

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tujuan pembangunan nasional pada intinya merupakan buat mewujudkan warga Indonesia yang adil serta makmur bersumber pada Pancasila serta undang-undang bawah Negeri Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945(Berikutnya disingkat dengan UUD 1945). Pancasila ialah pemikiran hidup bangsa Indonesia yang mengendalikan ikatan antara manusia dengan Tuhan serta antar manusia itu sendiri.¹ Pancasila menjadikan benih segala benih resam yang bisa menganjurkan pengertian sosial perbanyak serata barisan Indonesia dan bisa menemukan suatu biasa yang adil dan makmur.² Pada dasarnya suatu negara mengalami keterbatasan pada penyediaan dana pembangunan buat itu diharapkan mobilisasi dana menurut masyarakat. Demikian jua Negara Indonesia yang dicirikan menggunakan diterbitkanya banyak sekali kebijakan pemerintah dibidang moneter Keuangan juga perbankan. Serangkaian kebijakan tadi bertujuan buat menghimpun dana pembangunan, sebagai akibatnya sanggup membangun pemerataan kesempatan bisnis bagi pelaku pelaku pembangunan ekonomi baik pengusaha berskala mini koperasi juga pengusaha berskala menengah juga besar.

¹ A.M.W Pranaka, *Suatu konstruksi filsafat hukum dengan latar belakang evaluasi pengetahuan dewasa ini*, (Bandung: majalah Pro justitia Universitas Katolik Parahyangan 0.7 tahun 1979), dalam Saiful Aschar, perlindungan hukum untuk pekerja perempuan dalam hubungan industrial, Disertasi program Doktor Ilmu Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2011, hlm.2.

² *Ibid.*

Dengan demikian, terdapat hubungan yang serasi dan saling melengkapi antara pelaku ekonomi dan pelaku keuangan dalam memenuhi kebutuhan pembangunan ekonomi nasional. Lembaga keuangan bank memiliki peran yang strategis dalam pembangunan nasional, khususnya dalam kegiatan perekonomian, karena fungsi utama bank adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.³ Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah mengambil simpanan. Oleh karena itu, bank juga dikenal dengan nama sebagai tempat masyarakat yang membutuhkan dapat meminjam uang (kredit). Selain itu, bank juga dikenal sebagai tempat penukaran uang, transfer uang atau menerima segala jenis pembayaran dan simpanan.⁴ Istilah bank berasal dari bahasa Italia banca. Ini berarti vanance yang merupakan kursi atau uang. Pada Abad Pertengahan, bankir Italia yang mengeluarkan pinjaman duduk di bangku di halaman pasar untuk melakukan bisnis.⁵

Bank berjangka dikembangkan dengan tujuan menjadi jenis lembaga keuangan yang menyediakan berbagai layanan keuangan, seperti simpanan, pinjaman, peredaran uang, pengawasan mata uang, fungsi penyimpanan, dan lain-lain. Menandatangani barang berharga untuk membiayai kegiatan bisnis.⁶ selanjutnya Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata Bank memberikan adalah⁷: Bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah memberikan kredit dan

³ Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

⁴ Kashmir, *bank dan lembaga keuangan lainnya edisi baru* (Jakarta: PT Raja Grafindo perkasa, 2000) hlm.23

⁵ Abdurrahman, *ensiklopedia Ekonomi keuangan perdagangan* (Jakarta: Pradnya Paramita 1993), hlm.80

⁶ *ibid*

⁷ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, *kamus besar bahasa Indonesia edisi kedua* (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), hlm.90

jasa dalam pembayaran dan peredaran uang. Padahal, pengertian bank dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berasal dari pengertian bank yang dirumuskan dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan. Ketentuan Pasal 1 huruf a Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tersebut membentuk pengertian bank, khususnya: bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya memberikan kredit dan jasa dalam transaksi, pembayaran, dan peredaran uang. Selanjutnya, dalam ketentuan Pasal 1 (1) Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992, definisi bank didefinisikan kembali sebagai berikut: Bank adalah badan usaha yang menghimpun uang dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya. kepada Publik. meningkatkan taraf hidup penduduk.

Salah satu upaya bank untuk memenuhi fungsinya adalah dengan memberikan kredit kepada pihak yang membutuhkan. Hal ini sesuai dengan definisi bank dalam Pasal 1 Nomor (2) Undang-Undang Perubahan Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Nomor 7 Tahun 1992 yang menyatakan bahwa: Bank adalah badan usaha yang menghimpun uang dari masyarakat. dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup seluruh penduduk. Bertindak sebagai financial intermediary untuk kegiatan utama bank menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta memberikan jasa-jasa lain yang lazim diberikan oleh bank dalam transaksi pembayaran, berdasarkan pemahaman terhadap berbagai peraturan yang ada. Kedua fungsi tersebut tidak dapat dipisahkan. Sebagai sebuah perusahaan, bank selalu berusaha untuk mendapatkan

keuntungan sebesar-besarnya. Bank, di sisi lain, berkewajiban sebagai lembaga keuangan untuk menstabilkan nilai uang, mempromosikan kegiatan ekonomi dan memperluas kesempatan kerja. Menurut Gatot Supramono, mengubah istilah lembaga keuangan menjadi entitas bertujuan agar para bankir lebih terspesialisasi dalam mengelola dana dengan lembaga publik..⁸

Sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1968 yang mengubah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kesanggupan menghimpun uang berupa deposito situs, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau lainnya. setara... Di sisi lain, kemampuan membayar uang adalah memberikan kredit. Di kedua bidang ini, bank memiliki pengalaman, pengetahuan, dan fleksibilitas untuk memberi mereka keunggulan kompetitif dibandingkan semua lembaga keuangan lainnya..⁹ Tentunya jika Anda ingin meminjam uang ke bank, Anda harus mengembalikannya secara kredit (cicilan). Ini adalah Pasal 1-11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengubah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Saya akan menjelaskan pengertian kredit. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan suatu perjanjian atau perjanjian pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga..

Berdasarkan definisi hukum kredit di atas, pinjaman dan pinjaman diklasifikasikan sebagai pinjaman bank jika memenuhi persyaratan kredit. Syarat

⁸ Gatot Supramono, *perbankan dan masalah kredit suatu tinjauan yuridis edisi revisi* (Jakarta: penerbit djambatan, 1996), hlm.2

⁹ American Institut of banking. *management bank* hasyimi Ali (alih bahasa). (Jakarta): bumi Aksara, 1955), hlm. 114

kredit meliputi penyediaan uang atau adanya wesel yang dapat disamakan dengan pemberian uang, adanya akad atau akad pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, kewajiban untuk membayar utang, dan adanya tertentu. Memberikan bunga kredit untuk suatu jangka waktu.¹⁰ Persyaratan tersebut sesuai dengan asas perkreditan, yaitu asas kepercayaan dan asas kehati-hatian.¹¹ Pasal 8 (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa bank harus yakin dengan kemampuan debiturnya untuk membayar kembali pinjamannya, dan penjelasan dalam Pasal 8 ayat (1) berlaku untuk semua bank. bank yang terlibat harus mengikuti prinsip kredit yang sehat dan mengandalkan kepribadian peminjam, kemampuan, modal, keamanan dan kemampuan untuk membayar hutang dan melunasi hutang Anda harus melakukan penilaian terhadap prospek bisnis Anda.

