

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Permasalahan ekonomi merupakan permasalahan yang tidak pernah lepas dari kehidupan sosial masyarakat Indonesia yang faktor utamanya adalah kondisi keuangan masyarakat itu sendiri. Kondisi tersebut membawa dampak pada persoalan yang bersifat ekonomi. “Persoalan yang bersifat ekonomi diartikan sebagai persoalan yang menghendaki seseorang atau suatu perusahaan ataupun suatu masyarakat membuat keputusan tentang apa cara terbaik untuk melakukan suatu kegiatan ekonomi.”¹

Bank dewasa ini menjadi prioritas masyarakat menyandarkan kebutuhan keuangannya terutama dalam melaksanakan kegiatan usaha terutama kegiatan Usaha Kecil, Mikro dan Menengah yang selanjutnya disingkat UMKM, hal ini dikarenakan bank memiliki fungsi Intermediasi. Menurut Otoritas Jasa Keuangan yang selanjutnya disebut OJK, Fungsi utama perbankan adalah sebagai lembaga intermediasi yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat serta bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak ²

¹ Veithzal Rivai, *Manajemen Sumber Daya Manusia Untuk Perusahaan dari Teori ke Praktik*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, h. 4.

² Listri Herlina, ‘Fungsi Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Di Masa Pandemic Covid 19: Analisis Komparatif’, *Jurnal Indonesia Membangun*, Vol 20, No 1, Januari-April 2021, h. 31.

Hal tersebut seiring dengan kondisi dimana UMKM masih mengalami kendala terutama kendala karena keterbatasan modal/sulitnya mendapatkan modal. Menurut Meiji modal ialah “sebuah kolektivitas dari barang-barang modal yang terdapat dalam neraca sebelah debet. Sedangkan barang-barang modal ialah segala barang yang ada dalam rumah tangga perusahaan terkait fungsi profuktifitasnya yang berperan membentuk pendapatan”³

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, maka pemerintah mengeluarkan sebuah terobosan baru termasuk di bidang hukum yang melandasi peluncuran Program Kredit Usaha Rakyat yang selanjutnya disingkat KUR. Peraturan tersebut adalah Instruksi Presiden Nomor 6 Tahun 2007 tentang Kebijakan Percepatan Pengembangan Sektor Riil dan Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah.

Program KUR *launching* pada tanggal 5 November tahun 2007 oleh Presiden Republik Indonesia saat itu yaitu Bapak Susilo Bambang Yudhoyono. Dimana pada perkembangannya diketahui program ini memiliki peran penting dalam pengembangan UMKM dan meningkatkan taraf perekonomian rakyat. Pembiayaan KUR meliputi beberapa jenis bidang usaha seperti perdagangan, pertanian komunikasi, restoran dan lain-lain.⁴

Dimana untuk melaksanakan instruksi presiden tersebut dibuatlah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat. Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan

³ Bambang Riyanto, *Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan*, BPFE, Yogyakarta, 2010, h. 18.

⁴ Dewi Anggraini Syahrir Hakim Nasution, ‘Peranan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Bagi Pengembangan UMKM di Kota Medan (Studi Kasus Bank BRI)’, *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, Vol 1, No 3, Februari 2013, h. 106.

Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat, “Kredit Usaha Rakyat, yang selanjutnya disingkat KUR, adalah kredit atau pembiayaan kepada UMKM-K dalam bentuk pemberian modal kerja dan investasi yang didukung fasilitas penjaminan untuk usaha produktif.”⁵

Bank Rakyat Indonesia merupakan salah satu bank umum sesuai dengan bunyi Paal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1968 tentang Bank Rakyat Indonesia, yang menyatakan bahwa: “Tugas dan usaha Bank diarahkan kepada perbaikan ekonomi rakyat dan pembangunan ekonomi nasional dengan jalan melaksanakan usaha bank umum,”⁶ Dimana definisi bank umum terdapat pada Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa: “Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”⁷

Bank Rakyat Indonesia merupakan salah satu Himpunan Bank Rakyat yang selanjutnya disingkat Himbara yang menandatangani Nota Kesepahaman Bersama (MoU) antara 6 (enam) Kementerian dengan 2 (dua) Perusahaan Penjamin dan 6 (enam) Bank Pelaksanaan tentang penjaminan kredit/pembiayaan kepada UMKM dan Koperasi, tanggal 9 Oktober 2007,

⁵ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat, Ps.1 angka 1.

⁶ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1968 tentang Bank Rakyat Indonesia (Lembaran Negara Tahun 1968 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2874), Ps. 7 ayat (1).

⁷ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790), Ps. 1 angka 3.

sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Addendum IV tanggal 10 Januari 2012. Inilah dasar hukum yang memberikan kewenangan kepada Bank Rakyat Indonesia untuk memberikan pinjaman KUR.

Masyarakat harus menyadari bahwa dalam menggunakan jasa bank, terutama dalam hal pengambilan kredit usaha terdapat hubungan hukum yang mengatur hak dan kewajiban bagi debitur. Hubungan hukum ini ditimbulkan akibat adanya perjanjian yang telah disepakati oleh pihak bank selaku kreditur dan nasabah selaku debitur yang mengikatkan diri pada perjanjian, sebagaimana terdapat dalam pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.”⁸ Artinya, bahwa persetujuan atau perjanjian merupakan salah satu sumber timbulnya perikatan.

Pada umumnya perjanjian kredit di bank termasuk Bank Rakyat Indonesia antara pihak bank sebagai debitur dengan nasabah sebagai kreditur merupakan bentuk *contract adhesie* atau yang lebih dikenal sebagai perjanjian baku. *Contract adhesie*/ perjanjian baku menurut Munir Fuady adalah:

Suatu kontrak tertulis yang dibuat oleh hanya salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan seringkali tersebut sudah tercetak (*boilerplate*) dalam bentuk-bentuk formulir tertentu oleh salah satu pihak, yang dalam hal ini ketika kontrak tersebut ditandatangani umumnya para pihak hanya mengisikan data-data informatif tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausul-klausulnya dimana para pihak lain dalam kontrak tersebut tidak mempunyai

⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1233.

kesempatan atau hanya sedikit kesempatan untuk menegosiasi atau mengubah klausul-klausul yang sudah dibuat oleh salah satu pihak tersebut, sehingga biasanya kontra baku sangat berat sebelah⁹

Nasabah yang melakukan pinjaman KUR berdasarkan observasi yang dilakukan penulis harus harus menyertakan agunan. Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa: “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.”¹⁰ Dimana di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah sesuai dengan fokus penelitian skripsi ini, yang digunakan sebagai agunan oleh nasabah adalah tanah. Ketika menyepakati bentuk agunan tersebut maka nasabah akan memberikan sertifikat tanah kepada pihak bank.

Terhadap pinjaman kredit yang diberikan oleh bank nasabah mempunyai kewajiban pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah ditandatangani antara pihak bank dengan nasabah. Namun Fakta dilapangan menunjukkan kesadaran masyarakat untuk membayar pinjaman kredit dengan tepat waktu masih tergolong rendah yang disebabkan oleh beberapa faktor. Hal ini juga terjadi pada nasabah bank di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah. Berdasarkan observasi yang dilakukan oleh penulis hal tersebut terjadi karena tingkat perekonomian nasabah yang

⁹ Munir Fuady, *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktik Buku Keempat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, h. 76

¹⁰ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790), Ps. 1 angka 23.

rata-rata merupakan masyarakat ekonomi menengah ke bawah sehingga tidak memiliki uang untuk membayar pinjaman kredit tepat waktu/macet/menunggak. “Macetnya pembayaran kredit tersebut menunjukkan suatu kesulitan yang memerlukan pemecahan atau suatu kendala yang mengganggu pencapaian tujuan atau kinerja yang optimal yang selain merugikan pihak bank juga merugikan nasabah lainnya yang membutuhkan pinjaman kredit.”¹¹

Terhadap nasabah yang menunggak dalam memenuhi kewajibannya atas pembayaran pinjaman kredit maka sebagai solusi adalah pihak bank berhak melakukan lelang agunan sebagaimana disebutkan dalam yang Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa: “Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.”¹²

Namun di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah masih terdapat kegiatan lelang atas agunan nasabah yang menunggak pembayaran angsuran kreditnya atas kehendak sebelah pihak yaitu pihak bank, artinya tanpa ada penyerahan sukarela dari pihak nasabah/

¹¹ As. Mahmoedin, *Melacak Kredit Bermasalah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002, h. 1.

