

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

##### 1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” ( lihat pula yang *credo* dan *creditum*) yang kesemuanya berarti kepercayaan ( dalam bahasa inggris *faith* dan *trust*).<sup>32</sup> Dapat dikatakan bahwa kreditor dalam hubungan perkreditan dengan debitor mempunyai suatu kepercayaan, bahwa debitor dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan atau membayar kembali kredit yang bersangkutan.<sup>33</sup> Dengan demikian, dasar dari pada kredit adalah kepercayaan. Dilihat dari Sudut Ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran karena pengembalian atas penerimaan uang dana atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerima, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.<sup>34</sup>

Beberapa pakar juga mengemukakan mengenai pendapat mengenai definisi kredit, yakni H.M.A Savelberg menyatakan bahwa kredit mempunyai dasar bagi setiap perikatan (*verbinten*) dimana

---

<sup>32</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 236 .

<sup>33</sup> *Ibid*

<sup>34</sup> Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 17.

seorang berhak menuntut sesuatu dari orang sebagai jaminan, dimana seorang menyerahkan sesuatu dari orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.<sup>35</sup> Menurut Mr. J.A Levy merumuskan arti hukum dari kredit yaitu menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu di belakang hari.<sup>36</sup>

Sedangkan menurut O.P. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara pemberi kredit dan penerima kredit atau antara kreditor dengan debitor. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya kredit dalam arti luas berdasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa mendatang.<sup>37</sup>

Pengertian kredit secara tegas tertuang dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm 17.

<sup>36</sup> *Ibid*.

<sup>37</sup> Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank ( Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 10.

disebut UU Perbankan) yang menyebutkan 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 melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.<sup>38</sup>

Berdasarkan uraian di atas, dapatlah ditarik kesimpulan bahwa di dalam kredit terdapat unsur-unsur sebagai berikut:<sup>39</sup>

1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik yang berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikururkan. oleh karena itu, sebelum kredit dikururkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan lebih dulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara interen maupun eksteren. Penelitian dan penyelidikan kondisi pemohon kredit sekarang dan masa lalu, untuk menilai kesungguhan dan ikhtikad baik nasabah terhadap bank

2. Kesepakatan

Di samping unsur percaya didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikururkan.

3. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (dibawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun) atau jangka panjang (diatas 3 tahun. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua

---

<sup>38</sup> Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>39</sup> Kasmir, *Op.cit.*, hlm. 114.

belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

4. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank. Baik risiko yang disengaja oleh nasabah maupun risiko yang tidak sengaja misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa adanya 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. Di samping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

## 2. Pengertian Perjanjian Kredit

Di dalam suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal<sup>40</sup> atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk

---

<sup>40</sup> Johannes Ibrahim, *mengupas ... Op.cit.*, hlm.19.

menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.<sup>41</sup>

Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam perundang-undangan. Namun Demikian dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>42</sup> Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu:<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> *Ibid.*

<sup>42</sup> Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>43</sup> Daeng Naja, *Op.cit.*, hlm .181.

- a. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitor yang berbentuk pinjam meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUHPerdota pada khususnya.
- b. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

Pemberian istilah “perjanjian kredit” memang tidak tegas dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan, namun berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970 yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa saat itu, pemberian kredit diinstruksikan harus dibuat dengan surat perjanjian kredit sehingga perjanjian pemberian kredit tersebut sampai saat ini disebut Perjanjian Kredit.

Pengertian tentang perjanjian kredit belum dirumuskan baik dalam UU Perbankan ataupun Rancangan Undang-Undang tentang perkreditan, oleh karena itu ada beberapa pendapat untuk memahami pengertian perjanjian kredit, Subekti menyatakan dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu adakan, dalam semuanya pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh KUHPerdota Pasal 1754 sampai dengan Pasal

1769.<sup>44</sup> Pendapat yang sama dikemukakan oleh Marhainis Abdul Hay yang menyatakan bahwa perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasi oleh ketentuan Bab XIII dari Buku III KUHPerduta.<sup>45</sup>

Gatot Supramono juga menyatakan bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam pengganti, namun juga merupakan perjanjian khusus, karena didalamnya terdapat kekhususan dimana pihak kreditor selaku bank dan objek perjanjian berupa uang (secara umum diatur oleh KUHPerduta dan secara khusus diatur oleh UU Perbankan.<sup>46</sup> Kemudian Mariam Danus Badruzaman menyatakan bahwa:<sup>47</sup>

Dari rumusan yang terdapat didalam Undang-Undang Perbankan mengenai perjanjian kredit, dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit adalah Perjanjian pinjam meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754. Perjanjian pinjam-meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu obyeknya adalah benda yang menghabiskan jika *verbruiklening* termasuk didalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang dipinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkannya. Karenanya perjanjian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat riil, yaitu bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh “penyerahaan” uang oleh bank kepada nasabah.<sup>48</sup>

---

<sup>44</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 3.

<sup>45</sup> Marhais Abdul Hay, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Pradnya Paramita, Bandung, 1975, hlm. 67.

<sup>46</sup> Priyo Handoko, *Menakar Jaminan Atas Tanah sebagai Pengaman Kredit*, Centre for Society Studies, Jember, 2006, hlm .106

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm .16.

<sup>48</sup> Johannes Ibrahim, *Mengupas ... Op.cit.*, hlm. 28.