Jilid 3 KUHPerdara tidak secara khusus mengatur tentang suatu kontrak kredit, tetapi asas kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk secara bebas menentukan isi dari kontrak kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang. Dapat disimpulkan bahwa ketertiban dan kesusilaan umum, kesusilaan dan martabat yang baik, dan akad kredit adalah kesepakatan bersama antara debitur dan kreditur (dalam hal ini bank), menciptakan hubungan utang dengan utang yang wajib dilakukan oleh debitur. Semakin, pinjaman yang

¹⁰ M. Bahsan, 2007, *Hukum jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), hal: 76-78

¹¹ Septarina Budiwati, Ceramah: “*Hukum Jaminan*”, (Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Surakarta: 13 Juni 2013), hal. 9

diberikan kepada kreditur di bawah persyaratan yang disepakati antara para pihak pembayaran.¹²

Dengan disepakati dan ditandatanganinya suatu perjanjian kredit oleh salah satu pihak, maka lahirlah perjanjian tersebut sejak detik itu dan mengikat para pihak sehingga menjadi sah.¹³ Mengingat pemberian kredit merupakan kegiatan yang berisiko bagi bank, maka pemberian kredit memerlukan jaminan yang kuat dan harus diimbangi dengan ketentuan hukum yang jelas dan lengkap mengenai penjaminan.¹⁴ Inilah sebabnya mengapa istilah garansi diciptakan. Ini adalah terjemahan dari bahasa Belanda, *zekerheid* atau *cautie*, *zekerheid* atau *cautie*, yang secara umum mencakup bagaimana kreditur menjamin kinerja tagihan mereka, di samping tanggung jawab umum mereka atas barang-barang debitur Menjamin.¹⁵ Jaminan dapat dibagi menjadi dua jenis: jaminan berwujud (penting) atau jaminan berwujud dan jaminan tidak berwujud (perseorangan) atau jaminan individu.¹⁶ Jaminan fisik mempunyai sifat kebendaan, yaitu lebih didahulukan dari hal-hal tertentu dan bersifat keterikatan dan kesinambungan dengan barang yang bersangkutan, sedangkan jaminan pribadi tidak mengutamakan hal-hal

¹² Legal Banking, *Perjanjian Kredit dan Pengakuan Hutang*
<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>
diunduh Sabtu, 14 April 2022 pukul 20.00

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Sri hartini, 2008, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Fidusia di Kantor Pusat Pt Bank Bukopin Tbk Jakarta*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang

¹⁵ H. Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada), Hal. 21

¹⁶ *Ibid.* Hal. 23

tertentu yang hanya dijamin oleh kepemilikan seseorang melalui penanggung akad. dalam pertanyaan.¹⁷

Dalam jaminan fisik, terdapat benda bergerak dan tidak bergerak, benda bergerak adalah benda bergerak, dan benda tidak bergerak adalah benda tidak bergerak. Salah satu jaminan yang termasuk dalam subjek real estate adalah tanah yang disebut juga dengan hipotek. Dalam kamus besar bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan agunan sendiri berarti tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah dan hal-hal yang berkaitan dengan tanah, yang lazim disebut dengan undang-undang hak tanggungan, diberikan pengertian hak tanggungan sebagai berikut: Hak Tanggungan adalah suatu jaminan yang merupakan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Kelembagaan Pokok Pertanian, baik termasuk maupun tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan bagian integral dari tanah untuk melunasi utang-utang tertentu, dengan mengutamakan kreditur tertentu di atas yang lain.

Dalam Pasal 4 sampai dengan 7 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa salah satu subjek yang dapat menjadi subjek hipotek antara lain adalah hak milik. Sedangkan subjek hipotek diatur oleh Pasal 8 sampai dengan 9 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, ditentukan bahwa subjek hipotek adalah penerima hipotek dan pemberi hipotek.

¹⁷ *Ibid.*

menuntut hipotek.¹⁸ Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 10 tentang Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan Langsung, sedangkan Pasal 15 tentang Penerbitan Surat Kuasa. hipotek bertanggung jawab kepada ahli waris. Surat kuasa untuk melaksanakan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat dengan alasan, yaitu bahwa penerima hipotek tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris atau PPAT untuk membuat akta hipotek, hak atas tanah yang menjadi obyek hipotek tidak terdaftar atau bersertifikat, atau untuk mengamankan kredit tertentu yang diberikan oleh hukum.¹⁹

Perkembangan kelembagaan ekonomi dalam pembangunan negara jauh lebih diupayakan dan maju yaitu pertumbuhan ekonomi di berbagai bidang, sehingga perumusan undang-undang tertinggal, misalnya untuk penjaminan dalam perjanjian kredit, menyebabkan lembaga hukum kurang memadai untuk memelihara dan menjadi landasan bagi tertibnya kegiatan ekonomi. Tidak mengherankan bila terjadi disparitas yang sedemikian luas dalam berbagai kegiatan ekonomi. Tak terkecuali sektor perbankan yang menjadi komponen penting dalam proses pembangunan. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain memicu terjadinya permasalahan, diantaranya adalah Pertama, Debitur Wanprestasi karena berbagai faktor dan Kedua, Beralihnya Objek Hak Tanggungan karena jual beli, sewa-menyewa, dan pewarisan. Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis berkeinginan

¹⁸ *Ibid*, Hal. 103

¹⁹ Septarina Budiwati, *Loc. Cit.* hal. 11

melakukan penelitian yang dengan judul : **TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN** (Studi Kasus Hak Tanggungan di Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan).

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan konteks yang telah diuraikan, penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut::

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain dalam praktek di Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan?
2. Apakah problematika dan upaya penyelesaian permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain di Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian Penelitian hukum mencerminkan bidang hukum yang ideal (filsafat, asas-asas hukum, norma hukum, logika sistematika dan konsepsi dasar hukum), sehingga kajian normatif atau doktrinal.²⁰

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan sebelumnya, dalam penelitian ini, penulis bertujuan untuk:

- 1 Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan

²⁰ Paulus Hadi Suprpto, *metode penelitian hukum Normatif, pendekatan, bahan-bahan hukum, teknik pengumpulan bahan hukum dan analisis bahan hukum*, makalah seminar metode penelitian hukum, Forum Komunikasi mahasiswa pascasarjana ilmu hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Mei 2008 hlm. 5

hak atas tanah milik orang lain dalam praktek di Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan.

- 2 Mengetahui dan menganalisis problematika yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain di Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian adalah hasil atau temuan yang akan disumbangkan dari kegiatan penelitian²¹. Melalui penelitian ini penulis sangat berharap akan memberikan berbagai manfaat, diantaranya :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis atau akademis merupakan manfaat penelitian bagi pengembangan ilmu.²² Oleh karena itu, hasil penelitian ini akan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya hukum perdata yang berkaitan dengan pelaksanaan kontrak-kontrak kredit dengan jaminan hak atas tanah di bawah tentang orang lain, serta sebagai pelengkap bahan atau informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan penelitian dan penyelidikan lebih lanjut.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis yaitu manfaat yang diorientasikan untuk kepentingan

²¹ M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hal. 85

²² *Ibid.*

praktik hukum.²³ Oleh karena itu, hasil penelitian ini hendaknya dapat dijadikan bahan masukan bagi masyarakat untuk memecahkan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan kontrak kredit yang dijamin dengan hak guna tanah yang dimiliki oleh masyarakat, sekaligus dapat meningkatkan pemahaman penulis terhadap permasalahan yang terkait dengan hal tersebut. permasalahan penelitian. dan bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah yang sama.

1.5 Batasan Penelitian

Penelitian ini hanya melihat perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain di Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan.

²³ *Ibid.*

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Istilah dan Pengertian Kredit.

