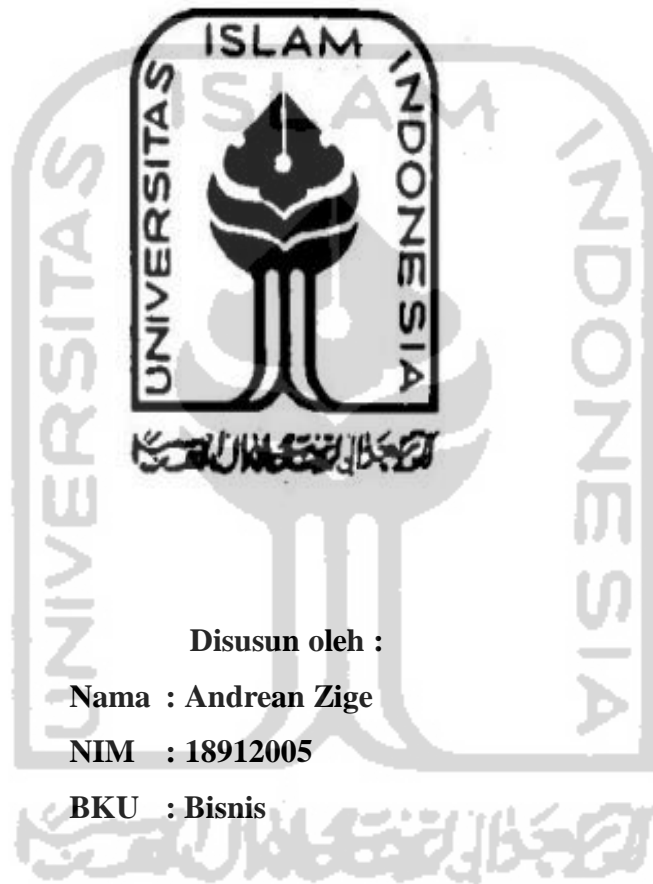


PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

PEMILIKAN RUMAH (KPR)

(Studi Kasus pada Bank Cenral Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta)

TESIS



Disusun oleh :

Nama : Andrean Zige

NIM : 18912005

BKU : Bisnis

**PROGRAM MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2020



PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN

KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

(Studi Kasus pada Bank Cenral Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta)

Disusun oleh :

Nama : Andrean Zige

NIM : 18912005 BKU : Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada
Tim Penguji dalam Ujian Tesis Program Magister (S-2) Ilmu Hukum

Pembimbing 1

Dr. Surach Winarni, S.H.,M.Hum

Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A.,M.H.,Ph.d



PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN

KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

(Studi Kasus pada Bank Cenral Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta) Disusun oleh

NAMA MHS : Andrian Zige
NIM : 18912005
BKU : Bisnis

Telah diujikan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada Kamis, 19 Maret 2020
Program Magister Ilmu Hukum


Dr. Surach Winarni, S.H.,M.Hum Yogyakarta, 19 Maret 2020

Pembimbing



Dr. Nurjihad, S.H., M.H Yogyakarta, 19 Maret 2020

Anggota Penguji I


Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D Yogyakarta, 19 Maret 2020

Anggota Penguji II

Mengetahui
Ketua Program Studi Hukum Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia


Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.d

SURAT PERNYATAN

ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA MAGISTER ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohmanirrohm

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Andrean Zige, S.H.
NIM : 18912005

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) (Studi Kasus pada Bank Cenral Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta)

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar asli (orisinal), bebas dari unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saat, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya meniadakan kewenangan kepada perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sejujur-jujunya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar dan tidak ada tekanan dari pihak manapun.