Namun Djuhaendah Hasan berpendapat lain, yaitu bahwa perjanjian kredit tidak tepat dikuasai oleh ketentuan Bab XIII Buku III KUHPerdara, sebab antara perjanjian pinjam-meminjam dengan perjanjian kredit terdapat beberapa perbedaan. perbedaan antara perjanjian pinjam-meminjam dengan perjanjian kredit terletak pada beberapa hal, antara lain:<sup>49</sup>

- a. Perjanjian kredit selalu bertujuan dan tujuan tersebut biasanya berkaitan dengan program pembangunan, biasanya dalam pemberian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam tidak ada ketentuan tersebut dan debitor dapat menggunakan uangnya secara bebas.
- b. Dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan dan tidak dimungkinkan diberikan oleh individu, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam pemberian pinjaman dapat oleh individu.
- c. Pengaturan yang berlaku bagi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam. Bagi perjanjian meminjam berlaku ketentuan umum dari Buku III dan Bab XIII buku III KUHPerdara. Sedangkan bagi perjanjian kredit akan berlaku ketentuan UUD 1945, ketentuan bidang ekonomi dalam GBHN, ketentuan umum KUHPerdara, UU Nomor 10 Tahun 1998, Paket kebijaksanaan Pemerintah dalam Bidang Ekonomi terutama bidang perbankan, Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) dan sebagainya.
- d. Pada perjanjian kredit telah ditentukan bahwa pengembalian uang pinjaman itu harus disertai bunga, imbalan, atau pembagian hasil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam hanya berupa bunga saja dan bunga inipun baru ada apabila diperjanjikan.
- e. Pada Perjanjian Kredit bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitor akan pengembalian kredit yang diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil, sedangkan dalam perjanjian pinjam-meminjam jaminan merupakan pengamanan bagi kepastian pelunasan hutang dan ini pun baru ada apabila diperjanjikan, dan jaminan itu hanya merupakan jaminan secara fisik atau materiil saja.

---

<sup>49</sup> Djuhanedah Hasan, *Lembaga Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horinsontal*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 174.



Selanjutnya Remy Sjahdeini mengatakan bahwa perjanjian kredit memiliki pengertian secara khusus, yakni:<sup>50</sup>

“Perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitor untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

Dapat disimpulkan bahwa, perjanjian kredit memiliki perbedaan dengan perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Bab XIII Buku III KUHPerdara, baik dari pengertian, subyek pemberi kredit, pengaturan, tujuan dan jaminannya. Akan tetapi dengan perbedaan tersebut tidaklah dapat dilepaskan dari akarnya, yaitu perjanjian pinjam-meminjam, tetapi mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan zaman.<sup>51</sup>

Dilihat dari bentuk umum perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*), karena dalam praktiknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan nasabah sebagai debitor hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*)<sup>52</sup>. Mariam Darus Badruzaman menggolongkannya dalam

---

<sup>50</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 158-160

<sup>34</sup> Johannes Ibrahim, *Mengupas ... Op.cit.*, hlm. 31.

<sup>52</sup> *Ibid.* hlm 34.

dua hal yaitu Perjanjian standar umum dan perjanjian standar khusus. Perjanjian standar umum ialah perjanjian yang bentuk dan isinya telah disiapkan terlebih dahulu oleh kreditor, kemudian disodorkan kepada debitor.<sup>53</sup> Sedangkan perjanjian standar khusus artinya merupakan perjanjian yang bentuknya tertulis dan isinya telah ditentukan secara sepihak oleh kreditor serta sifatnya memaksa debitor untuk menyetujuinya, contohnya akta jual beli model 1156727 yang ditetapkan oleh pemerintah.<sup>54</sup>

Dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak perjanjian tersebut tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar mengenai isi perjanjian tersebut. Apabila debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi jika debitor tidak setuju dengan semua ketentuan tersebut, debitor dapat menolak dan ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Istilah ini dikenal dengan nama *Take it or leave it*

. Perjanjian kredit ini memang perlu memperoleh perhatian yang lebih baik oleh bank sebagai kreditor maupun oleh nasabah sebagai debitor, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat

---

<sup>53</sup> Priyo Handoko, *Op.cit.*, hlm. 12.

<sup>54</sup> *Ibid.*

penting dalam pemberian, pengelolaan dan penatalaksanaan kredit tersebut

Berkaitan dengan itu menurut Ch, Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:<sup>55</sup>

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditor dan debitor.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.

### 3. Subjek dan Objek Perjanjian Kredit

Subjek Hukum dalam perjanjian kredit ialah pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum. Didalam perjanjian kredit mencakup dua pihak yaitu pihak kreditor yang merupakan orang atau badan yang memiliki uang, barang, atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain (pemberi kredit) dan debitor yang merupakan pihak yang membutuhkan atau meminjam uang, barang, atau jasa (pemohon kredit).<sup>56</sup>

Pihak kreditor dalam perjanjian kredit bank adalah lembaga bank yang dapat menyalurkan kredit sebagaimana diatur UU Perbankan yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat. Pihak debitor dalam

---

<sup>55</sup> Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *Op.cit.*, hlm .321.

<sup>56</sup> Johannes Ibrahim, *Mengupas ... Op.cit.*, hlm. 53.

perjanjian kredit bank dapat pribadi atau manusia (*naturlijk persoon*) yang secara tegas menurut Undang-Undang dinyatakan cakap hukum dan badan hukum (*rechtspersoon*).<sup>57</sup>

Dalam UU Perbankan, obyek kredit berbentuk uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu dan tidak berbentuk barang (Pasal 1 Butir Angka 11 dan 12).<sup>58</sup> Dengan demikian dalam hukum Indonesia dewasa ini kredit perbankan obyeknya selalu dalam bentuk uang atau tagihan dan apabila dalam perjanjian kredit berkaitan dengan pembelian barang (misalnya kredit pemilikan rumah, atau kredit kendaraan bermotor), maka akan merupakan kredit yang bertujuan untuk membeli barang atau benda tersebut.

#### **4. Isi Perjanjian Kredit.**

Dalam praktiknya, bentuk dan isi perjanjian kredit yang ada pada saat ini memiliki perbedaan antara satu bank dengan bank yang lainnya. Namun dengan demikian pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu (1) jumlah hutang; (2) besarnya bunga; (3) waktu pelunasan; (4) cara-cara pembayaran; (5) klausula *opeisbaarheid*; dan (6) barang jaminan. Apabila keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut, maka isi

---

<sup>57</sup> *Ibid*, hlm. 59.