Dalam bahasa umum, kata kredit secara umum dipahami berarti memperoleh barang dengan cara membayar dengan cara mencicil atau mencicil di kemudian hari atau dengan meminjam sejumlah uang yang pembayarannya dilakukan di kemudian hari, dalam bagian atau waktu yang disepakati. Artinya kredit dapat berupa barang atau berupa uang. baik kredit dalam bentuk barang maupun kredit dalam bentuk pembayaran tunai dengan cara angsuran dan cara angsuran tertentu.²⁴ Kata kredit berasal dari bahasa latin *creditus* yang merupakan past participle dari kata kredit yang berarti percaya atau percaya. Ini sendiri berarti kepercayaan diri.²⁵ Sehubungan dengan itu dapat dikatakan bahwa kreditur (kreditur), dalam hubungan perkreditan dengan debitur (kreditur), memiliki keyakinan bahwa debitur datang tepat waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama, dapat mengembalikan (return) kredit yang bersangkutan. Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian kredit, antara lain: Pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.²⁶ jadi istilah lain dari Kredit adalah "pinjaman (uang) atau hutang.

²⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Raja Grafindo Perseda, 2005), hlm.72

²⁵ Munir Fuadym, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 5

²⁶ Tim penyusun kamus pusat pembinaan dan pembangunan bahasa, *kamus besar bahasa Indonesia*, (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan 1988), hlm 100.

Selanjutnya Ahmad Anwari, Pengertian kredit adalah sebagai berikut: kredit adalah pembiayaan kinerja oleh satu pihak kepada pihak lain dan kinerja (jasa) tersebut akan dilunasi pada suatu saat di masa yang akan datang disertai dengan tanggapan (imbalan dalam bentuk biaya).²⁷ Pasal 1 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 (Perubahan) Nomor 7 Tahun 1992 menyatakan: Kredit adalah pemberian uang atau utang yang dapat dipersamakan dengan itu, atas dasar perjanjian. atau kontrak antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi pinjamannya setelah jangka waktu tertentu dengan tingkat bunga. Maka dari penjelasan di atas saya dapat menyimpulkan bahwa kredit adalah suatu sarana untuk memperoleh uang atau harta dengan cara meminjam dan harus dilunasi pada waktu yang telah disepakati dan harus mempunyai jaminan berupa pinjaman, artifak atau hak milik.

2.1.1 Unsur-Unsur Kredit

Pemberian kredit berarti kreditur memberikan kepercayaan kepada debitur walaupun menitipkan mengandung resiko yang tinggi. Oleh karena itu, dalam pemberian kredit ada beberapa faktor yang biasa disebut dengan faktor kredit, yaitu:

1. Kepercayaan, artinya pemberi pinjaman percaya bahwa imbalan (uang dan jasa atau barang) yang diberikan akan diperoleh kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.²⁸

²⁷ Ahmad Anwari, *praktek perbankan di Indonesia* (kredit investasi), (Jakarta: Balai Aksara, 1980), hlm .14.

²⁸ Sutan Remy sjahdeini, *kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia, Op.Cit.*, hlm. 175

2. Batas Waktu, diartikan sebagai waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya daripada uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. Tingkat Resiko, Ini adalah risiko yang akan dihadapi hasilnya jika ada interval waktu antara hadiah yang berhasil dan yang kontra-sukses yang akan diterima di masa depan. Semakin panjang jangka waktu kredit, semakin tinggi risikonya, sehingga ada unsur ketidakpastian yang tidak dapat diabaikan. Hal inilah yang menimbulkan faktor risiko, karena faktor risiko ini memerlukan jaminan untuk memberikan kredit.²⁹
4. Prestasi Atau Objek Kredit, Ini diberikan tidak hanya dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Akan tetapi karena kehidupan ekonomi modern saat ini bertumpu pada uang, maka dalam praktek perkreditan, transaksi perkreditan yang melibatkan uang sering kita jumpai.³⁰

2.1.2 Jenis Kredit

Dari segi jaminannya, kredit dapat dibedakan menjadi:

1. Kredit tanpa jaminan atau blangko (*unsecured loan*), Seperti yang dikatakan Firdaus dan Ariyanti bahwa kredit tidak menggunakan agunan (*unsecured*

²⁹ Muchdarsyah sinungan, *dasar-dasar dan teknik manajemen kredit* (Bandung: Bina Aksara 1961), hlm. 3-4

³⁰ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, 2000, hlm. 3

lending) yaitu kredit sebenarnya diberikan secara kredit, jadi tanpa agunan.³¹

Artinya bank dapat memberikan kredit apabila bank memiliki keyakinan kepada debitur tentang kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar kembali pinjamannya sesuai dengan kesepakatan.

2. Kredit dengan jaminan (*secured loan*), Bank pemberi kredit tentunya memiliki risiko, sehingga dalam proses pelaksanaannya, bank perlu memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat. Untuk mengurangi risiko ini, diperlukan agunan.³²

2.1.3 Tujuan Dan Fungsi Kredit

Tujuan kredit adalah untuk mengembangkan pembangunan menurut prinsip-prinsip ekonomi. Dengan kata lain, Anda bisa mendapatkan keuntungan paling banyak dengan pengorbanan paling sedikit.³³ Oleh karena itu, bank memberikan pinjaman jika diasumsikan bahwa calon debitur dapat membayar kembali pinjaman pada tingkat bunga yang disepakati. Bunga dan keuntungan yang diharapkan oleh masyarakat dan bank mengarah pada dua kegiatan utama, yaitu mengambil simpanan dan memberikan pinjaman. Deposan mengharapkan untuk memperoleh bunga, sedangkan bank mendapat untung dengan mentransfer uang dalam bentuk poin kredit dengan kebutuhan bersama yang timbul antara bank dan masyarakat.³⁴

³¹ Firdaus dan Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum : Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisis Kredit*, Alfabeta, Bandung, 2004. hal 18

³² *Ibid*

³³ *Ibid.*

³⁴ Muchdarsyah sinungan, *Op.cit.*, hlm. 26

Dari faktor kemampuan dan kemauan disimpulkan bahwa faktor jaminan dan sekaligus faktor keuntungan suatu kredit. Kedua faktor tersebut saling bergantung. Jaminan yang dicari adalah kinerja berupa uang, barang atau jasa yang dijamin benar-benar dikembalikan sehingga pengembalian yang diharapkan dapat terwujud.³⁵ Menurut Thomas Suyatno, tujuan kredit semacam itu, yang murni untuk mencari keuntungan, adalah hal biasa di negara-negara liberal.³⁶ Di Indonesia sebagai negara berkembang, tujuan utama kredit adalah untuk mencapai pembangunan, sehingga ada beberapa program kredit berupa bantuan pemerintah untuk membantu masyarakat berpartisipasi dalam pembangunan.³⁷ Setiap kredit memiliki tujuan, dan tujuan sering dicantumkan sebagai nama kredit (misalnya kredit investasi, kredit konsumen, kredit mobil, hipotek). Dengan demikian, tidak ada pemberian kredit tanpa tujuan, artinya kredit diberikan hanya untuk tujuan tertentu agar masyarakat ikut serta dalam pembangunan. Kredit selalu memiliki tujuan, karena kreditur tidak dapat memberikan kepada debitur tanpa tujuan atau digunakan untuk sesuatu oleh debitur. Bank pemberi kredit selalu menjamin penggunaan modal kredit, karena penyimpangan dari kriteria kredit yang disepakati dapat mengancam kepentingan bank itu sendiri.³⁸

Biasanya bank akan memantau penggunaan kredit yang telah diberikan, tetapi beberapa bank kurang memantau penggunaan kredit, sehingga kredit digunakan untuk tujuan lain dengan tujuan tertentu. Akibatnya, target kredit yang

³⁵ Thomas Suyatno, *Lot.Cit.*

³⁶ *Ibid*

³⁷ Heru Soeprapto, *Segi Hukum Penanganan Kredit Bermasalah*, makalah diskusi BUPLN-Mahkamah Agung, 1996 dalam Djuhaendah Hasan, *Op.Cit.* hlm. 151

³⁸ *Ibid.*

disepakati tidak tercapai, sehingga situasi ini dapat menghambat pembayaran kredit tepat waktu.³⁹ Pengguna kredit tidak bebas menentukan tujuan penggunaan kredit dalam akad kredit. Pengguna kredit terikat dengan program pemerintah yang sedang dikembangkan.⁴⁰ Menurut Thomas Suyatno tujuan pemberian kredit, terutama oleh bank milik pemerintah adalah sebagai berikut :⁴¹

1. Mensukseskan artinya, Turut Mensukseskan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan.
2. Meningkatkan artinya, Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
3. Memperoleh artinya, Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan memperluas usahanya.