¹² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790), Ps. 12 ayat (1).

kuasa untuk melakukan lelang dari nasabah pemilik agunan. Agunan tersebut berupa tanah yang dahulu saat melakukan pengajuan kredit kepada pihak bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Tengah nasabah menyerahkan sertifikat tanah itu kepada pihak bank. Kasus tersebut terjadi di tahun 2021 dan 2023 sebanyak 2 kasus.

Adanya kesenjangan antara fakta hukum (*Das Sollen*) yaitu ketentuan yang diatur dalam . Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dengan fakta sosial (*Das Sein*) yang menunjukkan bahwa di Bank Rakyat Indoneia Cabang Kota Tengah masih ada kegiatan lelang atas agunan nasabah berupa tanah yang menunggak pembayaran angsuran kreditnya tanpa ada penyerahan sukarela dari pihak nasabah/ kuasa untuk melakukan lelang dari nasabah pemilik agunan kepada pihak bank pada tahun 2021 dan 2023 sebanyak 2 kasus. Hal ini yang kemudian melatarbelakangi perlunya dilakukan penelitian hukum oleh penulis berjudul: **“Pelaksanaan Pemberian Kredit di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah dengan Jaminan Sertifikat Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.”**

12. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan pemberian kredit di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah dengan jaminan sertifikat tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan?

2. Apa kendala dan solusi dalam pelaksanaan pemberian kredit di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah dengan jaminan sertifikat tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan?

13. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan pelaksanaan pemberian kredit di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah dengan jaminan sertifikat tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
2. Untuk mengidentifikasi kendala dan solusi dalam pelaksanaan pemberian kredit di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah dengan jaminan sertifikat tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

14. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis
 - a. Bagi peneliti: untuk menambah khasanah pengetahuan bagi peneliti, terkait pelaksanaan pemberian kredit di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah dengan jaminan sertifikat tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

- b. Bagi kalangan akademik: Sebagai sumbangsih hasil pemikiran dan olahan bahan dari peneliti dalam bentuk penulisan skripsi, sehingga dapat dijadikan bahan referensi dan bahan informasi bagi kalangan perguruan tinggi, terkait pelaksanaan pemberian kredit di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah dengan jaminan sertifikat tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
2. Manfaat praktis yaitu sebagai bahan masukan bagi Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah, terkait pelaksanaan pemberian kredit di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah dengan jaminan sertifikat tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1. Teori Perjanjian

Buku Ke Tiga Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan menyatakan: “Perjanjian ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”¹³ Dari pasal tersebut dapat dimaknai bahwa “perjanjian ialah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”¹⁴

Menurut R. Subekti, “perjanjian ialah suatu peristiwa di mana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”¹⁵ Sedangkan menurut M. Yahya Harahap, terkait definisi perjanjian dinyatakan bahwa: “Suatu perjanjian ialah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”¹⁶ Secara yuridis perjanjian dianggap sah apabila terpenuhi seluruh syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:¹⁷

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1313.

¹⁴ R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010), h. 3

¹⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Bisnis*, Kencana, Jakarta, 2021, h. 16.

¹⁶ Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006, h. 1.

¹⁷ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Cetakan Ke-41, Balai Pustaka, Jakarta, 2014, h. 339.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

1. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
2. Suatu hal tertentu
3. Suatu sebab yang halal

Perjanjian disebut juga sebagai kontrak. Hal tersebut berdasarkan rumusan dalam *Black's Law Dictionary*, yang menyatakan rumusan kontrak, adalah: “*an agreement between two or more persons which creates an obligation, to do or not to do a particular thing.*” Dalam rumusan ini kontrak yaitu perjanjian yang terjadi antara 2 orang atau lebih yang karenanya menimbulkan kewajiban untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan suatu perbuatan tertentu.”¹⁸

Sedangkan Erman Rajagukguk, memberikan pengertian tentang kontrak, bahwa: “pada hakekatnya suatu kontrak merupakan dokumen tertulis yang memuat keinginan-keinginan para pihak untuk mencapai tujuan-tujuan komersialnya dan terkait dengan bagaimana para pihak tersebut diuntungkan, dilindungi atau dibatasi tanggung jawabnya dalam mencapai tujuan-tujuan tersebut.”¹⁹ Dalam tinjauan yuridis, perjanjian/ kontrak merupakan salah satu dasar terbentuknya hukum perjanjian atau kontrak.

Hukum kontrak menurut Lawrence M. Friedman, diartikan bahwa: “Hukum kontrak ialah seperangkat hukum yang berorientasi terhadap pengaturan aspek tertentu dari pasar dan mengatur suatu jenis janji tertentu.”²⁰ Sedangkan

¹⁸ A. Garner Bryan, *Black's Law Dictionary*, 6th Edition, West Publishing Co, United States of America, 1990, h. 322.

¹⁹ Erman Rajagukguk, *Kontrak Dagang Internasional Dalam Praktik di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan *Elips Project*, Jakarta, 1994, h.1.

²⁰ Whisnu Basuki, *Hukum Amerika Suatu Pengantar*, Edisi Ke-2, Tatanusa, Jakarta, 2001, h. 196.

Salim. HS mendefinisikan hukum kontrak, bahwa: “hukum kontrak ialah Keseluruhan hal mengenai kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan guna menimbulkan akibat hukum.”²¹

2.1.2. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”²² Menurut hasil Lokakarya Hukum Perikatan yang dilaksanakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional pada Departemen Kehakiman tanggal 17 sampai dengan 19 Desember 1985, itikad baik diartikan sebagai berikut:

1. Kejujuran pada waktu membuat perjanjian
2. Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila perjanjian dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik (meskipun ada juga pendapat yang menyatakan keberatannya)
3. sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan perjanjian tersebut

²¹ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, h. 5.

²² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1338 ayat (3).

Itikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu pada 3 (tiga) bentuk perilaku para pihak dalam kontrak, yaitu sebagai berikut:²³

1. Para pihak harus teguh janji/ perkataannya
2. Para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan menyesatkan terhadap salah satu pihak
3. Para pihak memenuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat, jujur walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas dinyatakan dalam perjanjian “Itikad baik tersebut tidak hanya mengacu pada itikad baik para pihak, tetapi harus jga mengacu ada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat sebab itikad baik ini merupakan bagian dari masyarakat.”²⁴

Mengingat urgensi itikad baik, maka kemudian dalam perjanjian, perikatan, atau kontrak dipergunakan Asas Itiad Baik. Menurut Abbas Salim, “Asas itikad baik merupakan asas yang mengandung substansi bahwa para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak”²⁵ Menurut R.Subekti, “Asas itikad baik (*Good Faith*) merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.”²⁶ Hal senada juga dikemukakan oleh Van

²³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press ,Yogyakarta, 2013, h. 52.

²⁴ Latifa Mustafida, *Penerapan Doktrin Misburk Van Omstandigheiden Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2022, h. 19.

²⁵ Abbas salim, *Asuransi dan Manajemen Resiko*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2003, h. 11.

²⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XIII, Intermasa, Jakarta , 1990, h. 41.

Dunne Dan Van Der Burgh. Terkait hal tersebut, maka Van Dunne Dan Van Der Burgh, menyatakan bahwa:

Asas Iktikad Baik memiliki peranan yang cukup vital. Oleh sebab itu pada setiap perundingan-perundingan atau perjanjian antar para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh iktikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani perjanjian atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam membuat perjanjian yang berkaitan dengan iktikad baik. Iktikad baik para pihak biasanya ditekankan pada tahap pra perjanjian, namun secara umum iktikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak yang lainnya.²⁷

“Dalam sebuah kontra perjanjian, asas itikad baik harus dilaksanakan pada keseluruhan tahapan.”²⁸ Tahapan-tahapan tersebut meliputi:²⁹

1. Tahap pra kontraktual.

“ialah para pihak akan mengikatkan diri dalam kontrak pada umumnya melakukan proses tawar menawar (*bargaining process*). Salah satu pihak memberikan penawaran (*offer*) sedang pihak yang lain akan memberikan penerimaan (*acceptance*) manakala ia menerima syarat-syarat yang diajukan oleh pihak pertama. Lazim juga proses ini

²⁷ Ahmad Miru, *Hukum kontrak dan perancangan kontrak*, Edisi 1, Cetakan Ke-1, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, h. 5.