<sup>58</sup> Pasal 1 Angka 11 dan 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

dari perjanjian kredit yang termuat dalam pasal-pasal tersebut adalah seperti berikut:<sup>59</sup>

1. Jumlah maksimum kredit(*paltfond*), yang diberikan oleh bank kepada debitornya. Dalam praktek, bank dapat juga memberikan kesempatan kepada debitornya untuk menarik dana melebihi *platfond* kreditnya (*overdraft*)
2. Cara atau media penarikan kredit yang diberikan, yang mana penarikan dana tersebut dilakukan pada hari dan jam kantor dibuka. Penarikan dan pembayaran mana akan dicatat pada pembukuan bank dan rekening diatur.
3. Jangka waktu dan cara pembayaran sampai jatuh tempo ada 2(dua) cara pembayaran yang lazim digunakan, yaitu; (1) diangsur; atau (2) secara sekaligus lunas. Debitor berhak untuk sewaktu-waktu untuk mengakhiri perjanjian tersebut sebelum jangka waktunya berakhir, asal membayar seluruh jumlah yang berhutang, termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lainnya.
4. Mutasi keuangan debitor dan pembukuan oleh bank.  
Dari mutasi keuangan dan pembukuan bank ini dapatlah diketahui dari berapa besar jumlah yang terhutang oleh debitor. Untuk itu mutasi keuangan dan pembukuan bank tersebut, yang berbentuk rekening koran, diberikan salinnya setiap bulan oleh bank kepada debitor yang bersangkutan.
5. Pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda (bila ada), kecuali pembayaran bunga, maka pembayaran biaya administrasi dan provisi harus dibayar dimuka oleh debitor. Sedangkan denda harus dibayar oleh debitor bila terdapat tunggakan angsuran ataupun bunga.
6. Klausula *opersbarheid*. Yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan hak bagi debitor untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitor untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang sehingga debitor harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas.  
Klausula tersebut antara lain: (1) debitor tidak membayar kewajiban secara sebagaimana mestinya; atau (2) debitor pemilik jaminan pailit; (3) debitor/pemilik jaminan meninggal dunia; (4) harta kekayaan debitor/pemilik jaminan dilakukan penyitaan; (5) *surcance van betaling*; atau (6) debitor/pemilik jaminan ditaruh dibawah pengampunan.
7. Jaminan yang diserahkan oleh debitor beserta kuasa-kuasa yang menyertainya dan persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan tersebut.

---

<sup>59</sup> Budi Untung, *Op.cit.*, hlm. 47

8. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur dan termasuk hak untuk pengawasan/pembinaan kredit oleh bank.
9. Biaya akta dan biaya penagihan hutang, yang juga harus dibayar oleh debitur.

## **B. Tinjauan Umum Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit**

### **1. Pengertian Prinsip Kehati-hatian.**

Pengertian Prinsip Kehati-hatian berasal dari kata "hati-hati" (*prudent*) yang erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. *Prudent* dapat juga diterjemahkan dengan bijaksana, namun dalam dunia perbankan istilah itu digunakan dan diterjemahkan dengan hati-hati atau kehati-hatian (*prudential*).<sup>60</sup> Penerapan prinsip kehati-hatian disebutkan UU Perbankan, bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.<sup>61</sup> Dalam ketentuan tersebut menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya. Dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan iktikad baik.<sup>62</sup>

Prinsip kehati-hatian mengharuskan pihak bank untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, selalu konsisten

---

<sup>60</sup> Permadi Gandapraja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, hlm. 21.

<sup>61</sup> Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>62</sup> Hermansyah, *Op.cit*, hlm .147.

dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan dibidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik.<sup>63</sup> Pengaturan prinsip kehati-hatian dalam perbankan menyangkut pelayanan jasa-jasa perbankan maupun dalam hal penghimpunan dan penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam sistem perbankan tentunya digunakan sebagai perlindungan untuk bank itu sendiri dan secara tidak langsung oleh pihak bank terhadap kepentingan-kepentingan nasabah penyimpan dan simpanannya di bank, Prinsip ini digunakan untuk mencegah timbulnya risiko-risiko kerugian dari suatu kebijakan dan kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank.<sup>64</sup>

## 2. Pengaturan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perbankan

Prinsip ini telah diatur dalam peraturan perbankan di Indonesia yaitu dalam Pasal 2 UU Perbankan. Dengan diaturnya prinsip kehati-hatian dalam UU Perbankan berarti suatu penegasan yang secara implisit bahwa prinsip kehati-hatian ini sebagai salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan dan dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya.<sup>65</sup> Di dalam ketentuan Pasal 8 UU Perbankan juga mengandung prinsip kehati-hatian dimana dinyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum Wajib mempunyai keyakinan berdasarkan

---

<sup>63</sup> *Ibid*

<sup>64</sup> *Ibid*

<sup>65</sup> *Ibid*

analisis yang mendalam atas ikhtikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>66</sup> Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitor.<sup>67</sup>

Penegasan prinsip kehati-hatian juga diatur dalam Pasal 29 ayat (2) UU Perbankan yang menegaskan:<sup>68</sup> ”Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvabilitas, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian”.

Setiap bank seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan usahanya dan wajib menjunjung tinggi serta berpegang teguh pada prinsip ini. Hal ini mengandung makna bahwa segala sesuatu perbuatan dan kebijaksanaan yang dibuat harus senantiasa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.<sup>69</sup> Dengan demikian, rambu-rambu kesehatan bank atau *prudential principle* harus mendapatkan perhatian yang cermat dari setiap bank, baik bank

---

<sup>66</sup> Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>67</sup> Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>68</sup> Pasal 29 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>69</sup> Hermansyah, *Op.cit.*, hml 147.



yang semata-mata melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah saja maupun bank konvensional yang mempunyai *islamic window* (memiliki cabang-cabang khusus bank syariah).<sup>70</sup>

### 3. Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit

Dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada nasabah, bank melakukan suatu analisis kredit secara mendalam dalam pemberian kredit dengan memintakan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima kredit. Analisis ini sebagai salah satu pelaksanaan prinsip kehati-hatian, dari Persyaratan kredit terdiri dari beberapa prinsip yang menjadi pedoman bank yaitu prinsip 5C.<sup>71</sup>

#### 1. *Character*

Karakter dari calon debitur merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dan merupakan unsur terpenting sebelum memutuskan memberikan kredit kepadanya. Dalam hal ini bank meyakini benar calon debiturnya memiliki reputasi baik artinya selalu memenuhi janjinya dan berlakuan baik.

#### 2. *Capital*

Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Hal ini diperlukan untuk mengukur tingkat rasio

---

<sup>70</sup> Sutan Remy Syahdeini, *Perbankan Islam ( Dalam Kedudukannya Dalam tata Hukum diIndonesia)*, Utama Pustaka Grafika, Jakarta, hlm .172.