Dari segi tujuan pemberian kredit, dapat disimpulkan bahwa harus ada keseimbangan antara kepentingan pemerintah, masyarakat dan pemilik modal. Oleh karena itu, tidak ada kredit tanpa tujuan, artinya kredit yang diminta diberikan hanya untuk tujuan tertentu dari masyarakat yang berpartisipasi dalam pembangunan.⁴²

2.1.4 Prinsip-Prinsip Dalam Pemberian Kredit

Dalam praktik perbankan dikenal beberapa prinsip yang digunakan dalam pemberian kredit pada pihak debitur. prinsip-prinsip tersebut antara lain :⁴³

1. Prinsip Kepercayaan, maksudnya bahwa kredit adalah kepercayaan kredit bagi

³⁹ Hasil Penelitian Djuhaendah Hasan, *Masalah Jaminan Dalam Perjanjian Kredit*, BPHN, 1992

⁴⁰ Mariam Darus badrulzaman, *Op.Cit.* hlm. 26

⁴¹ Thomas suyatno, *Loc.Cit.*

⁴² *Ibid.*

⁴³ Djuhaendah Hasan, *Op.Cit.*, hlm. 21

debitur, Sekaligus kepercayaan bahwa debitur akan mengembalikan hutangnya.

2. Prinsip kehati-hatian, adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit.

3. Prinsip 5 C'S. Meliputi :

a) Watak (*Character*), yaitu kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit.

b) Modal (*Capital*), yaitu modal dari pemohon kredit yang untuk mengembangkan usahanya memerlukan bantuan bank.

c) Kemampuan (*Capacity*), yaitu kemampuan untuk mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan, dan melihat perspektif masa depan, sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberikan untung (*rendable*).

d) Kondisi Ekonomi (*Condition Of Economic*), yaitu situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu di mana kredit diberikan bank kepada pemohon.

e) Jaminan (*Collateral*), adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan, guna kepastian pelunasan dibelakang hari kalau penerima kredit tidak melunasi hutangnya.

4. Prinsip 5 P, meliputi :⁴⁴

a) Para pihak (*Party*), dilakukan penggolongan calon debitur yang dibagi dalam beberapa golongan berdasarkan character, capacity, dan capital.

⁴⁴ *Ibid.* hlm 22.

- b) Tujuan (Purpose), Maksudnya analisis tentang tujuan penggunaan kredit yang telah disampaikan oleh calon debitur.
- c) Pembayaran (Payment), artinya sumber pembayaran dari calon debitur.
- d) Perolehan laba (Profitability), yaitu penilaian terhadap kemampuan calon debitur untuk memperoleh keuntungan dalam usahanya.
- e) Perlindungan (Protection), Merupakan Analisis terhadap sarana perlindungan terhadap kreditur.

5. Prinsip 3 R, meliputi :⁴⁵

- a) *Return*, adalah penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan peminjam setelah memperoleh kredit.
- b) *Repayment*, adalah memperhitungkan kemampuan, jadwal dan jangka waktu pemberian kredit oleh debitur.
- c) *Risk Bearing Ability*, adalah besarnya kemampuan perusahaan debitur untuk menghindari risiko, dan apakah risiko perubahan debitur besar atau kecil.

2.1.5 Asas-Asas Kredit

Fungsi dan tujuan perbankan dapat berjalan dengan baik apabila perbankan memperhatikan sejumlah asas-asas dalam menjalankan kegiatan usahanya. Hal ini dapat disarikan dari pendapat rachmadi Usman, yaitu :

1. Asas demokrasi ekonomi, Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang

⁴⁵ *Ibid.* hlm. 23

Perbankan mengatur bahwa bank-bank di Indonesia dalam kegiatan usahanya didasarkan pada ekonomi kerakyatan dengan menggunakan prinsip lindung nilai. Pengertian demokrasi ekonomi adalah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada seluruh lapisan masyarakat untuk memperoleh manfaat dari peningkatan kesejahteraan melalui dua fungsi perbankan.

2. Asas Kepercayaan, Hubungan antara bank dan nasabah didasarkan pada kepercayaan masyarakat untuk menyimpan uangnya di bank, karena mereka percaya bahwa uang itu aman dan dapat diambil kapan saja tanpa kesulitan. Aspek kepercayaan juga menjadi landasan hubungan bank dengan debiturnya. Hubungan bank dengan nasabah debitur juga merupakan hubungan fidusia, yang mengatur kewajiban kredit bank terhadap nasabahnya. Menurut definisi perkreditan, hubungan antara bank dengan debitur bukan hanya hubungan kontraktual belaka, tetapi juga hubungan kepercayaan.⁴⁶
3. Asas kerahasiaa, asas Kerahasiaan adalah asas yang mewajibkan bank untuk merahasiakan segala sesuatunya yang berkaitan dengan informasi keuangan nasabahnya Sesuai dengan pasal 40 undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor tahun 1992 tentang perbankan. kerahasiaan ini berkaitan dengan kepercayaan, tetapi kerahasiaan tersebut tidak bersifat Absolut jika menyangkut Kepentingan hukum dan masalah perpajakan kerahasiaan bank dapat dibuka titik misalnya, nasabah tersangkut masalah Korupsi atau menunggak pajak.
4. Asas kehati-hatian, asas Kehati-Hatian adalah asas praktis yang diterapkan

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 17.

bank dalam menjalankan kegiatannya. pasal 2 undang-undang Nomor 10 Tahun 1968 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya bank berkewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian dalam.

Namun dalam hal ini bank tentu saja tidak bisa langsung memberikan pinjamannya tanpa adanya jaminan yang menjamin bahwa peminjamnya atau nasabahnya dapat membayar kembali pinjaman atau utangnya tersebut karena mengingat hal ini dapat beresiko untuk itu bank harus memiliki jaminan dari nasabahnya atau yang di sebut debitor agar dapat terhindar dari kerugian. Untuk dalam melakukan kredit diperlukannya jaminan sebagai pegangan bagi bank untuk mengantisipasi kerugian dari kreditur yang bisa berupa kredit macet atau wan prestasi.

2.2 Istilah Dan Pengertian Perjanjian Kredit

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan suatu definisi mengenai perjanjian dengan mengatakan bahwa, suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain.⁴⁷ Menurut pendapat Hari Saherodji, persetujuan adalah suatu peristiwa dengan mana dua atau lebih saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi.⁴⁸ Menurut pendapat J Satrio, kata perjanjian secara umum dapat diartikan secara luas dan sempit. Dalam arti luas setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh dalam hal ini termasuk perjanjian perkawinan. Sedangkan dalam arti sempit

⁴⁷ J Satrio *Hukum perikatan, yang lahir dari perjanjian*, Buku 1, Citra Aditya, Bakti, Bandung 2001, hlm 24

⁴⁸ Hari Saherodji, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Aksara Baru, Jakarta, 1980. hlm 85

hanya ditujukan pada hubungan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksudkan oleh buku III BW.⁴⁹ Perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam buku ketiga KUH Perdata. Sebagaimana dalam pasal 1754 sampai dengan 1768 KUH Perdata. Jadi perjanjian adalah suatu ikatan yang dilakukan para pihak yang terikat oleh hukum dan telah menimbulkan kata sepakat dan memiliki sanksi.