²⁸ *Ibid*, hlm. 4.

²⁹ Deviana Yuanitasari dan Hazar Kusmayanti, ‘Pengembangan Hukum Perjanjian Dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik Pada Tahap Pra Kontraktual,’ *Acta Djurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol 3, No. 2 Tahun 2020, h. 297.

disebut sebagai proses negosiasi untuk menuju terciptanya kata sepakat (*mutual consent*).³⁰

2. Tahap Kontraktual.

Tahap ini “ialah adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak. Pada tahap ini juga terdapat kewajiban hukum atas itikad baik yang akan ditandatangani yang biasa disebut *the obligation to exercise due diligence*”³¹

3. Tahap Pelaksanaan Kontrak, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Asas kepatutan erat kaitannya dengan Asas Itikad Baik. Menurut Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”³² Asas kepatutan berkaitan erat dengan ketentuan-ketentuan terkait isi perjanjian.”

Korelasi antara itikad baik dan kepatuhan tersebut disampaikan oleh R. Subekti. R. Subekti berpendapat bahwa “Maksud dari semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik adalah bahwa pelaksanaan itu harus berjalan

³⁰ Djasadin Saragih, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1985, h. 28.

³¹ Kartini Muljadi, *Hukum Kontrak Internasional dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Hukum Nasional*, BPHN, Jakarta, 1994, h. 16.

³² Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata, Ps. 1339.

dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berkembang dan dijunjung tinggi dalam masyarakat.”³³

Menurut *Hoge Raad*, dalam putusannya tanggal 19 Februari 1923 memberikan rumusan *volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid*, “artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, dan “Itikad baik sendiri mencerminkan standar kepatutan dan keadilan masyarakat yang sering digunakan para hakim sebagai norma terbuka untuk masuk dalam suatu perjanjian, apakah perjanjian tersebut rasional atau tidak menurut kebiasaan, keadilan, kepatutan yang berlaku, tidak terkecuali untuk mengukur unsur penyalahgunaan keadaan.”³⁴.

2.1.3. Teori Perlindungan Hukum

Memandang hukum dari aspek tujuan yang hendak dicapai oleh hukum itu sendiri, Dalam fungsinya, maka hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai tujuan. Hal itu dapat dilihat secara eksplisit dari pengertian hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo: “Dalam konsep pengertian lain, hukum memiliki tugas untuk membagi hak dan kewajiban antar perorangan didalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum”.³⁵ Kepastian hukum tersebut dikemudian hari diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum pada obyek hukum itu sendiri.

Sedangkan menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum didefinisikan sebagai: “Perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-

³³ R. Subekti, *Op. Cit*, h. 14.

³⁴ Latifa Mustafida, *Loc. Cit*.

³⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1998, h. 71.

hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau merupakan kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.”³⁶

Doktrin mengenai perlindungan hukum bermunculan. Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah: “Memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.”³⁷ Doktrin mengenai perlindungan hukum juga dikemukakan oleh C.S.T Kansil. Menurut C.S.T. Kansil, perlindungan hukum adalah “berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.”³⁸

Philipus M. Hadjon juga berpandangan bahwa hukum selalu berkaitan dengan kekuasaan. Terkait dengan perlindungan hukum, maka dinyatakan bahwa:

Kekuasaan terdiri dari dua yaitu kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Kemudian dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha. Jadi, dapat dikatakan perlindungan hukum dapat dinilai dari aspek pemerintahan dan aspek kekuasaan ekonomi.³⁹

³⁶ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1983 (Selanjutnya disingkat Philipus M Hadjon I), hlm. 38.

³⁷ Satjipto Rahardjo I, *Op. Cit*, h. 54.

³⁸ C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, 1989, h. 102.

³⁹ Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 10.

Kajian hukum serupa menyebutkan bahwa Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa “terdapat dua macam perlindungan bagi rakyat dari perbuatan pemerintah yang melanggar hukum yaitu perlindungan preventif dan perlindungan hukum represif.”⁴⁰

Terhadap eksistensi perlindungan hukum preventif, “Perlindungan hukum preventif kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.”⁴¹ “Sedangkan Perlindungan hukum represif merupakan sebuah bentuk perlindungan hukum dengan cara menggugat atau mempermasalahkan atau memperkarakan pemerintah ke pengadilan (sebagai bagian dari kekuasaan kehakiman atau yudikatif).”⁴² Hal tersebut dapat diartikan bahwa perlindungan hukum yang preventif bertujuan atau bersifat untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan yang represif bertujuan atau bersifat untuk menyelesaikan sengketa

2.2 Tinjauan Umum tentang Kredit

2.2.1. Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa latin *credere* yang merupakan bentuk past participle dari kata yang berarti—kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa Kreditur (yang memberi kredit, lazim bank) dalam hubungan

⁴⁰ Hari Sugiharto dan Bagus Oktafian Abrianto, “Perlindungan Hukum Non Yudisial Terhadap Perbuatan Hukum Publik Oleh Pemerintah,” *Jurnal Yuridika*. Vol 33, No 1, Januari 2018, h. 44.

⁴¹ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia Sebuah Studi tentang Prinsip - Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi*, Bina Ilmu, Surabaya, 2007 (Selanjutnya disingkat Philipus M Hadjon II), h. 2.

⁴² Harjono, *Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, 2008, h. 386-387.

perkreditan dengan Debitur (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kredit) kredit yang bersangkutan.⁴³ Pengertian formal mengenai kredit perbankan Indonesia terdapat dalam ketentuan pasal 1 angka 11 Undang-undang perbankan Indonesia 1992/1998 Undang-undang tersebut menetapkan: kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman- meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Oleh karena itu, untuk meyakinkan bahwa si nasabah benar-benar bisa dipercaya, maka sebelum kredit diberikan terlebih dahulu bank mengadakan analisis kredit. Analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta factor-faktor lainnya.

Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman.

Menurut kasmir ada beberapa unsur kredit yaitu:

1. Kepercayaan.

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali di masa yang akan datang sesuai dengan jangka waktu

⁴³ Usman, D.S, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta,

2012.

kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berhasil dikucurkan.

2. Kesepakatan.

Disamping unsur kepercayaan di dalam kredit juga mengundang unsur kesepakatan antara si pembeli kredit dengan si penerima kredit, kesepakatan ini di tuangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.

3. Jangka waktu.

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berupa jangka pendek (di bawah 1 tahun), jangka waktu menengah (1 sampai 3 tahun), atau jangka panjang (di atas 3 tahun).

4. Resiko. Akibat adanya jangka waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya resiko ini menjadi tanggung jawab bank, baik resiko yang di sengaja oleh nasabah, ataupun yang tidak disengaja oleh nasabah, misalnya karena tertimpah musibah contohnya bencana alam, bankrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.

5. Balas jasa.

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit .dalam bank jenis konvensional balas jasa kita kenal dengan nama bunga. Perencanaan kredit sangat penting dan di butuhkan sekali dalam perbankan untuk mencapai tingkat keberhasilan dalam aktivitas pemberian kredit dalam meningkatkan perkembangan usaha dari suatu bank maka perlunya untuk mengklasifikasikan kredit yang diberikan.