Yogyakarta 24 Maret 2020



Andrean Zige, S.H

HALAMAN MOTTO

وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ ﴿٧﴾

Artinya: “Dan (ingatlah juga) tatkala Tuhan-mu memaklumkan, “Sesungguhnya jika kamu bersyukur, pasti Kami akan menambah (nikmat) kepadamu, dan jika kamu mengingkari (nikmat-Ku), maka sesungguhnya azab-Ku sangat pedih”. (Q.S. Ibrahim ayat 7)

Permudahlah urusanmu terhadap sesama, maka di permudahkan pula urusanmu oleh Allah SWT. (Andrean Zige)

Doa dan ketulusan hati Bapak dan Ibu ku adalah penghantarku meraih kesuksesan. (Andrean Zige)

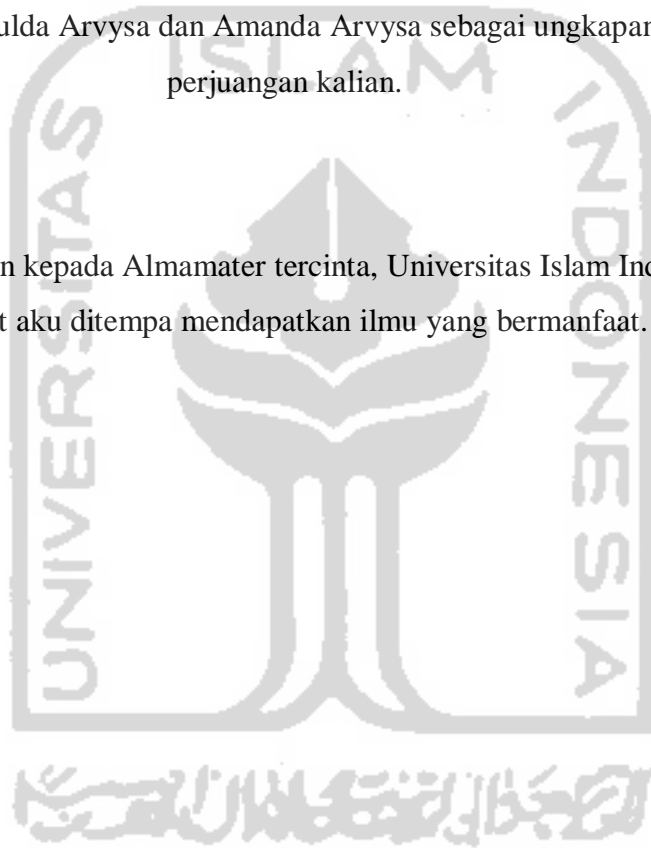
وَلَا تَجْعَلْ دِينَكَ كَدِينِ الْبَغْيِ

HALAMAN PERSEMBAHAN

Karya ini ku haturkan kehadiran
Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa dan Maha Penyayang
yang Memiliki Ilmu yang Maha Kekal

Karya ini ku persembahkan untuk Ibunda tercinta Almarhumah Suwastini, Ayahanda tercinta Sahmiri,S.E, Adikku Zulda Arvysa dan Amanda Arvysa sebagai ungkapan cinta atas semua perjuangan kalian.

Karya ini ku hadiahkan kepada Almamater tercinta, Universitas Islam Indonesia, dimana tempat aku ditempa mendapatkan ilmu yang bermanfaat.



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta kemudahan yang telah diberikan-Nya, sehingga atas kehendakNya penulis mampu menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta)” dan dapat mempertahankannya di Sidang Pendaratan meskipun sedang terjadi wabah virus covid-19 yang melanda hampir diseluruh negara di dunia ini. Tesis ini diajukan sebagai syarat untuk menempuh jenjang Strata 2 (Dua) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Shalawat serta salam semoga selalu dilimpahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan keteladanan hidup bagi seluruh umat manusia.

Penulisan tesis ini merupakan salah satu langkah penulis untuk memberikan tambahan ilmu pengetahuan pada dunia pendidikan, penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan. Namun demikian, dengan doa, semangat, dan harapan semoga tesis ini manfaat bagi setiap pembacanya. Penulis menyadari dalam penyusunan tesis ini tidak dapat dilepaskan dari kenyataan adanya ketergantungan bantuan dalam bentuk apapun yang telah diterima dari berbagai pihak. Karenanya, pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
2. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., P.h.D selaku Kepala Program Magister Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Ibu Dr. Surach Winarni,S.H.,M.Hum selaku pembimbing yang senantiasa dengan penuh kesabaran, ketelitian, banyak meluangkan waktu dan keterbukaan di