2.2.1 Bentuk Perjanjian Kredit

Dalam praktek perbankan yang modern, hubungan hukum dalam kredit tidak hanya berbentuk pinjam-meminjam saja namun terdapat juga bentuk perjanjian lainnya seperti perjanjian pemberian kuasa. Dalam praktek perbankan di Indonesia bank membuat perjanjian kredit dengan 2 cara yaitu;

1. Perjanjian kredit akta dibawah tangan.
2. Perjanjian kredit akta notaris.⁵⁰

Perjanjian yang dibuat dibawah tangan maupun dihadapan notaris pada umumnya perjanjian yang dibuat dengan baku isi atau klausul-klausulnya yang telah dipersiapkan oleh bank dalam suatu formulir yang sudah tercetak. Sedangkan yang di notaris maka bank akan meminta notaris untuk berpedoman pada klausul isi bank tersebut.⁵¹ Penulis dapat memaknai dua bentuk akad kredit yaitu akad atau akta licik yaitu akad pinjaman bank dengan nasabah yang dibuat hanya antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa adanya notaris. Di lain pihak,

⁴⁹ J Satrio, *Op.Cit.*, hlm 28

⁵⁰ M.Djumhana. *hukum perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya, Bandung, 2000, hlm 385.

⁵¹ Eka Jaya Subadi, *Restrukturisasi Kredit Macet Perbankan*, Yogyakarta juli 2019., hlm 25

perjanjian kredit notaris (asli), yaitu perjanjian pinjaman kepada nasabah bank, dibuat oleh notaris atau hanya di depan notaris.

2.2.2 Isi perjanjian kredit bank

Isi dari perjanjian ini adalah informasi yang diberikan oleh debitur untuk memproses pemberian kredit. Untuk janji jaminan, misalnya, debitur berjanji untuk memelihara kekayaan perusahaan atau harta benda yang dijadikan jaminan untuk memperoleh kredit. Perjanjian, biasanya janji untuk tidak melakukan sesuatu, seperti debitur tidak akan bergabung dengan perusahaan lain atau menjual asetnya atau menjualnya tanpa sepengetahuan bank (kreditur).⁵² Ada beberapa klausul yang perlu dicantumkan dalam klausul perjanjian kredit yaitu diantaranya:

1. Syarat-syarat penarikan kredit pertama kali klausul ini menyangkut:⁵³
 - a) Pembayaran provisi, premi asuransi kredit, dan asumsi barang jaminan serta biaya pengikatan barang jaminan secara tunai.
 - b) Menyampaikan jaminan dan dokumen-dokumennya serta kewajiban-kewajibannya.
 - c) Melaksanakan pembayaran asuransi agunan dan asuransi kredit untuk meminimalkan risiko yang timbul dari kesalahan debitur atau kreditur.
2. Klausul mengenai maksimum kredit, ini mempunyai arti penting dalam beberapa hal yaitu, :
 - a) Menjadi subjek kontrak kredit. oleh karena itu, perubahan perjanjian pada dokumen ini mengarah pada penandatanganan kontrak kredit baru

⁵² *Ibid.* hlm 26

⁵³ *Ibid.* hlm. 388

(sebagaimana diatur dalam Pasal 1381, Ayat 3 dan Pasal 14 KUH Perdata, secara objektif).

- b) Ini adalah pembatasan kewajiban kreditur yang berusaha menyediakan dana dalam tenggang waktu perjanjian kredit.
 - c) Penetapan nilai jaminan yang terutang merupakan dasar perhitungan untuk menentukan jumlah provisi.
 - d) Ini adalah batas hukuman untuk melebihi.
3. Klausul mengenai jangka waktu kredit, ini penting dalam beberapa hal yaitu:⁵⁴
- a) Ini adalah istilah bank, ketika kewajiban menyediakan modal dari batas maksimum kredit berakhir.
 - b) Ini adalah periode di mana Bank bisa menegur debitur.
 - c) Ini adalah saat yang tepat bagi bank untuk meninjau atau menganalisis kembali apakah kredit harus diperpanjang atau ditagih ulang.
4. Klausul mengenai bunga pinjaman.
- a) Memberikan kepastian mengenai hak bank untuk memungut bunga pinjaman dengan jumlah yang sudah di sepakati bersama.
 - b) Pengesahan pemungutan bunga di atas 6% pertahun. (pasal 1765 dan pasal 1767 KUH Perdata Yang memungkinkan pemungutan bunga pinjaman diatas 6% pertahun asalkan diperjanjikan secara tertulis).
5. Pemberian jaminan kredit ini dimaksudkan agar debitur tidak menarik atau mengganti agunan secara sepihak.
6. Pertanggunggaan ini dimaksudkan untuk mengalihkan risiko yang mungkin

⁵⁴ *Ibid.* hlm. 389-390.

timbul, baik terhadap agunan maupun terhadap kredit itu sendiri.

7. Ketentuan yang berkaitan dengan perbuatan yang dilarang oleh bank Contoh perbuatan yang tidak boleh dilakukan oleh debitur:⁵⁵
 - a) Larangan meminta kredit kepada pihak lain tanpa seizin bank.
 - b) Larangan mengubah bentuk hukum perusahaan debitur tanpa seizin bank.
 - c) Larangan membubarkan perusahaan tanpa seizin bank.
8. *Tiger Clause Atau Opeisbaar Clause*, Klausul ini mengatur hak bank untuk mengakhiri kredit secara sepihak.
9. Klausul mengenai denda, ini mempertegas hak-hak bank melakukan pungutan baik mengenai besarnya maupun kondisinya.
10. *Expence Clause*, mengatur mengenai beban biaya dan ongkos yang timbul sebagai akibat pemberian kredit, yang biasanya dibebankan kepada nasabah.
11. *Debet Authorrization Clauce*, Pendebetan rekening pinjaman debitur haruslah dengan debitur.
12. *Represitation and warrianties atau material adverce change clause* Pihak debitur menjanjikan, dan menjamin dan semua data informasi yang diberikan kepada bank adalah benar.
13. Klausul ketaatan kepada bank, Ini dimaksudkan untuk menjaga kemungkinan Bila terdapat hal-hal yang tidak diperjanjikan secara khusus tetapi dipandang perlu, maka sudah dianggap telah diberikan secara umum.
14. *Miscellaneous Atau Boiler Plate Porvesion*, pasal-pasal tambahan.⁵⁶

⁵⁵ *Ibid.* hlm. 391

⁵⁶ *Ibid.* hml. 392

15. Dispute settlement, Mengenai metode penyelesaian perselisihan antara kreditur dengan debitur (bila terjadi).
16. Pasal terakhir adalah pasal yang memuat salinan perjanjian pinjaman dengan tujuan untuk menyepakati jumlah bukti dan tanggal efektif perjanjian pinjaman dan tanggal ditandatanganinya perjanjian pinjaman.

2.2.3 Fungsi Perjanjian Kredit

Menurut pendapat Ch. Gatot Wardoyo perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi:⁵⁷

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok. Artinya ialah sebagai penentu batal tidaknya perjanjian lainnya misalnya perjanjian jaminan.
2. Sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur.
3. Sebagai alat untuk *monitoring* kredit.