Bank berusaha menyediakan jenis-jenis kredit yang diperlukan,sehingga debitur dapat memilih kredit apa yang paling sesuai dengan yang dbutuhkannya sehingga tidak terjadi penyalahgunaan kredit yang menimbulkan resiko. Kalau dijabarkan lebih rinci maka fungsi-fungsi kredit yakni:

1. Kredit dapat memajukan arus tukar menukar barang-barang dan jasa- jasa, andaikata suatu saat belum tersedia uang sabagai alat pembayar maka dengan adanya kredit ,lalu lintas pertukaran barang dan jasa dapata terus berlangsung.
2. Kredit dapat mengaktifkan pembayaran idle (investasi keuangan) sebagai contoh yang lebih konkrit misalnya bank menerima simpanan dari golongan masyarakat yang berlebih,yang kemudian setelah simpanan-simpanan tersebut terhimpun didalam jumlah yang cukup maka bank dapat meyalurkan yaitu dengan jalan meminjamkan kepada mereka yang membutuhkan. Ingat bahwa bank sesuai dengan fungsi yang dimuat dalam Undang-undang Nomor 10/1998 adalah lembaga perantara (lembaga intermediasi/*intermediating*)

3. Kredit dapat menciptakan alat pembayaran yang baru.

Yang dimaksud adalah salah satu jenis kredit yang di berikan oleh bank umum yaitu kredit rekening koran. Dalam kredit R/K (rekening Koran), begitu perjanjian kredit di tandatangi dan syarat-syarat kredit telah terpenuhi maka pada dasarnya pada saat itu telah beredar uang giral baru di masyarakat sejumlah kredit R/K tersebut. Hal tersebut di sebabkan karena debitur mempunyai hak tarik atas sejumlah dana yang ada pada rekening koran tersebut yang pada dasarnya adalah rekening giro.

4. Kredit sebagai alat pengendalian harga

Dalam hal ini andai kata diperlakukan adanya perluasan jumlah uang yang beredar di masyarakat. Maka salah satunya cara ialah dengan jalan mempermudah dan mempermudah pemberian kredit perbankan kepada masyarakat.

5. Kredit dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat atau kegunaan potensi-potensi ekonomi ada. Dengan adanya bantuan permodalan yang berupa kredit, maka seorang pengusaha baik industri, petani dan lainnya bisa memproduksi atau meningkatkan produksi dari potensi-potensi ekonomi yang dimilikinya.⁴⁴

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam

⁴⁴ Rachmat Firdaus, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Bandung, 2011.

untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”⁴⁵

Menurut Menurut Teguh Pudjo Muljono, kredit adalah kemampuan untuk melakukan sebuah pembelian atau mengadakan pembelian suatu peminjaman dengan janji pembayaran dengan sistem penangguhan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.”⁴⁶ Untuk mengenali tentang kredit, maka perlu mengetahui unsur-unsur kredit. Unsur-unsur kredit tersebut terdiri dari:⁴⁷

1. Kepercayaan
2. Agunan
3. Jangka waktu
4. Risiko
5. Bunga bank
6. Kesepakatan

2.2.2. Pengklasifikasian Kredit

Untuk mengantisipasi permintaan kredit yang bermacam jenisnya, maka bank menyediakan berbagai jenis-jenis kredit yang di perlukan debitur. Sehingga kredit yang di tarik tidak salah digunakan yang akan menimbulkan resiko.

- a. Menurut Adhe dan Handiman, jenis-jenis kredit secara

⁴⁵ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790), Ps. 1 Angka 11.

⁴⁶ Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*, BPFE, Jakarta, 1990, h. 9.

⁴⁷ Abdulkadir Muhammad dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 59.

umum yaitu:⁴⁸

1. Kredit komersial

Kredit yang diberikan oleh bank kepada perusahaan atau perorangan untuk tujuan komersial. Dengan fasilitas kredit ini. Maka perusahaan dapat meningkatkan volume penjualan sehingga dapat memperoleh lapangan usaha baru.

2. Kredit konsumsi

Biasanya kredit ini diberikan kepada perorangan untuk tujuan konsumsi misalnya kredit kendaraan

b. Jenis kredit berdasarkan penggunaannya, yaitu:

1. Kredit modal kerja

Kredit yang diberikan oleh bank kepada perusahaan atau perorangan untuk menambah. Contoh kredit modal kerja untuk membelikan bahan baku, membayar gaji atau biaya-biaya yang berkaitan dengan biaya produksi.

2. Kredit investasi

Kredit yang diberikan oleh bank kepada perusahaan untuk pembelian barang modal. Contohnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin.

c. Jenis kredit dari tujuan kredit yaitu:

1. Kredit produktif

Yaitu kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Sebagai contoh pabrik yang membangun

⁴⁸ Adhe dan Handima. Jenis-jenis Kredit. Jakarta: Press. 2006.

pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang dan kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian.

2. Kredit konsumtif

Yaitu kredit yang digunakan untuk konsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang di hasilkan, karena memang untuk dipakai oleh seseorang atau badanusaha. Sebagai contoh kredit untuk perumahan, kredit modal pribadi, kredit perabot rumah tangga

2.2.3. Kredit Usaha Rakyat

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat, “Kredit Usaha Rakyat, yang selanjutnya disingkat KUR, adalah kredit/ pembiayaan kepada Usaha Kecil, Mikro, Menengah dan Koperrasi yang selanjutnya disingkat UMKM-K dalam bentuk pemberian modal kerja dan investasi yang didukung fasilitas penjaminan untuk usaha produktif.”⁴⁹ Tujuan dibuatnya Program KUR adalah sebagai berikut:⁵⁰

1. Melaksanakan percepatan pengembangan Sektor Riil dan Pemberdayaan UMKMK
2. Meningkatkan akses pembiayaan dan mengembangkan UMKMK kepada Lembaga Keuangan.

⁴⁹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat, Ps. 1 Angka 2.

⁵⁰ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, h. 273.

3. Merupakan solusi untuk mengatasi permasalahan dengan cara mengentaskan atau menanggulangi kemiskinan dan perluasan kesempatan kerja

Penyaluran KUR dapat diberikan kepada pelaku UMKM-K dengan persyaratan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat, yaitu sebagai berikut:⁵¹

1. UMKM-K yang dapat menerima fasilitas penjaminan adalah usaha produktif yang *feasible* namun belum *bankable* dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a. Merupakan debitur baru yang belum pernah mendapat kredit/pembiayaan dari perbankan yang dibuktikan dengan hasil Bank Indonesia Checking pada saat Permohonan Kredit/Pembiayaan diajukan dan/ atau belum pernah memperoleh fasilitas Kredit Program dari Pemerintah;
 - b. khusus untuk penutupan pembiayaan KUR antara tanggal Nota Kesepakatan Bersama (MoU) Penjaminan KUR dan sebelum addendum I (tanggal 9 Oktober 2007 s.d. 14 Mei 2008), maka fasilitas penjaminan dapat diberikan kepada debitur yang belum pernah mendapatkan pembiayaan kredit program lainnya;
 - c. KUR yang diperjanjikan antara Bank Pelaksana dengan UMKM-K yang bersangkutan.

⁵¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat, Ps. 5.

2. Kredit atau pembiayaan yang disalurkan kepada setiap UMKM-K baik untuk kredit modal kerja maupun kredit investasi, dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a. Setinggi-tingginya sebesar Rp5.000.000 (lima juta rupiah) dengan tingkat bunga kredit/margin pembiayaan yang dikenakan maksimal sebesar/ setara 24% (dua puluh empat persen) efektif per tahun.
 - b. Diatas Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) sampai dengan Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dengan tingkat bunga kredit/margin pembiayaan yang dikenakan maksimal sebesar atau setara 16% (enam belas persen) efektif per tahun.
3. Besarnya Imbal Jasa Penjaminan (IJP) yang dibayarkan kepada Perusahaan Penjaminan adalah sebesar 1,5% (satu koma lima persen) per tahun yang dibayarkan setiap tahun dan dihitung dari kredit/pembiayaan Bank Pelaksana yang dijamin, dengan persyaratan sebagai berikut:
 - a. untuk kredit modal kerja dihitung dari plafon kredit
 - b. untuk kredit investasi dihitung dari realisasi kredit.
4. Persentase jumlah penjaminan kredit/pembiayaan yang dijaminan kepada Perusahaan Penjaminan sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari kredit/pembiayaan yang diberikan Bank Pelaksana kepada UMKM-K, sedangkan penjaminan sisa kredit atau pembiayaan sebesar 30% (tiga puluh persen) ditanggung oleh Bank Pelaksana.