- dalam mengarahkan penyusunan tesis ini agar cepat selesai. Tak ada kata yang dapat mewakili kesungguhan hati selain ucapan terimakasih yang teramat dalam;
4. Bapak Dr.Nurjihad,S.H.,M.H dan Bapak Bagya Agung Prabowo,S.H., M.Hum., Ph.D selaku Penguji I dan Penguji II yang telah memberikan masukan dan koreksi yang teramat berarti dalam penyusunan tesis ini;
 5. Orang tua tercinta, Almarhumah Suwastini dan Sahmiri,S.E atas doa restu, semangat kerja keras dan didikan beliau sehingga dapat membesarkan ku dan mengantarkan ku sampai jenjang saat ini;
 6. Adikku Zulda Arvysa dan Amanda Arvysa doa, tawa candaan dan semangat kalian membuatku semangat dalam setiap langkahku untuk menuntut ilmu;
 7. Tamong Dr. Suparman Marzuki, S.H.,M.Si yang menjadi sosok inspiratif penulis yang telah banyak membimbing,mendidik dan mengarahkan penulis di dalam ilmu hukum dan dunia praktisi hukum;
 8. Mamak Despan Heryansyah yang telah membimbing dan mengarahkan penulis;
 9. Pimpinan Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melaksanakan penelitian;
 10. Bapak Wahyu selaku Kepala Layanan Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta yang telah memberikan pemahaman dan pemaparan kepada penulis mengenai tesis;
 11. Kolega penulis di Kantor Hukum dan rekan-rekan pengacara dan kepolisian yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;
 12. Senior, Saudara dan Sahabat yang telah menjadi keluarga dan wadah dalam pengembangan diri di Kepartaian, DPC, PAC, Ranting, dan Anak Ranting PDIP Kab. Bantul serta Keluarga Besar Laskar Banteng Ireng;
 13. Seluruh sahabat-sahabat Magister Hukum Universitas Islam Indonesia angkata 41, Muhammad Saleh, Abdul Wahid, Jurisman, Akhil Rumaday, Muhammad Basrun, Muhammad Imamul Mutaqin dll yang tak bisa saya sebutkan satu persatu;
 14. Adinda Arum Dwi Lestari, yang telah hadir dari awal penyusunan tesis ini dan menemani sampai akhir tesis ini, kehadiran dan perhatian mu sangat berarti bagi penulis.

Tentu banyak pihak yang telah berjasa kepada penulis atas penyusunan dan penulisan tesis ini, namun karena berbagai keterbatasan tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu. Akhir kata penulis mengucapkan terimakasih, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan pembaca.

Yogyakarta, 24 Maret 2020

Andreas Zige, S.H



DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Halaman Pernyataan.....	iv
Motto	v
Persembahan	vi
Kata Pengantar.....	vii
Daftar Isi.....	x
Abstrak	xiv
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Orisinalitas Penelitian	11
F. Tinjauan Pustaka.....	13
G. Kerangka Teori	23
H. Metode Penelitian	27
1. Tipe Penelitian	27
I. Sistematika dan Kerangka Penulisan Tesis	31
BAB II : TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN, BANK, PERJANJIAN KREDIT, PRINSIP KEHATI-HATIAN, DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)	33
A. Tinjauan tentang Perjanjian	33
1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian.....	33

2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	36
3. Tidak Berlakunya Perjanjian	41
4. Hapusnya Perjanjian.....	48
B. Tinjauan tentang Bank.....	50
1. Pengertian dan Dasar Hukum Bank	50
2. Jenis-Jenis Bank.....	54
3. Jasa Pelayanan Bank	59
C. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit	64
1. Pengertian Kredit	64
2. Pengertian Perjanjian Kredit.....	68
3. Sifat, Bentuk dan Isi Perjanjian Kredit.....	75
D. Tinjauan tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	77
1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	77
2. Perjanjian Kerjasama KPR	81
3. Hubungan Hukum antara Bank, Developer dan Debitur	89
4. Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	93
E. Tinjauan tentang Prinsip Kehati-hatian.....	105
1. Pengaturan Prinsip Kehati-hatian dalam UU Perbankan	105
F. Tinjauan tentang Hak Tanggungan	108
1. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan.....	108
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	115
3. Sifat Hak Tanggungan.....	122
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	138
A. Implementasi Prinsip Kehati-Hatian dalam Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta	138