<sup>71</sup> Johannes Ibrahim, *Op.cit.*, hlm. 101.

likuiditasnya dan solvabilitasnya. Rasio ini diperlukan berkaitan dengan pemberian kredit untuk jangka pendeknya atau jangka panjang.

### *3. Capacity*

Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu. Pendapatan yang selalu meningkat diharapkan kelak mampu melakukan pembayaran kembali atas kreditnya. Sedangkan bila diperkirakan tidak mampu, bank dapat menolak permohonan dari calon debitur.

### *4. Condition of Economy*

Kondisi ekonomi ini perlu menjadi sorotan bagi bank karena akan berdampak baik secara positif atau negatif terhadap usaha calon debitur sebagai contoh dapat terjadi dalam kurun waktu tertentu pasaran tekstil yang biasanya menerima barang-barang tersebut menghentikannya impornya.

### *5. Collateral*

Jaminan yang diberikan oleh calon debitur akan diikat suatu hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan. Dalam praktik perbankan, jaminan merupakan langkah terakhir bila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya lagi.

Beberapa pakar hukum ada yang menambahkan 2 unsur tambahan yaitu:

#### 6. *Coverage*

Untuk memperkecil risiko yang mungkin akan dihadapi oleh bank dan nasabah perlu pengamanan lain yaitu asuransi:<sup>72</sup>

- a. Asuransi benda yaitu bagi harta benda milik nasabah yang diagunkan ke bank.
- b. Asuransi jiwa yaitu asuransi terhadap jiwa nasabah.

#### 7. *Constraint*

Karakter yang baik, kemampuan yang mendukung, modal yang cukup, kondisi ekonomi yang memungkinkan, dan asuransi yang membentengi agunan, belum memenuhi syarat untuk memperoleh kredit bank. Bank harus meneliti dan mempelajari berbagai kendala dan hambatan, baik berupa peraturan resmi, maupun kebiasaan yang berlaku umum dalam masyarakat, agar kredit tidak mengalami gangguan nantinya.<sup>73</sup>

Selain memperhatikan hal-hal di atas, bank juga harus mengetahui tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya serta urgensi dari kredit yang diminta calon debitornya. Bank dalam memberikan kredit, selain menerapkan prinsip 5C juga hendaknya

---

<sup>72</sup> As Mahmoeddin, *100 Penyebab Kredit Macet*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, hlm .28.

<sup>73</sup> *Ibid*, hlm. 28.

menerapkan prinsip lainnya yang dinamakan dengan prinsip 5P dan 3R yang terdiri dari atas:<sup>74</sup>

1. *Party* ( para pihak )

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu pihak pemberi kredit harus memperoleh suatu kepercayaan terhadap para pihak, dalam hal ini debitor. Bagaimanan karakter, kemampuannya dan sebagainya.

2. *Purpose* ( tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting, diketahui oleh pihak kreditor, harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan *income* perusahaan dan harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukan. Untuk tujuan seperti diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit.

3. *Payment* ( pembayaran)

Harus pula diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitor cukup tersedia dan cukup aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitor yang bersangkutan. Dalam hal ini dilihat dan dianalisis apakah setelah pemberian kredit nanti, debitor punya sumber pendapatan dan apakah pendapatan tersebut mencukupi untuk membayar kembali duitnya.

---

<sup>74</sup> Djoni S. Gazali, Rachmadi Usman, *op.cit.*, hlm. 274.

#### 4. *Profitability* (perolehan laba)

Unsur perolehan laba oleh debitor tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit. Untuk itu kreditor harus mengantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali kredit, *cash flow* dan sebagainya.

#### 5. *Protection*

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitor. Untuk itu, perlindungan dari kelompok perusahaan atau jaminan dari *holding*, atau jaminan pribadi pemilik perusahaan penting diperhatikan, terutama untuk berjaga-jaga sekiranya terjadi hal-hal di luar skenario atau di luar predikat semula

Kemudian Prinsip 3R dalam pemberian kredit terhadap nasabah bank oleh kreditor:<sup>75</sup>

##### 1. *Returns* (hasil yang diperoleh)

Returns, yakni hasil diperoleh oleh debitor, dalam hal ini ketika kredit, kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon debitor, artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, disamping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti untuk *cash flow*, kredit lain jika ada dan sebagainya.

---

<sup>75</sup> Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm .249.

## 2. *Repayment* ( pembayaran kembali)

Kemampuan bayar dari pihak debitor tentu saja mesti dipertimbangkan. Apakah kemampuan bayar tersebut *match* dengan *schedule* pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan itu. ini juga merupakan hal yang tidak boleh diabaikan.

## 3. *Risk bearing ability* ( kemampuan menanggung risiko)

Hal lain yang perlu diperhatikan juga adalah sejauh mana terdapatnya kemampuan debitor untuk menanggung risiko. Misalnya dalam hal terjadi hal-hal diluar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet. Untuk itu harus diperhitungkan apakah misalnya jaminan dan atau asuransi barang atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi risiko tersebut.

Disamping prinsip-prinsip diatas, beberapa prinsip lain dalam hal pemberian kredit yang berhubungan dengan debitor yang mesti diperhatikan oleh suatu bank yaitu:<sup>76</sup>

### 1. Prinsip *Matching*

Dalam hal ini harus *match* antara pinjaman dengan *set* perseroan atau perserorangan, jangan sekali-sekali memberikan suatu pinjaman berjangka waktu pendek untuk kepentingan pembiayaan/investasi yang berjangka panjang. Karena hal tersebut akan mengakibatkan terjadi *missmacth*.

---

<sup>76</sup> Djoni S.Gozali, Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 276.

## 2. Prinsip Kesamaan Valuta

Maksudnya penggunaan dana yang didapatkan dari suatu kredit sedapat-dapatnya haruslah digunakan untuk membiayai atau investasi dalam mata uang yang sama, sehingga risiko nilai valuta dapat dihindari. Meskipun untuk itu tersedia apa yang disebut dengan *currency hedging*.