2.2.4. Prosedur Pemberian Kredit

Proses pemberian kredit merupakan tahap yang harus dilalui oleh nasabah selaku pemohon dan petugas bank selaku penilai. Seseorang atau perusahaan dalam memenuhi kebutuhan dana dalam permodalan usahanya tentu saja membutuhkan tambahan dari luar perusahaan, salah satu pilihan yang tepat adalah bank, yaitu dengan mengajukan permohonan kredit kepada bank, setelah permohonan kredit diajukan maka pihak bank akan menganalisa permohonan tersebut agar dapat dibuat satu keputusan yang pasti.⁵² Ada beberapa tahap yang ditempuh dalam pemberian kredit antara lain:

a. Permohonan Kredit

Permohonan kredit diajukan oleh calon debitur kepada bank dengan tujuan mendapatkan kredit sesuai dengan yang dibutuhkan. Permohonan ini harus tertulis dan ditujukan kepada pihak bank. Permohonan ini akan menjelaskan kebutuhan pinjaman yang diinginkan serta jenis pembiayaan yang diharapkan. Dengan adanya permohonan yang terlampir maka pihak bank sendiri bias melakukan penilaian atas calon nasabah baik kondisi usaha maupun karakteristiknya. Penelitian berkas permohonan setelah pihak debitur melengkapi permohonan kredit dari pihak bank. Maka pihak bank akan melakukan penilaian terhadap berkas-berkas permohonan debitur. Hendaknya isi surat permohonan tersebut diisi dengan ringkas dan memuat secara jelas latar belakang permohonan kredit, sekilas prospek usaha yang akan dijalankan dan jumlah limited yang akan

⁵² Warman Djohan, *Kredit Bank*, PT.Mutiara Sumber Widya, Jakarta, 2002

dibutuhkan. Surat permohonan kredit harus memuat pulah tentang berkas-berkas surat dan data-data yang dilampirkan harus ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang.

b. Analisis Kredit

Analisis kredit adalah proses pengolahan informasi dasar yang telah diperoleh menjadi informasi yang lengkap, analisis kredit dilengkapi dengan evaluasi atas kebutuhan modal yang dibutuhkan, dilakukan dengan metode analisis 5c, ungkapan 5c tersebut adalah:

1. *Character* (Karakter)

Ini merupakan permulaan terpenting dalam proses persetujuan perkreditan. Tentang watak atau tabiat yang melekat pada diri seseorang. Kesalahan dalam menilai calon nasabah dapat berakibat yang beritikad buruk.

2. *Capacity* (kapasitas atau kemampuan)

Kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan dari nasabah dan kesanggupan dalam menggunakan fasilitas kredit yang diberikan.

3. *Chapital* (modal)

Modal usaha dari calon nasabah yang telah ada sebelum mendapatkan fasilitas kredit. Keadaan kredit dan sifat permodalan tersebut akan menentukan beberapa fasilitas kredit bank yang akan diberikan sebagai tambahan modal.

4. *Condition* (kondisi).

Analisa diarahkan pada kondisi sekitar yang secara tidak langsung berpengaruh terhadap usaha calon debitur. Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan sehubungan dengan permodalan kredit.

5. *Collateral* (jaminan).

Analisa diarahkan terhadap jaminan yang diberikan. Dengan adanya jaminan yang diberikan maka pihak bank akan mendapatkan kepastian bahwa kredit yang diberikan dapat diterima kembali pada suatu saat yang telah ditentukan.

c. Proses Keputusan Pemberian Kredit

Keputusan pemberian kredit adalah penentuan apakah suatu permohonan kredit tersebut di tolak atau diterima. Jika permohonan kredit yang diajukan tidak memenuhi ketentuan persyaratan kredit dapat ditolak. Ini biasanya dituangkan didalam surat pemberian kredit dan pertimbangan-pertimbangan dalam memutuskan pemberian kredit yang isinya antara lain:

1. Kebutuhan kredit sebenarnya.
2. Besar nilai jaminan yang tersedia dan kekuatan penagihan secara hukum.
3. Riwayat penjamin yang lalu (untuk nasabah lama).
4. Tingkat kepercayaan terhadap pemohon.
5. Prospek usaha yang akan diberi bantuan kredit.

6. Kebijakan pemerintah yang dihubungkan dengan jenis kredit.

Dari uraian diatas tersebut kredit merupakan salah satu fungsi bank dalam menyalurkan dananya kepada masyarakat maka dari itu perlunya manajemen kredit dari pihak bank itu sendiri.

d. Tahap Pelaksanaan Kredit

Setelah dibuat keputusan bahwa kredit itu dapat diberikan, hal ini akan segera diberitahukan kepada calon debitur baik secara lisan maupun tertulis. Sebelum penarikan kredit perlu dibuat pengikat (akte kredit) yang harus ditanda tangani oleh kedua belah pihak antara pihak bank dan pihak calon nasabah beserta barang jaminan yang akan dijadikan jaminan. Menurut kasmir sebelum debitur memperoleh kredit terlebih dahulu harus melalui tahapan penilaian, mulai dari pengajuan proposal kredit hingga kredit itu di cairkan. Tahapan ini bertujuan untuk memastikan kelayakan kredit tahapan tersebut adalah :

1. Pengajuan proposal kredit yang dilampisi riwayat hidup.
2. Penyelidikan berkas jaminan.
3. Penilaian kelayakan kredit 5 C
4. Wawancara pertama untuk memperkuat keyakinan pihak bank dalam pemberian kredit.
5. Peninjauan lokasi yakni wawancara untuk mencocokkan hasilnya dengan wawancara.
6. Keputusan kredit setelah dilakukan penelitian maka ditetapkan apakah kredit itu diterima atau ditolak.

7. Penandatanganan perjanjian.
8. Realisasi kredit.

2.2.5. Bank Pelaksana Kredit Usaha Rakyat

Pengertian Bank Pelaksana KUR terdapat dalam Psal 1 angka 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat, yang menyatakan bahwa: “Bank Pelaksana adalah Bank Umum yang telah menandatangani Nota Kesepahaman Bersama (MoU) dengan Pemerintah dan Perusahaan Penjaminan dalam rangka penjaminan kredit/pembiayaan KUR.”⁵³

Para pihak yang menandatangani MoU tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pelaksana Teknis Program, yaitu Kementerian Keuangan, Kementerian Pertanian, Kementerian Perindustrian, Kementerian Kehutanan, Kementerian Kelautan dan Perikanan, serta Kementerian Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah,
2. Perusahaan Penjamin, yaitu:
 - a. Perusahaan Umum Jaminan Kredit Indonesia yang selanjutnya disingkat Jamkrindo
 - b. PT Asuransi Kredit Indonesia yang selanjutnya disingkat Askrindo
 - c. Bank Pemberi Kredit/Pembiayaan yaitu:

⁵³ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat, Ps. 1 Angka 5.

PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT. Tabungan Negara (Persero) Tbk, Bank Bukopin Tbk, dan PT. Bank Syariah Mandiri

2.2.6. Perjanjian Penjaminan Kredit/Pembiayaan

Perjanjian Penjaminan Kredit/Pembiayaan menurut Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat, “adalah perjanjian antara Perusahaan Penjaminan dan Perbankan yang mengatur pemberian pertanggungan dalam rangka penyelenggaraan KUR”⁵⁴

2.3 Tinjauan Umum tentang Jaminan

2.3.1. Pengertian Jaminan

Jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan tanggungan, dalam hal ini yang dimaksud adalah tanggungan atas segala perikatan tertentu dari seseorang seperti diatur dalam pasal 1139-1149 KUH Perdata (piutang yang diistimewakan), pasal 1150- 1160 KUH Perdata (tentang gadai), pasal 1820-1850 KUH Perdata (penanggungan utang) hak tanggungan maupun fidusia, sedangkan tanggungan atas perikatan tertentu dari seseorang disebut jaminan secara khusus.

2.3.2. Hak Tanggungan Atas Tanah

⁵⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat. Ps. 1 Angka 14.