Jadi menurut penulis Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, menentukan perjanjian lain apa yang akan dibatalkan atau tidak berhasil. Perjanjian lain ini bisa berupa perjanjian jaminan, misalnya.

2.3 Pengertian Jaminan Kredit Bank

Ketentuan garansi adalah terjemahan bahasa Belanda. Khususnya Zekerheid atau Cautie, yang sering kali mencakup cara kreditur mengamankan pemenuhan tagihan mereka, di samping kewajiban umum debitur untuk barang. Anda dapat menemukan undang-undang jaminan dalam ketentuan KUH Perdata

⁵⁷ M. Djumhana, Op.Cit hlm. 387

dalam buku II. Ketentuan undang-undang penjaminan dalam ketentuan KUH Perdata terdapat dalam Buku II yang mengatur tentang asas-asas undang-undang tentang penjaminan, organisasi penjaminan (hipotek) dan dalam buku ini peraturan penjaminan utang. Beberapa sarjana mengemukakan pendapatnya mengenai pengertian Hukum Jaminan, antara lain :

1. Menurut J. Satrio mengartikan hukum jaminan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.⁵⁸
2. Mariam Darus Badruzaman merumuskan Jaminan sebagai tanggungan yang diberikan oleh debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dengan cara yang diakui.⁵⁹

Berdasarkan pendapat para ahli diatas penulis menangkap bahwa jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan sipeminjam kepada peminjam untuk dipergunakan sebagai pegangan agar sipeminjam terhindar dari resiko kerugian baik berupa ditipu ataupun masalah yang akan timbul dikemudian hari.

2.3.1 Jenis Jaminan

Hartono Hadisaputro merumuskan bahwa jenis jaminan terbagi dua yaitu:⁶⁰

1. Jaminan Materiil (Kebendaan) adalah Jaminan berupa hak mutlak atas benda benda yang dicirikan oleh hubungan langsung dengan benda benda tertentu, dapat membela siapa saja, selalu mengikuti benda itu dan dapat

⁵⁸ J satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, PT Citra Aditya Bakti: Bandung 1997. hlm. 23

⁵⁹ BadrulZaman, MariamDarus. *Sistem Hukum Perdata Nasional. Makalah dalam kursus Hukum perikatan: kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia proyek Hukum Perdata: Jakarta 1987 Hal 12*

⁶⁰ Hadisoepaoto Hartono, *Segi Hukum Perdata : Pokok Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan: Yogyakarta Liberty 1984 . hlm . 50*

dipindahtangankan. Sementara itu,

2. Jaminan Imateriil (Perorangan) Agunan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang-orang tertentu, yang hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur pada umumnya.

2.3.2 Unsur-Unsur Jaminan

Sedangkan unsur-unsur hukum jaminan yaitu:

1. Adanya kaidah hukum dalam bidang jaminan yaitu:
 - a. Aturan hukum jaminan tertulis adalah aturan hukum yang terkandung dalam undang-undang dan peraturan, perjanjian, dan kasus hukum.
 - b. Norma hukum agunan tidak tertulis adalah norma hukum agunan yang tumbuh, ada dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini tercermin dalam janji lisan tanah di masyarakat.
2. Ada penjamin dan penjamin. Penjamin adalah orang atau badan hukum yang menjamin penerima jaminan, mengklaim kredit yang biasa dikenal sebagai debitur. Sedangkan penerima jaminan adalah badan hukum atau badan hukum yang menerima jaminan dari penanggung. Badan hukum penerima agunan adalah lembaga pemberi kredit, yang dapat berbentuk lembaga perbankan dan/atau lembaga keuangan non-perbankan.
3. Adanya jaminan yang pada hakekatnya merupakan jaminan yang diberikan kepada kreditur, baik jaminan fisik maupun jaminan immateriil. Jaminan fisik adalah jaminan berupa hak kebendaan, seperti jaminan harta benda dan harta tak bergerak. Jaminan tidak berwujud adalah jaminan tidak berwujud.

4. Ada kredit. Dalam pemberian jaminan yang dilakukan oleh penanggung bertujuan untuk memperoleh kredit dari bank atau lembaga keuangan bukan bank.⁶¹

2.3.3 Penggolongan Lembaga Jaminan

Secara umum, jenis-jenis organisasi penjamin yang dikenal dalam sistem hukum Indonesia dapat diklasifikasikan menurut visi, sifat, tujuan, dan wewenang yang mengendalikannya, yaitu: Jaminan yang lahir dari mereka adalah undang-undang dan jaminan yang lahir dari perjanjian:

1. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.
2. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
3. Jaminan yang mempunyai obyek benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak.
4. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.⁶²

2.3.4 Penggolongan Jaminan Pada Umumnya

Menurut A. Yudha Hernoko Klasifikasi lembaga jaminan perbankan, penggolongan jaminan pada umumnya meliputi:

1. Jaminan pokok dan jaminan tambahan,

Agunan adalah agunan berupa sesuatu atau benda yang berhubungan langsung dengan kredit marjin, yang dapat berupa barang, proyek, atau hak untuk menagih uang yang dibiayai dengan agunan kredit tersebut. Jaminan tambahan adalah jaminan yang tidak berkaitan langsung dengan kredit yang diminta, yang

⁶¹ *Ibid.* hlm. 51

⁶² *Ibid.* hlm. 52

dapat berupa agunan, baik fisik maupun perorangan, seragam untuk masing-masing kreditur (pesaing). Jaminan umum ini dijamin oleh fakta hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1131, yaitu “Semua barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sekarang maupun yang akan datang, menjadi jaminan jaminan atas perikatan debitur itu sendiri” dan juga pasal 1132 dari KUH Perdata, yaitu: “Harta debitur menjadi milik bersama dan jaminan bagi semua kreditur yang mengalihkan hak untuk menagih utang kepadanya.” Sedangkan jaminan khusus yaitu yang diberikan debitur kepada kreditur mempunyai hak dan prioritas dalam pelunasan utang debitur (preferensial).

2. Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan,

Jaminan kebendaan adalah yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, dimana dengan jaminan itu kreditur mempunyai hak kebendaan (*zakelijkrecht*), yang sifatnya selalu mengikuti dengan dekat benda (hak). disukai. (asas didahulukan), pemisahan diri (dalam hal kepailitan), dan dapat melawan siapa saja (mutlak). Kreditur dengan jaminan fisik akan memiliki status kreditur istimewa, status istimewa (*privilege*) dan hak prerogatif (hak istimewa). Garansi pribadi, yaitu garansi hanya memiliki hubungan langsung dengan penjamin. Hal ini sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 KUHPerdata.⁶³

3. Jaminan atas benda bergerak dan benda tak bergerak,

Dalam sistem hukum perdata di Indonesia, klasifikasi benda bergerak dan tidak bergerak merupakan klasifikasi yang paling penting. Ini melibatkan

⁶³ *Ibid*

objektifikasi dalam penyampaian (*leverage*), daluaarsa (*verjaring*), posisi kekuasaan (*bezit*), pemaksaan/kepastian (*bezwaaring*).