## 3. Prinsip Perbandingan antara Pinjaman dan Modal

Maksudnya mestilah ada hubungan yang *prudent* antara jumlah pinjaman dengan besarnya modal. Jika pinjamannya terlalu besar disebut dengan perusahaan dengan *high gearing*, sebaliknya jika pinjamannya kecil dibandingkan dengan modalnya disebut *low gearing*. Pos permodalan *earning* yang akan didapat oleh perusahaan tidak *fixed*, yaitu dalam bentuk relatif tetap. Oleh karena itu, kelangsungan suatu perusahaan akan terancam jika antara jumlah pinjaman dengan besarnya modal tidak *reasonable*.

## 4. Prinsip Perbandingan antara Pinjaman dan Aset

Alternatif lain untuk menekan risiko dari suatu pinjaman adalah dengan memperbandingkan antara besarnya pinjaman dengan aset, yang juga dikenal dengan *gearing ratio*. Biasanya klasifikasi dari *gearing ratio* terdiri atas rasio rendah (6-20%), sedang (20-40%), dan tinggi (diatas 40%)

Tentunya dengan melaksanakan prinsip-prinsip diatas bank, bank telah melaksanan sudah berusaha untuk menjalankan prinsip kehati-

hatian dalam pelaksanaan kegiatan usahanya terutama dalam pemberian kredit kepada nasabahnya. Diharapkan dengan memperhatikan seluruh prinsip-prinsip diatas telah memenuhi pelaksanaan prinsip kehati-hatian sehingga risiko yang ada dapat diminimalisir sekecil mungkin sehingga kepentingan bank itu sendiri dan nasabah dapat terlindungi.

### C. Tinjauan Umum Jaminan dalam Perjanjian Kredit

#### 1. Pengertian Jaminan Kredit

Pengertian Jaminan Menurut Mariam Darus Badruzaman adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>77</sup> Sedangkan Suyanto, ahli hukum perbankan mendefinisikan jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.<sup>78</sup> Hartono Hadi Saputro juga berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>79</sup>

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitor untuk memenuhi atau melunasi

---

<sup>77</sup> Johannes Ibrahim, *Op.cit.*, hlm. 18.

<sup>78</sup> *Ibid.*

<sup>79</sup> *Ibid.*



perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bersifat ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap kreditornya.<sup>80</sup>

Dari perumusan pengertian jaminan di atas, dapat disimpulkan bahwa jaminan itu suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitor kepada kreditor sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain.<sup>81</sup> Kebendaan tertentu diserahkan debitor kepada kreditor dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit yang diberikan kreditor kepada debitor sampai debitor melunasi pinjamannya tersebut, apabila debitor wanprestasi, kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang.<sup>82</sup> Selanjutnya akan dipergunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitor kepada kreditornya. Dengan kata lain jaminan berfungsi sebagai sarana untuk menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitor seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir.<sup>83</sup>

Di dalam Penyaluran dana yaitu melalui kredit terhadap masyarakat dalam perkembangannya mengalami perubahan dimana pada awalnya terdapat ketentuan mengenai kewajiban atau keharusan tersedianya

---

<sup>80</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm .1.

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm. 69.

<sup>82</sup> *Ibid*.

<sup>83</sup> *Ibid*.

jaminan atas kredit yang dimohonkan oleh calon debitur yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967, namun dengan lahirnya UU Perbankan, tidak lagi disebutkan secara tegas mengenai kewajiban atau keharusan tersedianya jaminan atas kredit yang dimohonkan oleh calon debitur.<sup>84</sup>

Lahirnya Undang-Undang baru tersebut memberikan pengertian yang tidak sama dengan istilah “jaminan menurut Undang-Undang Perbankan 1967. Arti “jaminan” menurut Undang-Undang yang lama diberi istilah “agunan”, sedangkan “Jaminan” menurut Undang-Undang Perbankan yang diubah diberi arti “keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas ikhtikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan’.<sup>85</sup> Ini berarti “jaminan kredit” yang dimaksud dengan Undang-Undang Perbankan baru yang diubah bukanlah jaminan kredit yang selama ini dikenal dengan sebutan *collateral* sebagai bagian daripada 5 C’s. Istilah *collateral* oleh Undang-Undang Perbankan yang baru yang diubah diartikan dengan “agunan”.<sup>86</sup>

Lebih lanjut tentang jaminan atau agunan ini dapat dilihat pada penjelasan Pasal 8 UU Perbankan yang menyebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga dalam

---

<sup>84</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek ...Op.cit.*, hlm .284.

<sup>85</sup> *Ibid*, hlm. 282.

<sup>86</sup> *Ibid*, hlm .283.

pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.<sup>87</sup> Untuk mengurangi risiko tersebut maka jaminan dalam pemberian kredit, dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.<sup>88</sup>

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan disini dapat berarti material maupun immaterial. Apabila kita dapat melihat ketentuan pasal 1131 KUHPerdara, undang-undang itu menentukan bahwa segala kebendaan sipenghutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan.<sup>89</sup>

## 2. Fungsi Jaminan

Didalam pemberian kredit, bank wajib memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.<sup>90</sup> Untuk melindungi uang yang dikucurkan lewat kredit dari risiko kerugian, maka pihak perbankan membuat pagar pengamanan.<sup>91</sup>

Dalam kondisi sebaik apa pun atau dengan analisis sebaik mungkin

---

<sup>87</sup> Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>88</sup> Budi Untung, *Op.cit.*, hlm. 54

<sup>89</sup> *Ibid*, hlm. 55.

<sup>90</sup> *Ibid*, hlm. 53.

<sup>91</sup> Kasmir, *Op.cit.*, hlm. 123.

risiko kredit macet tidak dapat dihindari, Pagar pengamanan yang dibuat biasanya berupa jaminan yang harus disediakan debitor.<sup>92</sup> Tujuan jaminan adalah untuk melindungi kredit dari risiko kerugian, baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Lebih dari itu jaminan yang diserahkan oleh nasabah merupakan beban, sehingga si nasabah akan sungguh-sungguh untuk mengembalikan yang diambilnya.<sup>93</sup>

Dalam Praktik Perbankan masalah jaminan ini sangat penting artinya, terutama yang berhubungan dengan kredit yang diberikan kepada nasabahnya. Didalam ketentuan Pasal 8 UU Perbankan disebutkan:<sup>94</sup> bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum Wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas ikhtikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitor.<sup>95</sup> Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh

---

<sup>92</sup> *Ibid*

<sup>93</sup> *Ibid*

<sup>94</sup> Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

<sup>95</sup> Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

keyakinan atas kemampuan debitor untuk mengembalikan hutangnya, agunan hanya dapat berupa proyek yang dibiayai oleh kredit tersebut.