Pengertian hak tanggungan atas tanah terdapat pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”⁵⁵

Kreditor yang menerima jaminan berupa Hak Tanggungan wajib memberikan Akta Pembertin Hak Tanggungan kepada debiturnya dimana sistem pelunasan hutannya dilakukan dengan sistem angsuran, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa: “Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak

⁵⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42), Ps. 1 Angka 1.

Tanggungjawab tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”⁵⁶

2.3.3. Agunan

Agunan adalah sebuah aset atau barang berharga yang akan dititipkan sementara oleh peminjam dana atau debitur kepada pemberi pinjaman atau kreditur sebagai sebuah jaminan. Mungkin Anda sudah sering mendengar istilah agunan, terutama ketika Anda sedang berurusan dengan badan pinjaman. Agunan menjadi penting ketika Anda ingin mengajukan sebuah pinjaman dalam jumlah yang besar kepada bank.

Agunan bisa berpindah hak kepemilikannya kepada pemberi pinjaman apabila Anda sebagai peminjam gagal memenuhi kewajibannya dalam membayar pinjaman sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Pinjaman dengan agunan umumnya mempunyai bunga pinjaman yang jauh lebih rendah dibandingkan dengan pinjaman tanpa agunan karena kreditur memiliki risiko kerugian yang lebih rendah. Kreditur yang mau memberikan pinjaman tanpa agunan biasanya mempunyai waktu pencairan yang jauh lebih cepat namun nominal yang bisa dipinjamkan kepada Anda juga mempunyai limit yang terbatas. Dengan bunganya yang tinggi, pastikanlah agar Anda membuat perhitungan yang matang mengenai cicilan yang harus Anda bayarkan agar tidak memberatkan Anda di kemudian hari.

⁵⁶ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42), Ps. 2 Ayat 1.

Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa: “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.” Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan berpendapat bahwa jaminan dan agunan adalah dua hal yang sama, mereka berpendapat bahwa: “jaminan atau agunan ialah Upaya calon nasabah untuk meyakinkan pihak bank bahwa dirinya sanggup membayarkan kewajibannya dengan memberikan suatu barang yang memiliki kriteria tertentu kepada bank yang dapat dinilai dengan uang atau sejenisnya.”⁵⁷

Kriteria barang yang dijadikan sebagai agunan yang dimaksud dapat diuraikan sebagai berikut:⁵⁸

1. Mempunyai nilai ekonomis artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
2. Memiliki hak kepemilikan artinya kepemilikan dapat dipindahtangankan dari pemilik semula kepada pihak lain.
3. Memiliki nilai yuridis atau bisa diikat oleh hukum, dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga bank memiliki hak yang didahulukan terhadap hasil likuiditas barang tersebut.

Syarat utama yang harus Anda penuhi jika ingin melakukan pinjaman adalah sebuah agunan. Agunan yang digunakan sebagai jaminan mempunyai jenis

⁵⁷ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan eksekusi)*, Kencana, Depok, 2017, h. 35.

⁵⁸ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia, Jakarta, 2015, h. 119

tertentu agar bisa dijadikan sebuah jaminan. Kreditur akan melakukan penilaian terhadap aset yang akan dijadikan agunan adalah untuk menghitung berapa besarnya pinjaman yang akan diberikan kepada Anda. Aset yang dapat dijadikan agunan harus mempunyai nilai yang baik dan bisa dicairkan dengan mudah. Karena jika aset tersebut tidak mempunyai nilai yang layak, risiko yang dihadapi kreditur akan semakin besar. Selain itu juga aset tersebut harus bisa dipindahtangankan dengan mudah antara pemilik pertama dan berikutnya. Aset yang sulit untuk dijual tidak akan diberikan penilaian yang baik oleh kreditur.

Di Indonesia ada banyak aset yang bisa dengan mudah untuk dijadikan agunan. Aset yang mudah untuk dijadikan agunan karena mempunyai nilai yang besar. Di bawah ini terdapat beberapa aset yang bisa Anda jadikan agunan adalah sebagai berikut:

1. Properti.

Properti merupakan sebuah aset dengan nilai yang besar dan bisa dijadikan sebagai agunan pinjaman dengan mudah. Properti bersifat likuid sehingga akan sangat mudah untuk dicairkan. Properti tersebut umumnya berupa rumah, tanah, bangunan, ruko hingga gedung. Agar properti bisa dijadikan sebagai agunan Anda perlu untuk menyerahkan sertifikatnya saja. Jumlah pinjaman yang bisa diberikan oleh kreditur sangat bergantung dari kondisi properti yang Anda ajukan. Umumnya untuk sebuah rumah, kreditur akan menawarkan pinjaman mulai dari Rp 100 juta hingga jumlah yang sesuai dengan nilai properti Anda.

2. Kendaraan

Salah satu aset yang umum digunakan sebagai agunan pinjaman adalah kendaraan. Kendaraan yang bisa diajukan sebagai agunan adalah motor, mobil, truk dan yang lainnya. Untuk kendaraan seperti mobil, biasanya kreditur akan menawarkan plafon pinjaman maksimal sebesar Rp100 juta. Syarat mobil yang bisa diajukan sebagai agunan adalah tidak mempunyai usia lebih dari 10 tahun. Selain itu juga mobil juga adalah barang yang investasi dengan nilai tukar yang terus menurun setiap tahunnya maka semakin tua mobil yang ingin Anda jadikan agunan akan semakin kecil juga nilainya.

3. Logam Mulia.

Logam mulia adalah agunan yang cukup sering dipakai untuk menjadi agunan saat mengajukan pinjaman. Anda bisa menjaminkan emas dan menjadikannya sebagai agunan pada pegadaian milik pemerintah. Beberapa kasus yang sering ditemui adalah banyak yang menggadaikan emas kawin namun harga yang ditawarkan oleh kreditur hanya sekitar 70% dari harga emas tersebut. Kreditur akan melakukan perhitungan berdasarkan berat emasnya saja dan tidak akan menilai desain atau aspek lainnya.

4. Hasil Kebun dan Ternak

Meskipun jarang ada yang menggunakan namun hasil kebun dan ternak masih cukup umum dipakai di daerah. Jika Anda mempunyai peternakan maka Anda bisa menggunakan hasil kebun dan ternak sebagai agunannya. Kreditur biasanya hanya akan memberikan tenor

maksimal 1 bulan saja karena sifatnya yang bisa ditebak. Ternak yang umum digunakan sebagai agunan adalah sapi betina. Sapi betina dipilih karena produktif dan mudah untuk dijual kembali. Debitur yang mempunyai ternak biasanya membutuhkan pinjaman untuk Kredit Usaha Pembibitan Sapi.

5. Invoice Financing

Salah satu jenis agunan adalah *Invoice*. Sering terjadi kondisi dimana *invoice* Anda belum dibayarkan namun Anda sangat membutuhkan dana pinjaman. Beberapa perusahaan kreditur biasanya masih mau menerima *invoice financing* sebagai jaminan. Dengan adanya *invoice financing* akan lebih mempermudah usaha dan bisnis Anda yang terkadang membutuhkan waktu untuk pencairan *invoice*.

6. Inventori

Ada beberapa perusahaan besar yang memproduksi sebuah persediaan dagang dan mempunyai inventori persediaan barang. Saat ini sudah cukup banyak kreditur yang menerima inventori sebagai jaminan kreditnya. Secara umum biasanya inventori akan dihargai maksimal sebesar 50% dari nilainya. Dengan adanya *inventori financing* membuat Anda bisa lebih mudah untuk mengajukan pinjaman di saat bank tidak mau menerimanya.

2.3.4. Lelang

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa: “Lelang

adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”⁵⁹

Salah satu jenis lelang sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, adalah lelang non eksekusi sukarela. Pengertian lelang jenis ini terdapat dalam Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, bahwa: “Lelang Noneksekusi Sukarela adalah Lelang untuk melaksanakan penjualan Barang milik swasta, perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.”⁶⁰

Dimana Salah satu objek lelang non eksekusi sukarela menurut Pasal 5 huruf f Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah Lelang hak tagih (piutang).