4. Jaminan dengan menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya.

Jaminan dengan menguasai pokok jaminan, yaitu kreditur memiliki kendali nyata atas pokok jaminan. Termasuk dalam kategori ini adalah fasilitas, hak untuk mencari sewa. Jaminan tidak menguasai barang jaminan, kreditur tidak menguasai barang jaminan dalam kenyataan, tetapi hanya menguasai dokumen atau harta kekayaan yang sah. Klasifikasi Penggolongan penjamin sebagaimana diuraikan di atas sangat erat kaitannya dengan arti atau arti penting dari perjanjian itu sendiri, khususnya mengamankan pelaksanaan kewajiban dengan nilai moneter yang dikembangkan yang lahir dari suatu komitmen hukum. Seperti halnya klasifikasi lembaga penjaminan bank, jaminan terpenting yang berkaitan dengan penjaminan adalah bergerak dan tidak bergerak, karena berkaitan erat dengan pembebanan jaminan. Dalam hal barang bergerak, pembebanan dapat dilakukan dengan jaminan gadai, bisa dengan wali amanat. Untuk benda tidak bergerak dapat diperhitungkan hak tanggungan atas tanah dan hak tanggungan kapal, pesawat udara dan mesin-mesin pabrik dengan berat 20 m3.

2.4 Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Pokok Pertanian menetapkan lembaga hak gadai atas tanah sebagai Hak Tanggungan, yang kemudian menjadi judul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Prinsip pertanian ini disiapkan sebagai alternatif hipotek

institusional hak gadai dan jalur kreditur. Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 1 Angka 1, dengan ketentuan bahwa; Hak untuk menggadaikan tanah dan benda-benda yang ada hubungannya dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah bunga yang dijamin dengan hak atas tanah yang diatur dalam aturan berat Undang-Undang No. . sebidang tanah untuk melunasi utang-utang tertentu dengan mengutamakan kreditur tertentu di atas yang lain".⁶⁴

Hak Tanggungan merupakan pemenuhan kewajiban Pasal 51 Undang-Undang Pokok Pertanian sebagai upaya untuk mengatur dan sekaligus mengamankan usaha perkreditan dalam rangka memenuhi kebutuhan modal yang tersedia untuk mendukung kegiatan pembangunan.⁶⁵ Hipotek adalah hak fisik yang harus dibuat dengan suatu akta otentik dan terdaftar serta sebagai pelengkap dan dapat dipaksakan, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan utang-utangnya, benda-benda bumi dengan atau tanpa semuanya itu. atas tanah, memberikan kepada pemiliknya hak untuk terlebih dahulu melunasi utangnya atas kreditur lain, meskipun ia bukan orang pertama yang memperolehnya.⁶⁶ Dapat saya simpulkan bahwa hipotek adalah jaminan tanah yang berfungsi sebagai jaminan debitur kepada kreditur dalam hal khusus tanah ini agar debitur terhindar dari risiko hipotek.

⁶⁴ Harsono Budi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan: Jakarta.2007 hlm 15

⁶⁵ Maria. S.W Sumardjono, 1996, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar UndangUndang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 67

⁶⁶ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta: 2013, hlm. 69

2.4.1 Ciri-Ciri Pokok Hak Tanggungan

Sebagai bagian dari jaminan hak tanggungan memiliki ciri-ciri pokok yaitu:

1. Memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur-krediturnya.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas
4. Mudah dan Pasti pelaksanaan eksekusinya.⁶⁷

2.4.2 Asas-Asas Hak Tanggungan

Menurut Kartini Muljadi - Gunawan Widjaja menjelaskan setiap asas hukum yang pada hakekatnya melekat atau ada dalam hipotek sebagai hak fisik terbatas, yang diberikan sebagai jaminan pelunasan utang anak kepada kreditur, yaitu:⁶⁸

1. Pemaksaan hak tanggungan, yaitu tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang tentang hak tanggungan, kecuali dalam hal hal itu boleh mengakibatkan batalnya hak tanggungan.
2. Hipotek dapat dialihkan atau dipindah tangankan, khususnya hipotek yang timbul dari suatu perjanjian yang merupakan pelengkap, di bawah perjanjian pokok, utang yang menjadi dasar lahirnya hipotek. Hak gadai dapat dipindahtangankan atau berpindah tangan, dengan pengalihan atau pemindahan hak atas tagihan yang dijamin dengan hak gadai, pengalihan atau pemindahan hak atas tagihan, dapat terjadi karena berbagai alasan dan alasan.
3. Hak Tanggungan bersifat Individual, yaitu yang dapat dimiliki secara fisik

⁶⁷ Maria SW Soemardjono, *Hak Tanggungan dan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal.2

⁶⁸ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal. 147

adalah segala sesuatu yang menurut undang-undang dapat diidentifikasi secara terpisah (*Individualueel bepaald*). Meskipun dapat ada lebih dari satu hak gadai pada sebidang tanah tertentu, setiap hak gadai tidak bergantung pada hak gadai lainnya. Pelaksanaan atau pembatalan hipotek mempengaruhi hak gadai lain yang berlaku untuk hak atas tanah yang dijamin dengan hipotek.

4. Hak Tanggungan adalah suatu Total (*Totaliteit*), yaitu pada prinsipnya suatu Hak Tanggungan yang diberikan dengan segala lampirannya, melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau dijaminkan, dijamin dengan Hak Tanggungan, diikuti dengan Pelaksanaan Hak Tanggungan. . pada bidang tanah tersebut di atas juga termasuk semua yang menyertai, melekat dan membentuk satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijamin atau digadaikan dengan hak tanggungan tersebut di atas.
5. Hipotek Umum (*Onsplitsbaarheid*)
6. Hipotek berjenjang (dengan satu preferensi di atas yang lain) Peringkat hipotek hanya dapat ditentukan pada saat pendaftaran. Dalam hal pendaftaran serentak, peringkat hak tanggungan ditentukan tergantung pada waktu tindakan pemberian hak tanggungan (APHT) dilakukan.
7. Hipotek harus diumumkan (asas publisitas).⁶⁹
8. Hak Tanggungan Mengikuti Bendanya (*Droit De Suite*). *Droit De Suite* adalah ciri utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan. Dimana pemegang hak kebendaan dilindungi ketangan siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk

⁶⁹ *Ibid*

menuntutnya kembali, dengan atau tanpadi sertai dengan ganti rugi.⁷⁰

9. Hak Tanggungan bersifat mendahului (*Droit De Preferent*). Ini adalah properti khusus yang dimiliki oleh hak kebendaan dalam bentuk keamanan fisik. Hak tanggungan pada hakekatnya diberikan sebagai jaminan untuk pelunasan suatu utang, pertama dengan menjual sebidang tanah sebagai jaminan beserta hipoteknya dan kemudian menerima kembali hasil penjualannya sampai dengan satu dolar. tuntutan kreditur. yang nilainya lebih rendah.
10. Hak Tanggungan Bersifat Terbatas (*Jura In Re Alliena*). Ketentuan ini pada hakikatnya merupakan kelanjutan dari asas hak milik, di mana hak tanggungan dimaksudkan semata-mata untuk keperluan pelunasan utang, dengan menjual (memiliki) tanah yang dijaminakan hipotek, kemudian dikembalikan. sampai dengan jumlah tertentu, nilai Hak Tanggungan atau nilai yang diminta kreditur, mana yang lebih kecil. Oleh karena itu sangat terbatas, yang hanya dapat timbul dari perjanjian aksesori sederhana.⁷¹

2.4.3 Objek Hak Tanggungan

Pokok hipotek adalah hak atas tanah berupa (1) hak milik, (2) hak tanaman dan (3) hak guna bangunan. Selain itu, hak atas tanah berupa hak pakai atas tanah Negara yang terdaftar dan sifatnya dapat dialihkan juga dapat dihalangi oleh hak tanggungan. Hak gadai juga dapat diterapkan pada hak atas tanah, termasuk bangunan, pabrik dan bangunan yang telah ada atau akan ada, merupakan bagian dari tanah dan merupakan milik pemegang hak yang biayanya ditentukan.