Mengenai pentingnya suatu jaminan bagi kreditor atas pemberian suatu kredit, tidak lain adalah karena jaminan merupakan salah satu upaya untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit<sup>96</sup>. Karena dalam kenyataannya, kredit yang diberikan oleh pihak perbankan tersebut, sebagian besar tidak dapat dikembalikan secara utuh oleh nasabah debitornya, yang membawa risiko usaha bagi pihak perbankan yang bersangkutan, akhirnya menimbulkan kredit-kredit macet. Keberadaan adanya jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna meminimalisir risiko bank dalam menyalurkan kredit.<sup>97</sup>

Pada prinsipnya suatu penyaluran kredit tidak selalu harus dengan agunan kredit, sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki debitor pada dasarnya sudah merupakan jaminan atas prospek usaha itu sendiri. Hanya saja, jika suatu kredit dilepas tanpa agunan maka kredit itu akan memiliki risiko yang sangat besar karena jika investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula.<sup>98</sup> Jika hal ini terjadi maka bank akan dirugikan sebab dana yang disalurkan berpeluang untuk tidak dapat

---

<sup>96</sup> Budi Untung, *Op.cit.*, hlm. 57.

<sup>97</sup> *Ibid.*

<sup>98</sup> *Ibid.*

dikembalikan, itu berarti kredit tersebut macet tanpa ada aset nasabah yang dapat digunakan untuk menutup kredit yang tidak terbayar. Lainnya halnya jika ada agunan. Bank akan dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan tersebut. masalah *collateral* atau agunan dapat menjadi pelik jika tidak sikapi dengan seksama.<sup>99</sup>

Pada umumnya dalam rangka mengamankan pemberian kreditnya, bank menuntut nasabah debitor untuk memberikan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan pemberian kredit bank tersebut pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitor bila debitor cidera janji atau dinyatakan pailit<sup>100</sup>. Dengan adanya jaminan pemberian kredit dalam perjanjian tersebut tentunya akan memberikan jaminan perlindungan, baik bagi keamanan dan kepastian hukum kreditor, bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun mungkin nasabah debitornya cidera janji, yakni dengan cara mengeksekusi benda yang menjadi objek jaminan kredit bank yang berangkutan.<sup>101</sup>

---

<sup>99</sup> *Ibid.*

<sup>100</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek ... Op.cit.*, hlm .286.

<sup>101</sup> *Ibid*

### 3. Macam-Macam Jaminan

Sebagaimana diketahui bahwa kredit, sesuai dengan namanya, diberikan kepada debitor berdasarkan kepercayaan dari kreditor akan kesanggupan pihak debitor untuk membayar kembali utangnya kelak. Dalam hukum diberlakukan suatu prinsip bahwa kepercayaan tersebut dipandang sebagai jaminan pokok dari pembayaran kembali utang-utang kelak, prinsip hukum seperti ini terlihat dengan jelas dalam undang-undang perbankan.<sup>102</sup> Sementara itu, jaminan-jaminan lainnya bersifat kontraktual contohnya hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotek, fidusia dan sebagainya hanya dianggap sebagai jaminan tambahan semata yakni sebagai tambahan atas jaminan pokok, berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit tersebut.<sup>103</sup>

Jaminan dapat digolongkan dalam beberapa klasifikasi berdasarkan sudut pandang tertentu, misal terjadinya, sifatnya, kebendaan yang dijadikan objek jaminan:

a. Jaminan yang Lahir karena Undang-Undang dan Perjanjian,

Jaminan yang lahir karena Undang-Undang, Jaminan yang ditentukan oleh Undang-Undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak. Seperti dalam pasal 1331 yang menentukan bahwa semua harta benda debitor baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh

---

<sup>102</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 9.

<sup>103</sup> *Ibid.*

perutangnya. Dari ketentuan tersebut dapat tarik kesimpulan bahwa seorang kreditor dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitor kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh undang-undang. Selain itu berdasarkan pasal 1132 KUHPerdara, ditentukan bahwa hasil penjualan benda-benda tersebut harus dibagi antara para kreditor seimbang dengan besarnya piutang masing-masing.<sup>104</sup>

Kreditor mempunyai kedudukan yang sama, tak ada yang harus didahulukan dalam pemenuhan piutangnya disebut dengan kreditor konkuren. Undang-Undang juga menyediakan jenis-jenis lembaga jaminan yang pemenuhannya harus didahulukan disebut kreditor preferen, yaitu mereka yang memegang hak *privilege* ( pemegang hak tanggungan, pemegang gadai).<sup>105</sup> Sedangkan jaminan karena perjanjian adalah jaminan yang diadakan para pihak sebelumnya seperti gadai, hipotik, hak tanggungan dan fidusia.

#### b. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) antara kreditor yang satu dengan kreditor lainnya. Dalam hal jaminan yang bersifat umum yang diatur

---

<sup>104</sup> Priyo Handoko, *Op.cit.*, hlm. 115.

<sup>105</sup> *Ibid.*



dalam Pasal 1131 BW, dapat disimpulkan bahwa hak-hak tagihan seorang kreditor dijamin dengan:<sup>106</sup>

- 1) Semua barang debitor yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat,
- 2) Semua barang yang akan ada; disini berarti barang-barang yang pada saat pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitor, tetapi kemudian menjadi miliknya. Dengan perkataan lain hak kreditor meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitor, asal kemudian benar-benar menjadi miliknya.
- 3) Baik barang bergerak maupun tak bergerak.

Jaminan seperti itu diberikan kepada setiap kreditor dan karenanya disebut jaminan umum. Setiap kreditor menikmati hak jaminan umum seperti itu.<sup>107</sup> Namun hal itu berarti bahwa kreditor harus menjual seluruh kekayaan debitor, lalu mengambil suatu bagian yang sebanding dari hasil penjualan dari tiap-tiap benda yang membentuk kekayaan tersebut. Hal seperti penjualan seluruh harta kekayaan debitor hanya terjadi dalam hal ada kepailitan dan dalam penerimaan boedel dengan hak utama untuk mengadakan pencatatan. Namun peristiwa itu tidak didasarkan atas perintah undang-undang tetapi

---

<sup>106</sup> J.Satrio *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm .4-6.