1. Syarat pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta	138
2. Aspek Permohonan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta.....	139
3. Proses Permohonan SLIK OJK Pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta.....	141
4. Proses Analisa Kredit	141
5. Regulasi Terkait Implementasi Dalam Prinsip Kehati-hatian Perbankan	143
6. Kronologi Gugatan Salah Satu Debitur.....	160
B. Pelaksanaan Ketentuan Prinsip Kehati-Hatian Sebagaimana Tercantum dalam Perjanjian KPR di Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta	165
1. Ketentuan Dalam Perjanjian Kredit	165
2. Prinsip Kehati-hatian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Central Asia KCU Yogyakarta.....	169
C. Pembiayaan dan Penerapan Prinsip Kehati-hatian Menurut Hukum Islam.....	191
1. Pembiayaan Menurut Hukum Islam.....	191
2. Prinsip Kehati-hatian Menurut Hukum Islam.....	197
BAB IV : PENUTUP.....	203
A. Kesimpulan.....	203
B. Saran.....	204
DAFTAR PUSTAKA	206

ABSTRAK

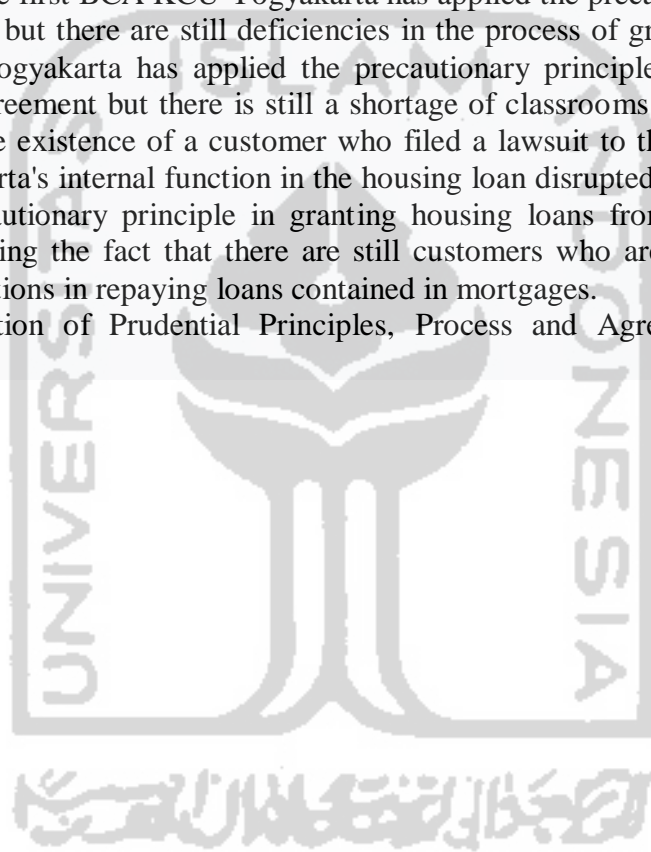
Sesuai dengan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pengganti Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa Bank di dalam memberikan kredit harus memiliki suatu keyakinan berdasarkan analisa yang mendalam mengenai kesanggupan dan kemampuan nasabah dalam mengembalikan pinjaman sesuai dengan waktu dan jumlah yang diperjanjikan, penerapan prinsip kehati-hatian di dalam perbankan sejatinya telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pengganti Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, namun di dalam penerapannya masih terdapat suatu masalah terutama di dalam pemberian kredit yang mengganggu fungsi dari perbankan itu sendiri khususnya dalam kredit pemilikan rumah di BCA KCU Yogyakarta. Permasalahan pertama adalah Penerapan prinsip kehati-hatian di dalam proses perjanjian kredit pemilikan rumah di BCA KCU Yogyakarta, permasalahan kedua adalah Penerapan prinsip kehati-hatian di dalam perjanjian kredit pemilikan rumah di BCA KCU Yogyakarta. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini mengkaji asas-asas, konsep-konsep hukum, serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pertama BCA KCU Yogyakarta telah menerapkan prinsip kehati-hatian di dalam proses kredit pemilikan rumah namun masih terdapat kekurangan di dalam proses pemberian kredit pemilikan rumah, kedua BCA KCU Yogyakarta telah menerapkan prinsip kehati-hatian di dalam perjanjian kredit pemilikan rumah namun di dalam perjanjian namun masih terdapat kekurangan klausula yang dituangkan di dalam perjanjian kredit dan adanya nasabah yang mengajukan gugatan ke pengadilan membuat fungsi intermediety BCA KCU Yogyakarta dalam kredit pemilikan rumah terganggu. Dalam penelitian ini mencoba menyajikan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit pemilikan rumah dari pihak BCA KCU Yogyakarta dengan dihadapkan fakta bahwa masih adanya nasabah yang lalai tidak melaksanakan kewajibannya di dalam membayar pinjaman yang terdapat di dalam kredit pemilikan rumah.