2.3.5. Pengaturan Mengenai Lelang Atas Agunan Oleh Pihak Bank

Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa: “Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar

⁵⁹ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Tahun .2020 Nomor 1601), Ps. 1 Angka 1.

⁶⁰ Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Berita Negara Tahun .2020 Nomor 1601), Ps. 1 Angka 7.

lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.”⁶¹ Tinjauan Umum tentang Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah

2.4.1. Bank

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dari pengertian tersebut dapat dijelaskan secara lebih luas lagi bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan sehingga berbicara mengenai bank tidak terlepas dari masalah keuangan. Aktivitas perbankan yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat luas yang dikenal dengan istilah di dunia perbankan adalah kegiatan *funding*.

Pengertian penghimpun dana maksudnya ialah mengumpulkan atau mencari dana dengan cara membeli dari masyarakat luas. Pembelian dana dari masyarakat dilakukan oleh bank dengan cara memasang berbagai strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan. Jenis simpanan yang dapat dipilih oleh masyarakat yaitu seperti giro, tabungan, sertifikat deposito, dan deposito berjangka. Agar masyarakat mau menyimpan uangnya di bank maka pihak perbankan memberikan rangsangan berupa balas

⁶¹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790), Ps. 12 ayat (1).

jasa yang akan diberikan kepada si penyimpan, balas jasa tersebut dapat berupa bunga, bagi hasil, hadiah pelayanan atau berupa balas jasa lainnya yang diberikan akan menambah minat masyarakat untuk menyimpan uangnya. Oleh karena itu pihak bank harus memberikan berbagai rangsangan dan kepercayaan sehingga masyarakat berminat untuk menanamkan dananya (Kasmir, 2008).

Peranan perbankan sangat mempengaruhi kegiatan ekonomi suatu negara. Bank dapat dikatakan sebagai penggerak perekonomian suatu negara karena itu suatu bank disuatu negara dapat pula dijadikan ukuran kemajuan negara yang bersangkutan. Semakin maju suatu negara maka semakin besar peranan perbankan dalam mengendalikan negara tersebut, artinya keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakat. Lainhalnya di negara-negara berkembang seperti Indonesia, pemahaman tentang bank di negeri ini baru sepotong-sepotong atau sebagian masyarakat hanya memahami bank sebatas tempat meminjam dan menyimpan uang belaka. Bahkan masyarakat tidak memahami bank secara utuh sehingga masyarakat masih ada yang keliru mengenai artian perbankan, oleh sebab itu pengenalan perbankan kepada masyarakat sangatlah kurang dan boleh dikatakan tidak adanya sosialisasi tentang perbankan, sehingga tidak mengherankan keruntuhan dunia perbankan pun tidak terlepas dari kurangnya pemahaman mengenai pengelolaan perbankan di tanah air didalam memahami pengertian dunia perbankan secara utuh.

Begitu pentingnya dunia perbankan seringkali kita mendengar bank merupakan nyawa atau denyut nadi untuk mengembangkan perekonomian di suatu negara, anggapan ini tidak mungkin salah karena fungsi bank sebagai lembaga keuangan sangatlah vital dalam artian sangat berpengaruh besar dalam pengembang perekonomian, misalnya dalam pembuatan uang, mengedarkan uang, menyediakan uang untuk menunjang kegiatan usaha, tempat mengamankan uang, tempat investasi dan jasa keuangan lainnya.

Bank secara sederhana dapat diartikan sebagai berikut:

1. Dalam kehidupan sehari-hari bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan, dan deposito, dalam kehidupan perekonomian suatu negara, bank memiliki peranan penting dalam perekonomian.
2. Menurut Kasmir, mengenai lembaga keuangan adalah wadah setiap perusahaan yang bergerak dibidang keuangan dimana kegiatan yang dilakukan bisa hanya menghimpun dana saja atau hanya menyalurkan atau mungkin bisa kedua-duanya .

Menurut Undang-Undang pokok perbankan Nomor 10 tahun 1998 bank dikategorikan menjadi dua jenis yaitu:

1. Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan

adalah umum, dalam artian dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah puluh dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Bank umum sering disebut puluh dengan bank komersil (commercial bank).

2. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran. artinya disinilah kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan bank umum.

2.4.2. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah

Bank Rakyat Indonesia merupakan bank milik pemerintah. “Bank ini pertama kali didirikan di Kabupaten Purwokerto. Provinsi Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja pada tanggal 16 Desember 1895.”⁶² Bank Rakyat Indonesia memiliki visi dan misi sebagai berikut:⁶³

1. Visi: Menjadi *The Most Valuable Banking Group* di Asia Tenggara dan *Champion of Financial Inclusion*
2. Misi:
 - a. Memberikan yang terbaik, dengan cara melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan

⁶² PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, “Info Perusahaan”, <https://bri.co.id/info-perusahaan>, dikunjungi pada tanggal 11 Juni 2023.

⁶³ *Ibid.*

- kepada segmen mikro, kecil, dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat
- b. Menyediakan pelayanan yang prima, dengan cara Memberikan pelayanan prima dengan fokus kepada nasabah melalui sumber daya manusia yang profesional dan memiliki budaya berbasis kinerja (*performance-driven culture*), teknologi informasi yang handal dan *future ready*, dan jaringan kerja konvensional maupun digital yang produktif dengan menerapkan prinsip operational dan *risk management excellence*
 - c. Bekerja dengan optimal dan baik, dengan cara memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak-pihak yang berkepentingan (*stakeholders*) dengan memperhatikan prinsip keuangan berkelanjutan dan praktik *Good Corporate Governance* yang sangat baik

2.4.3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan merupakan sebuah produk hukum yang berlaku secara nasional yang dibentuk dengan pertimbangan sebagai berikut:⁶⁴

1. Bahwa pembangunan nasional merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;

⁶⁴ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790), Konsideran Menimbang.

2. Bahwa dalam menghadapi perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat, kompetitif, dan terintegrasi dengan tantangan yang semakin kompleks serta sistem keuangan yang semakin maju, diperlukan penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi, termasuk Perbankan;
3. Bahwa dalam memasuki era globalisasi dan dengan telah diratifikasi beberapa perjanjian internasional di bidang perdagangan barang dan jasa, diperlukan penyesuaian terhadap peraturan perundang-undangan di bidang perekonomian khususnya sektor Perbankan;
4. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut pada huruf a, huruf b, dan huruf c di atas, dipandang perlu mengubah Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dengan Undang-undang;

2.4 Kajian Terdahulu

Fenomena permasalahan lelang hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan kredit/ agunan masih terjadi di Indonesia. Maka tidak heran jika pada penelitian terdahulu ditemukan banyak artikel yang meneliti hal tersebut, terutama terkait dengan pelaksanaan lelang hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan kredit atau agunan oleh bank sebagai kreditur tanpa adanya penyerahan agunan secara sukarela oleh pihak debitur. Salah satunya adalah sebuah jurnal dengan judul artikel “Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak

Tanggung” yang ditulis oleh Lusia Sulastri. Dalam artikel tersebut dinyatakan bahwa:

Dalam kaitannya dengan kreditur menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, seharusnya tetap mempertimbangkan bahwa obyek hak tanggungan tersebut merupakan milik debitur sebagai pemberi hak tanggungan sehingga pada saat dilakukan penjualan obyek hak tanggungan dalam lelang tetap berlandaskan kepada penghormatan kepada milik orang lain. Selain itu regulasi perbankan juga mengatur adanya penyerahan objek agunan secara sukarela kepada pihak bank untuk dilakukan lelang. Namun ketentuan tersebut di Indonesia masih banyak yang tidak dipatuhi oleh pihak bank.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan

Metode penelitian empiris yang dilakukan penulis dalam skripsi ini, penelitian empiris adalah:

Suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini ialah meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian hukum empiris dapat juga dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis.⁶⁵

Pendekatan penelitian yang digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statua approach*) dan pendekatan kasus (*case apporoach*). Pendekatan perundang – undangan (*statua approach*) adalah:

Pendekatan yang digunakan untuk menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan atau isu hukum yang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan mempelajari konsistensi atau kesesuaian antara hukum yang berlaku. Pendekatan ini digunakan untuk meneliti berbagai aturan hukum yang menjadi fokus suatu penelitian.⁶⁶

“Metode pendekatan perundang-undangan (*statua approach*) menuntut peneliti untuk memahami hierarki perundang-undangan dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.”⁶⁷ Sedangkan pendekatan kasus (*case approach*)

⁶⁵ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, h. 12.