<sup>107</sup> Budi Untung, *Op.cit.*, hlm. 55.

karena penyelesaian sedemikian adalah logis dan kiranya tak ada jalan lain yang praktis.<sup>108</sup>

Namun pada faktanya, pihak kreditor umumnya tidak puas dengan jaminan umum yang didasari atas pasal 1131 KUHPerdara tersebut dengan alasan:<sup>109</sup>

1. Benda tidak khusus dalam konteks ini, pasal tersebut tidak merujuk pada suatu barang khusus tertentu, tetapi menunjuk pada semua barang milik debitor.
2. Benda tidak diblokir jika dibuat jaminan utang khusus (yang bersifat kebendaan), dapat ditentukan bahwa benda tersebut tidak dapat dialihkan kecuali dengan seizin pihak kreditor, tindakan ini tidak dapat dilakukan atas jaminan umum yang berdasarkan pasal tersebut.
3. Jaminan tidak mengikuti benda setelah dibuat jaminan utang yang khusus (yang bersifat kebendaan), apabila benda objek jaminan utang dialihkan kepada pihak lain oleh debitor, maka hak kreditor tetap melekat pada benda tersebut, tanpa melihat ditangan siapa benda tersebut berada. Sifat pelekatan kepada benda ini tidak dimiliki oleh jaminan umum yang berdasarkan pada pasal tersebut.
4. Tidak ada kedudukan preferens kreditor berbeda dengan jaminan umum yang didasarkan pada pasal tersebut, pemegang jaminan utang khusus (yang bersifat kebendaan) diberi hak preferen oleh hukum. Artinya kreditor diberi kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) dalam pembayaran utang yang diambil dari hasil penjualan benda jaminan utang. Jika ada sisa dari penjualan benda jaminan utang tersebut, baru dibagikan kepada kreditor lainnya. Dalam jaminan umum berdasarkan pasal tersebut, tidak ada kedudukan preferen kreditor seperti ini.

Sedangkan jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai

---

<sup>108</sup> *Ibid*, Hlm. 55.

<sup>109</sup> *Ibid*

kreditor *previledge*. Hak jaminan yang bersifat khusus, yang mempunyai kedudukan yang baik, bisa ada karena:

- a) Diberikan oleh undang-undang (Pasal 1134), atau
- b) Diperjanjikan (Pasal 1151, 1162, 1820)

Munculnya jaminan khusus, dikarenakan jaminan umum dirasa kurang memuaskan para kreditor, maka kemudian muncul jaminan khusus yang timbul karena ada perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dan debitor, yang dapat berupa jaminan kebendaan atau pun jaminan perorangan.<sup>110</sup> Yang dimaksud dengan jaminan itu sendiri adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan, yaitu bahwa debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>111</sup>

Dari pengertian tersebut maka dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa:<sup>112</sup>

- (1) Hak jaminan yang diberikan kepada kreditor tersebut adalah baik hak kebendaan maupun hak perorangan. Hak kebendaan berupa benda berwujud dan benda tak berwujud, benda bergerak maupun benda tak bergerak, sedangkan hak perorangan tidak lain adalah penanggungan hutang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUHPerduta.
- (2) Hak jaminan yang diberikan kepada kreditor tersebut dapat diberikan oleh debitor sendiri maupun pihak ketiga yang disebut penjamin atau penanggung. Jaminan perorangan atau penanggungan hutang selalu diberikan baik dengan sepengetahuan atau tanpa sepengetahuan debitor yang bersangkutan.
- (3) Hak Jaminan yang diberikan kepada kreditor tersebut untuk keamanan dan kepentingan kreditor harus lah diadakan dengan suatu

<sup>110</sup> Priyo Handoko, *Op.cit.*, hlm. 115

<sup>111</sup> Budi Untung, *Op.cit.*, hlm. 56.

<sup>112</sup> *Ibid*, hlm. 56-57.

perikatan; perikatan mana bersifat *accessoir* dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang diadakan antara debitor dengan kreditor.

c. Jaminan Perorangan dan Jaminan Kebendaan

Hak jaminan perorangan timbul dari perjanjian jaminan antara kreditor (bank) dan pihak ketiga. Perjanjian perorangan merupakan hak relatif dimana hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terikat dalam suatu perjanjian.<sup>113</sup> Dalam perjanjian jaminan perorangan, pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitor, berarti perjanjian jaminan perorangan merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitor apabila debitor ingkar janji (*wanprestasi*).<sup>114</sup> Dengan demikian, para kreditor pemegang hak jaminan perorangan hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren saja. Apabila terjadi kepailitan pada debitor maupun penjamin(pihak ketiga), berlaku ketentuan jaminan secara umum yang tertera dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdota.<sup>115</sup>

Menurut Subekti, karena tuntutan kreditor terhadap penanggung tidak diberikan suatu *privilege* atau kedudukan istimewa di atas tuntutan kreditor lainnya dari si penanggung, maka jaminan perorangan ini tidak banyak berguna bagi dunia perbankan.<sup>116</sup>

Meskipun demikian, menurut Djuhaendah hasan dengan adanya

---

<sup>113</sup> Daeng Naja, *Op.cit.*, hlm .210.

<sup>114</sup> *Ibid.*

<sup>115</sup> *Ibid.*

<sup>116</sup> *Ibid.*

jaminan perorangan, kreditor akan merasa aman daripada tidak ada jaminan sama sekali, karena dengan adanya jaminan perorangan kreditor dapat menagih tidak hanya debitor, tetapi juga pada pihak ketiga yang menjamin, yang kadang-kadang terdiri dari beberapa orang.<sup>117</sup>

Jaminan perorangan, yaitu jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pihak pemberi jaminan, bukan terhadap benda tertentu.<sup>118</sup> Jaminan perorangan ini hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu saja. Nantinya seorang kreditor lewat jaminan ini dapat saja mengambil harta debitor yang wanprestasi dengan atau tanpa pranata hukum yang disebut “sita jaminan”.<sup>119</sup> Jadi dalam hal ini yang terikat sebagai jaminan disini bukanlah barangnya melainkan orang.