⁷⁰ *Ibid*

⁷¹ *Ibid*

Seorang penerima hipotek dapat dihalangi dengan beberapa hipotek untuk mengamankan pembayaran beberapa utang.⁷²

2.4.4 Subjek Hak Tanggungan

Subyek hipotek meliputi pemberi dan penerima (pemilik) hak. Penerima hipotek dapat berupa orang perseorangan atau badan hukum yang berhak menggugat subjek hipotek, yang harus hadir pada saat pendaftaran hipotek. Sedangkan pemegang hak tanggungan dapat juga berupa badan hukum atau badan hukum yang bertempat tinggal sebagai debitur (kreditur).⁷³

2.4.5 Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan

Pengenalan hipotek berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, pengenaan hipotek harus didaftarkan di kantor kadaster. Selain itu, Pasal 13 ayat (5) bersama dengan ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, juga mengatur bahwa hipotek timbul pada tanggal pendaftaran tanah yang digadaikan melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran. Dengan demikian, hipotek muncul dan menjadi memberontak hanya setelah pendaftaran, karena tanpa pendaftaran beban hipotek tidak diketahui publik dan tidak dapat dipaksakan pada pihak ketiga.⁷⁴

⁷² Kasmir, *Masalah-Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Airlangga University Press, 1996, hal. 11- 34

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996. hlm. 79

Dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, diatur bahwa hak tanggungan diakhiri dan dibatalkan karena beberapa alasan, sebagai berikut:⁷⁵

1. Pembatalan klaim beragun hipotek, dimana pembatalan klaim mengakibatkan pembatalan hipotek sebagai tambahan. Hal ini terjadi karena adanya hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan debitur merupakan perjanjian pokok, sehingga pengampunan utang juga mengakibatkan batalnya hak tanggungan.
2. Hak tanggungan dilepaskan oleh pemberi hipotek dan pemberi hipotek dilepaskan karena penerima hipotek telah membuat pernyataan tertulis tentang pelepasan hipotek kepada penerima hipotek.
3. Penggantian hak tanggungan didasarkan pada penetapan pangkat ketua pengadilan negeri. Memang, pembeli menuntut hak atas tanah yang dibelinya untuk dibebaskan dari beban hipotek.

⁷⁵ Undang-undang dasar 1945 pasal 18 ayat 1

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah cara memandang suatu masalah dan mengumpulkan data dari masalah yang akan diteliti sehingga dapat digunakan untuk memecahkan masalah tersebut. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan Yuridis Normatif. adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan bahan pustaka atau data sekunder.

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif, yaitu metode penelitian yang digunakan untuk meneliti keadaan subjek yang alami dan bukan eksperimen, dimana peneliti adalah kunci pengalaman dengan analisis. Data induktif dan hasil penelitian lebih menekankan pada makna daripada generalisasi, yaitu proses penalaran, mulai dari individu hingga kelompok. Atas dasar pembentukan masalah dan tujuan penelitian, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan hukum. Pendekatan hukum normatif digunakan untuk memberikan gambaran kualitatif tentang kinerja perjanjian kredit yang menjamin hak guna tanah milik orang lain. Dalam menerapkan metode hukum ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan, karena beberapa pertimbangan, yaitu: pertama, metode ini lebih mudah beradaptasi dalam hal realitas ganda; kedua, metode ini secara langsung menyajikan sifat hubungan antara peneliti dan responden; ketiga, metode ini lebih sensitif dan mudah beradaptasi dengan banyak

sorotan pengaruh umum pada model nilai yang dihadapi.⁷⁶

3.2 Fokus Penelitian

Yaitu mengemukakan tentang penetapan masalah yang menjadi pusat perhatian penelitian, sehingga observasi dan analisa hasil penelitian lebih terarah. Oleh sebab itu digunakanlah indikator-indikator agar tidak terjadi pembahasan yang terlalu luas dan pada akhirnya tidak sesuai dengan apa yang menjadi judul penelitian. Maka dari penelitian yang berjudul Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain, peneliti ingin observasi Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain dalam praktek di Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan. Dalam hal ini yang menjadi rujukan penulis adalah SKGR tanah milik salah seorang nasabah dari BUMDES Simpang Harapan, serta Apakah problematika dan upaya penyelesaian permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah milik orang lain di Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan.

3.3 Pemilihan Lokasi Dan Situs Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi penelitiannya untuk mendapatkan data secara sistematis di Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan, Kecamatan Tambusai Utara Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Adapun alasan penulis memilih lokasi ini dikarenakan adanya permasalahan yang

⁷⁶ Lexy J. Moleong, 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, hal. 5.

ingin diteliti penulis dibadan BUMDES tersebut sehingga saya mengambil rujukan tempat ini.

3.4 Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang dipergunakan ada dua yaitu:

1. Data Primer

Data yang dipergunakan secara langsung dari lapangan dengan metode wawancara.

2. Data Sekunder

Data diperoleh dari studi kepustakaan, dokumen dinas, hasil penelitian berupa laporan, antara lain KUH Perdata, UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, UU RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 tahun 1992 berkaitan dengan perbankan, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penjaminan hipotek dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui dua metode, yaitu studi lapangan dan studi pustaka sebagai berikut:

1. Studi Lapangan, Merupakan Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menggali secara langsung di lapangan dengan cara wawancara.⁷⁷

Wawancara adalah suatu proses interaksi dan komunikasi guna mendapatkan

⁷⁷ *Ibid*, hal. 112

informasi dengan cara bertanya langsung kepada responden.⁷⁸

2. Studi kepustakaan, Merupakan teknik pengumpulan data penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mengkaji dokumen atau literatur yang dapat memberikan informasi atau informasi yang diperlukan kepada peneliti.⁷⁹

3.6 Teknik Analisis Data

Data yang lebih-lebihkan digunakan penulis sebagai data kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari rekaman, wawancara, observasi, atau bahan tertulis (hukum, dokumen, buku, dll) ekspresi verbal. Selanjutnya, teknik analisis data yang digunakan penulis berupa analisis kualitatif, yaitu penyajian data yang dideskripsikan dalam bentuk karangan dengan kalimat yang cukup panjang menyebutkan dan menguraikan pertanyaan-pertanyaan penting. Karena analisis ini diarahkan pada data berdasarkan kualitas, kualitas dan sifat praktis yang berlaku di masyarakat.⁸⁰

3.7 Teknik Penentuan Informan

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode kualitatif yang mana akan mengumpulkan data-data maka dalam teknik pengambilan sampel yaitu dengan cara *purposive sampling*. penarikan sampel secara purposif merupakan cara penarikan sampel yang dilakukan dalam memilih objek berdasarkan kriteria

⁷⁸ M. Syamsudin, *Op Cit*, hal. 99.

⁷⁹ *Ibid.*

⁸⁰ H.Hilman Hadikusuma, 1995, *metode pembuatan kertas kerja atau skripsi ilmu hukum*, Bandung: CV Mandar Maju, hal.99.

spesifik yang ditetapkan oleh peneliti. Sampel yang dipilih peneliti adalah orang yang betul-betul mengerti Mengenai keadaan Internal Bumdes Simpang Harapan dan bagaimana prosedur kegiatan di dalam Bumdes Simpang Harapan. Dalam penelitian ini akan mewawancarai Bapak Mujianto selaku Direktur Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan, Bapak Mujiyanto selaku Sekretaris Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan, dan Ibu Ismu selaku Administrasi Unit Simpan Pinjam BUMDES Simpang Harapan. Sedangkan untuk populasinya sendiri disini adalah masyarakat desa simpang harapan tambusai utara.