⁶⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan -11, Kencana, Jakarta, 2011, h. 96.

⁶⁷ *Ibid.*

adalah: “pendekatan yang dilakukan dengan menelaah kasus–kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi.”⁶⁸

3.2. Alasan Pemilihan Lokasi

Lokasi penelitian dalam penelitian ini adalah Bank Rakyat Indonesia Kota Tengah yang beralamat di Jl. Syekh Abdul Wahab Rokan RT 01/RW 02 Gelugur, Kecamatan Kepenuhan, Kabupaten Rokan Hulu, Provinsi Riau. Alasan lokasi ini dipilih sebagai lokasi penelitian adalah masih terdapat kegiatan lelang atas agunan nasabah yang menunggak pembayaran angsuran kreditnya atas kehendak sebelah pihak yaitu pihak bank, artinya tanpa ada penyerahan sukarela dari pihak nasabah atau kuasa untuk melakukan pelelangan dari nasabah pemilik agunan. Agunan tersebut berupa tanah yang dahulu saat melakukan pengajuan kredit kepada pihak bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Tengah nasabah menyerahkan sertifikat tanah itu kepada pihak bank. Kasus tersebut terjadi di tahun 2021 dan 2023 sebanyak 2 kasus.

3.3. Jenis dan Sumber Data

“Jenis dan sumber data adalah macam–macam informasi yang digunakan dalam penelitian, yang terdiri dari data primer dan data sekunder.”⁶⁹ “Data Primer adalah data yang berasal dari sumber asli atau pertama. Data ini tidak tersedia dalam bentuk file-file. Data ini harus dicari melalui narasumber atau dalam istilah

⁶⁸ *Ibid*, h. 97.

⁶⁹ Lampiran Peraturan Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian Nomor: 045/FH/PP/III/2017 tentang Panduan Penulisan Skripsi dan Artikel Ilmiah Program Studi Hukum Fakultas Hukum Pasir Pengaraian.

teknisnya responden, yaitu orang yang kita jadikan sebagai sarana mendapatkan informasi ataupun data.”⁷⁰

Data sekunder dalam penelitian hukum lazim disebut sebagai data hukum sekunder. “Data hukum sekunder adalah data yang diperlukan untuk melengkapi data hukum primer, data yang mengacu pada informasi yang dikumpulkan dari sumber yang telah ada.”⁷¹ Adapun data sekunder tersebut antara lain:⁷²

1. Bahan hukum primer, yang terdiri atas: Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1968 tentang Bank Rakyat Indonesia; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah; Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan; Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.05/2008 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit Usaha Rakyat; Instruksi Presiden Nomor 6 Tahun 2007 tentang Kebijakan Percepatan; Pengembangan Sektor Riil dan Pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah; Nota Kesepahaman Bersama (MoU) antara 6 (enam) Kementerian dengan 2 (dua) Perusahaan Penjamin dan 6 (enam) Bank Pelaksanaan tentang penjaminan kredit/pembiayaan kepada UMKM dan Koperasi, tanggal 9 Oktober 2007, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Addendum IV tanggal 10 Januari 2012; serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁷⁰ Uma Sekaran, *Research Methods For Business (Metode Penelitian Untuk Bisnis)*, Salemba Empat, Jakarta, 2011, h. 24.

⁷¹ *Ibid*, h. 30.

⁷² *Ibid*, h. 30-31.

2. Bahan hukum sekunder, misalnya berupa buku-buku, karya ilmiah, hasil penelitian, dan Rancangan Undang–Undang yang berkaitan dengan penelitian ini.
3. Bahan hukum tersier, misalnya ensiklopedia, bahan dari internet, bibliografi dan sebagainya.

3.4. Teknik Memperoleh Data

Digunakan beberapa teknik memperoleh data yaitu Observasi, Wawancara terstruktur serta Kajian Kepustakaan.

3.41. Observasi

“Observasi merupakan metode atau cara-cara menganalisis dan mengadakan pencatatan secara sistematis mengenai tingkah laku dengan melihat atau mengamati individu atau kelompok secara langsung.”⁷³

3.42. Wawancara terstruktur

Adalah metode wawancara dimana si peneliti telah menetapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan yang hendak disampaikan kepada responden (sampel). Hal ini artinya si peneliti terikat dengan daftar pertanyaan yang telah disiapkannya sendiri.

3.43. Studi dokumen (kepuustakaan)

Adalah teknik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen pribadi dan foto yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

⁷³ Gorys Keraf, *Komposisi*, Nusa Indah, Ende, 1980, h. 162.

3.5. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

3.5.1. Populasi

Populasi adalah totalitas dari semua objek/ individu yang memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap yang akan diteliti. Populasi dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Kepala Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah sebanyak 1 (satu) orang.
2. Nasabah Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah yang menunggak pembayaran kredit dan agunannya di lelang oleh pihak bank tanpa adanya penyerahan sukarela untuk dilakukan lelang tahun 2021 dan 2023 sebanyak 2 (dua) orang.

3.5.2. Sampel

Sampel adalah bagaian dari populasi yang diambil melalui cara tertentu yang juga memiliki karakteristik tertentu, jelas dan lengkap yang dianggap bisa mewakili populasi. Sampel yang dimaksud terdiri dari:

1. Kepala Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah sebanyak 1 (satu) orang ditentukan dengan Teknik sampling non random.
2. Nasabah Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah yang menunggak pembayaran kredit dan agunannya di lelang oleh pihak bank tanpa adanya penyerahan sukarela untuk dilakukan

lelang tahun 2021 dan 2023 sebanyak 2 (dua) orang ditentukan dengan teknik sampling non random.

Tabel III. 1 Populasi dan Sampel

No.	Jenis Populasi	Jumlah Populasi (Orang)	Jumlah Sampel (Orang)	Persentase (%)
1.	Kepala Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah	1	1	25
2.	Nasabah Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Unit Kota Tengah yang menunggak pembayaran kredit dan agunannya di lelang oleh pihak bank tanpa adanya penyerahan sukarela untuk dilakukan lelang tahun 2021 dan 2023	2	2	50
3	Akademisi Hukum Perdata	3	1	25
	Total	4	4	100

Sumber: Data primer, diolah tahun 2023.

3.6. Teknik Analisis Data

Penulis dalam melakukan penelitian hukum sosiologis ini, menggunakan teknik analisis data deskriptif kualitatif. “Teknik analisis deskriptif kualitatif yaitu menganalisis, menggambarkan dan meringkas berbagai kondisi situasi dari berbagai data yang dikumpulkan berupa hasil wawancara atau pengamatan mengenai masalah yang diteliti yang terjadi dilapangan”.⁷⁴ Dimana berdasarkan hasil observasi yang dilakukan penulis pada penelitian awal diketahui masih terdapat kegiatan lelang atas agunan nasabah yang menunggak pembayaran angsuran kreditnya atas kehendak sebelah pihak yaitu pihak bank, artinya tanpa

⁷⁴ I Made Wirartha, *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2006, h. 155.

ada penyerahan sukarela dari pihak nasabah atau kuasa untuk melakukan pelelangan dari nasabah pemilik agunan. Agunan tersebut berupa tanah yang dahulu saat melakukan pengajuan kredit kepada pihak bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Tengah nasabah menyerahkan sertifikat tanah itu kepada pihak bank. Kasus tersebut terjadi di tahun 2021 dan 2023 sebanyak 2 kasus.. Keseluruhan kasus yang berjumlah 2 kasus tersebut, kemudian akan dianalisis secara kualitatif secara keseluruhan sebagai sampel penelitian dengan menggunakan Teori Perjanjian, Asas Itikad Baik dan Teori Perlindungan Hukum.