Jaminan perorangan dalam artian yang luas dapat diklasifikasi lagi kedalam tiga golongan:<sup>120</sup>

- a. Garansi pribadi
- b. Jaminan perusahaan
- c. Garansi bank

Perbedaan diantara ketiga jenis jaminan perorangan tersebut adalah tentang siapa yang menjadi subjek pemberi garansi: terhadap garansi

---

<sup>117</sup> *Ibid.*

<sup>118</sup> Munir Fuady, *Op.cit.*, hlm. 11.

<sup>119</sup> *Ibid*, hlm. 10.

<sup>120</sup> *Ibid*, hlm. 11

pribadi, yang menjadi subjek pemberi jaminannya adalah orang secara pribadi; terhadap garansi perusahaan, yang menjadi subjek tersebut adalah pihak perusahaan (yang berbentuk badan hukum); sementara jaminan dalam bank garansi diberikan oleh suatu bank, yang biasanya tidak dimaksudkan sebagai jaminan kredit tetapi hanya jaminan atas pembayaran sejumlah uang tertentu atau atas pelaksanaan suatu pekerjaan tertentu dalam praktiknya, garansi bank kadang-kadang dikenal juga dalam bentuk *standby letter of credit*.<sup>121</sup>

Sedangkan Jaminan Kebendaan, Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan suatu benda tertentu. Jaminan ini selalu mengikuti bendanya, kemanapun benda tersebut beralih atau dialihkan, serta dapat dialihkan kepada dan dapat dipertahankan terhadap siapapun.<sup>122</sup> Jaminan kebendaan dapat juga diberi arti yaitu jaminan yang obyeknya berupa barang baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukan untuk menjamin utang debitor kepada kreditor apabila dikemudian hari utang tersebut tidak dapat dibayar oleh debitor.

Jaminan kebendaan memberikan kepastian hukum kepada kreditor tentang barang apa yang digunakan sebagai jaminan utang.<sup>123</sup> Obyek jaminan dapat dilihat dahulu berapa nilainya seandainya barang itu dijual. Kreditor sebagai pemegang jaminan mempunyai perkiraan

---

<sup>121</sup> *Ibid.*

<sup>122</sup> *Ibid*, hlm .10.

<sup>123</sup> *Ibid*

apakah mencukupi atau tidak barang-barang yang dijaminan untuk mengamankan pengembalian utang debitor. Jika diperkirakan belum cukup mampu untuk membayar utangnya, kreditor dapat meminta kepada debitor untuk menambah barang jaminan.<sup>124</sup>

Dalam prakteknya, pada jaminan kebendaan diadakan suatu pemisahan bagian dari kekayaan seseorang (si pemberi jaminan) yaitu melepaskan sebagian kekuasaan atas bagian kekayaan tersebut, dan semuanya itu diperuntukan guna memenuhi kewajiban si debitor bila suatu saat diperlukan.<sup>125</sup> Kekayaan tersebut dapat berasal dari kekayaan debitor itu sendiri ataupun kekayaan pihak ketiga. Dalam hal mengenai para pihak dalam kredit apabila jaminan yang berupa kekayaan yang berasal pihak ketiga. Disini perlu ada perhatian khusus bagi pihak kreditor dengan melakukan pengecekan sebelum akta perjanjian kredit ditandatangani.<sup>126</sup>

Di sinilah letak peran seorang notaris untuk bertindak pada posisi yang benar, yaitu melindungi pihak ketiga yang dengan ikhtikad baik meminjamkan jaminan atau sebagian kekayaan untuk kepentingan si debitor.<sup>127</sup> Seharusnya notaris menjelaskan secara gamblang dan terang mengenai akibat hukum apabila debitor dikemudian hari melakukan wanprestasi.

---

<sup>124</sup> Budi Untung, *Op.cit.*, hlm. 62.

<sup>125</sup> *Ibid*

<sup>126</sup> *Ibid*

<sup>127</sup> *Ibid*, hlm .62-63.

Menurut Subekti, pemberian jaminan kebendaan kepada kreditor memberikan suatu keistimewaan baginya terhadap kreditor lainnya. Praktek jaminan pada perbankan indonesia, yang sering dipakai adalah jaminan kebendaan yang meliputi:<sup>128</sup>

- 1) Hipotik, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan (pasal 1162 KUHPerduta). Saat ini yang berlaku hanya untuk hipotek kapal laut sementara untuk pesawat udara semula berlaku berdasarkan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 tentang Penerbangan, kemudian Undang-Undang itu dicabut dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan yang tidak lagi menyebutkan tentang hipotek atas pesawat terbang. Jadi hipotek kembali hanya dapat dikaitkan dengan kapal laut saja.
- 2) Hak tanggungan berobjekan hak atas tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dengan dasar hukum UU hak tanggungan
- 3) Gadai berobjekan benda-benda bergerak, dengan dasar hukumnya KUHPerduta.
- 4) Gadai Tanah berobjekan tanah, dengan dasar hukumnya adalah hukum adat dan dikuatkan oleh UU POKOK AGRARIA.
- 5) Fidusia berobjekan benda bergerak (berwujud ataupun tak berwujud) dan benda tidak bergerak-khususnya yang tidak dapat di

---

<sup>128</sup> Munir Fuady, *Op.cit.*, hlm. 10.



bebani dengan hak tanggungan dengan dasar hukumnya adalah undang-undang fidusia.

d. Jaminan Pokok, Jaminan Utama dan Jaminan Tambahan

Sesuai dengan namanya, kredit diberikan kepada debitor berdasarkan “kepercayaan” dari kreditor terhadap kesanggupan pihak debitor untuk membayar kembali utangnya kelak. Karena dalam hukum diberlakukan suatu prinsip bahwa “kepercayaan” tersebut dipandang sebagai jaminan pokok dari pembayaran kembali utangnya kelak.<sup>129</sup> Sementara jaminan-jaminan lainnya yang bersifat kontraktual, seperti hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotik, fidusia, dan sebagainya hanya dianggap sebagai “jaminan tambahan” semata, yakni tambahan atas jaminan utamanya berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit tersebut.<sup>130</sup>

---

<sup>129</sup> *Ibid*, hlm. 9.

<sup>130</sup> *Ibid*