantor Pertanahan, BPKB dan surat bukti kepemilikan lainnya. c). Peminjaman dokumen yang telah ada dalam penguasaan bank kepada nasabah tidak diperkenankan. Apabila peminjam tersebut dimaksudkan untuk keperluan urusan dengan instansi yang berwenang, nasabah dapat meminta bantuan bank.

## Penutup

Berdasarkan uraian di atas kiranya dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

*Pertama*, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Undang-undang Hak Tanggungan dalam prakteknya sudah memberikan pengamanan kredit bank dengan jaminan hak guna bangunan dengan baik, sebab PT. Bank Negera Indonesia (Persero) Tbk. mencantumkan pasal-pasal dari Undang-undang Hak Tanggungan yang memberikan pengamanan bagi kreditur tersebut dalam bentuk klausula-klausula perjanjian kredit bank yang sudah dibakukan.

---

<sup>37</sup> Warman Johan, *Kredit Bank*, (Jakarta: PT. Mutiara Sumber Widjaya, 2000), h. 152-153

<sup>38</sup> Thomas Suyatno, et. al., *Op. cit.*, h. 64

*Kedua*, Klausula yang dipergunakan dalam perjanjian kredit sebagai pengamanan kredit yaitu : klausula yang bersifat umum dan klausula yang bersifat khusus. Di mana klausula khususnya yaitu *misellaneous provisions* atau *boilerplate provisions*, termasuk pasal tambahan yaitu ketentuan-ketentuan yang bermaksud menyimpangi ketentuan-ketentuan dalam formulir perjanjian kredit dan atau ketentuan tambahan yang belum diatur dalam pasal-pasal perjanjian kredit dan klausula ini yang memberatkan bagi nasabah debitur.

*Ketiga*, upaya PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. dalam melakukan pengamanan kredit belum dapat berjalan dengan baik, baik pengendalian kredit preventif maupun represif. Karena pelaksana dari analisis permohonan kredit dari awal sampai akhir itu diputuskan oleh seorang pejabat bank, sehingga tidak menutup kemungkinan pejabat bank tersebut kolusi dengan calon nasabah debitur. Hal ini merupakan kelemahan daripada manajemen perkreditan bank.

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan di muka serta kesimpulan di atas, kiranya perlu dikemukakan saran-saran sebagai berikut: 1). Diusulkan kepada Pemerintah cq Menteri Keuangan agar melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula-klausula dalam perjanjian kredit oleh bank. 2). Paling tidak Pemerintah cq Menteri Keuangan cq Bank Indonesia membentuk semacam dewan pengawas perbankan yang bertugas mengawasi pelaksanaan perjanjian kredit antara bank dengan debitur.

### **Pustaka Acuan**

- Bintang, Sanusi, dan Dahlan, *Pokok-Pokok Hukum Ekonomis dan Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Djumhana, Muhamad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Hasan, Djumhaendah, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Azas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Johan, Warman, *Kredit Bank*, PT. Mutiara Sumber Widjaya, Jakarta, 2000.
- Kragmanto, Budi, *Upaya Hukum Dalam Menyelesaikan Sengketa Kredit Macet Perbankan*, Lembaga Penelitian Universitas Airlangga, Surabaya, 1994.
- Nurdin, Mansyurdin, *Permasalahan Utama Perbankan Swastaa Nasional Dewasa Ini Dan Upaya-upaya Penanggulangannya* (Makalah pada Kongres Perbanas XIV/1994), Jakarta, 26 Mei 1994.
- Patrik, Purwahit, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandan Maju. Bandung, 1994.
- R. Tjiptoadinugroho, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1994.
- Sinungan, Mochdarsyah, *Manajemen Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta, 2000.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkonirak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Cetakan Pertama, Institut Bank Indonesia, Jakarta, 1993.
- Subekti, R., dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cetakan Keduapuluh Dua, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1990.
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, 1996.

## **Bambang Catur PS**

- Supramono, Gatot, *Tindak Pidana Korupsi Di Bidang Perbankan*, Alumni, Bandung, 1997.
- Suprptomo, Heru, *Hak Tanggungan Sebagai Pengamanan Kredit Perbankan*, Makalah Dalam Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan UUHT, Universitas Padjajaran, Bandung, 1996.
- Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/21/KEP/DIR tentang *Batas Maksimum Pemberian Kredit*, Tanggal 29 Mei 1993, pasal 1 huruf a.
- Suyatno, Thomas, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1990.
- Tje Aman, Mgs. Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Badan Penerbitan Universitas Diponegoro, 1997.

---

Jurnal Cita Hukum merupakan berkala ilmiah yang diterbitkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Jakarta Bekerjasama dengan Pusat Studi Konstitusi dan Legislasi Nasional (POSKO-Legnas) UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. Berkala ilmiah ini mengkhususkan diri dalam pengkajian ilmu hukum dan berupaya menyajikan pelbagai hasil riset ilmiah terkini dan bermutu. Seluruh artikel yang disajikan dalam berkala ilmiah ini merupakan pandangan dari penulisnya dan tidak mewakili berkala ilmiah atau lembaga afiliasi penulisnya