Kata kunci : Penerapan Prinsip Kehati-hatian, Proses dan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, BCA

ABSTRACT

In accordance with article 8 of Act Number 10 of 1998 in lieu of Act Number 7 of 1992 concerning Banking, it is stated that banks in providing credit must have a confidence based on in-depth analysis of the ability and ability of customers to repay loans in accordance with the time and amount agreed, the application of the principle of prudence in banking has actually been regulated in Act Number 10 of 1998 in lieu of Act Number 7 of 1992 concerning Banking, but in its application there is still a problem especially in the provision of credit which disrupts the function of banking itself, especially in housing loans at BCA KCU Yogyakarta. The first problem is the application of the precautionary principle in the process of mortgage agreement at BCA KCU Yogyakarta, the second problem is the application of the precautionary principle in the mortgage agreement at BCA KCU Yogyakarta. This research uses the normative legal research method. This study examines the principles, legal concepts, and legislation related to the object of research. From this study it can be concluded that the first BCA KCU Yogyakarta has applied the precautionary principle in the mortgage process but there are still deficiencies in the process of granting mortgages, secondly BCA KCU Yogyakarta has applied the precautionary principle in the mortgage agreement but in the agreement but there is still a shortage of classrooms as outlined in the credit agreement and the existence of a customer who filed a lawsuit to the court has made the BCA KCU Yogyakarta's internal function in the housing loan disrupted. In this study, we try to present the precautionary principle in granting housing loans from the BCA KCU Yogyakarta by confronting the fact that there are still customers who are negligent in not carrying out their obligations in repaying loans contained in mortgages.

Keywords: Implementation of Prudential Principles, Process and Agreement on Home Ownership Loans, BCA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Proses pembangunan yang sedang berkembang di negara Indonesia merupakan suatu proses yang berkesinambungan untuk mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, untuk mencapai tujuan tersebut, maka diperlukan keserasian dan keseimbangan dari berbagai bidang kehidupan dan salah satu bidang yang mendukung adalah bidang ekonomi dan keuangan.

Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang mempunyai sektor penting dan berpengaruh bagi perekonomian setiap negara, tidak terkecuali di Indonesia.¹ Kebijakan tersebut tertuang dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Lembaga perbankan memegang peranan penting di dalam kegiatan perekonomian selaku lembaga keuangan yang membantu pemerintah dalam rangka meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi, arti penting perbankan ini tidak terlepas dari keberadaan bank sebagai lembaga intermediasi (*intermediary institution*) sehingga bank memiliki sebagian besar data dan dokumen informasi tentang pihak eksternal atau nasabah. Sehingga aspek keamanan harus dipertimbangkan dengan baik dan benar, keberhasilan dalam

¹ Martha Dwi Mulyaningrum, dkk, "Analisis Manajemen Risiko Perbankan dalam Meminimalisir Kredit Bermasalah di Bidang Kredit Modal Kerja (Studi pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jombang)", Volume 32 Nomor 1 (Maret, 2016), hlm. 122.

pengamanan dana maupun data dan dokumen akan meningkatkan kredibilitas bank sebagai lembaga kepercayaan masyarakat (*agent of trust*).² Definisi bank dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang merupakan perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 (selanjutnya disebut UUP) disebutkan bahwa:

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.³

Berdasarkan bunyi pasal di atas, dapat diketahui bahwa salah satu fungsi utama perbankan adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, karena itu salah satu usaha bank ialah memberikan kredit. Berkaitan dengan kebijakan pemerintah di atas, maka salah satu jalan keluar yang ditawarkan pihak bank adalah dengan pemberian kredit.⁴

Kata kredit bukan merupakan perkataan yang asing bagi masyarakat. Kata kredit tidak hanya dikenal oleh masyarakat kota-kota besar, tetapi sampai di desa-desa pun kata kredit tersebut sudah sangat populer. Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang artinya kepercayaan.⁵ Apabila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditor percaya meminjamkan uang kepada debitor nasabah, karena debitor

² Chatamarrasjid dan Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No.3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 120.

³ Lihat Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁴ Sutarno, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, CV. Alfabeta, Bandung, hlm. 2

⁵ Teguh Pudjo Mulyono, 1993, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial*, Edisi 3, Penerbit BPFE, Yogyakarta, hlm. 9

dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.⁶

Pemberian kredit harus dilaksanakan dengan prinsip kehati-hatian dan tetap menjaga persyaratan kesehatan bank sebagai lembaga kepercayaan karena bagaimanapun juga setiap kredit yang diberikan bank akan mengandung risiko kegagalan. Bank benar harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat sebagaimana ditegaskan dalam UU Perbankan dan peraturan yang digariskan oleh Bank Indonesia.

Sesuai dengan Pasal 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dinyatakan bahwa:

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.⁷

Sedangkan menurut Pasal 8 ayat (1) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dinyatakan bahwa:

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.⁸

Sedangkan di jelaskan dalam Bab I tentang Kebijakan Umum pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK 03/2017 bahwa:

Kredit atau Pembiayaan yang diberikan oleh Bank mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas

⁶ Sidharta P. Soerjadi, 1987, *Segi-segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, BPHN Binacipta, Bandung, hlm. 11

⁷ Lihat Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁸ Lihat Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian Kredit atau Pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh Bank.⁹

Sehingga merujuk dari beberapa regulasi tersebut dapat dikatakan bahwa pentingnya bank untuk menjaga kesehatan bank dalam pemberian kredit dengan tetap berpegang prinsip dengan prinsip kehati-hatian seiring dengan semakin meningkatnya dinamika perekonomian masyarakat Indonesia, makin banyak pula orang atau badan hukum yang memerlukan adanya bantuan modal untuk meningkatkan usahanya, oleh karena itu, pemerintah mengambil suatu kebijaksanaan yaitu dengan memberikan bantuan modal kepada masyarakat dalam bentuk kredit melalui bank . Salah satu usaha untuk memperoleh keuntungan bagi bank adalah memberikan kredit, dalam suatu layanan kredit perbankan memiliki berbagai macam bentuk layanan kredit, namun layanan pemberian kredit barang yang juga tidak kalah diminati oleh masyarakat dalam hal ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Diharapkan dengan adanya kredit pemilikan rumah ini, keinginan kedua belah pihak akan tercapai. Masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan sistem cicilan yang dapat disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka. Pihak bank juga dapat memperoleh keuntungan dari bunga pinjaman kredit rumah tersebut.¹⁰

⁹ Lihat Bab I Kebijakan Umum point A Latar Belakang POJK Nomor 42/POJK 03/2017 Tentang *Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum*, hlm 10

¹⁰ Nabila Fatmasari, "*Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat)*", Paper disampaikan dalam seminar di Universitas Negeri Surabaya, Surabaya. hlm 2

Saat ini, Indonesia dihuni sekitar 250 juta jiwa dengan tingkat kelahiran 1,2 persen per tahunnya. Lalu, sekitar separuh dari orang Indonesia di wilayah perkotaan, dengan 60 persen di Pulau Jawa. Setengah dari jumlah penduduk Indonesia juga memiliki usia produktif dengan kisaran umur 30 tahun. Selain itu, hampir 50 juta penduduk Indonesia telah bergeser dari kelas bawah ke kelas menengah dan terdapat 11,4 juta kebutuhan perumahan dan akan terus bertambah setiap tahun.¹¹

Semakin besarnya kebutuhan masyarakat terhadap perumahan merupakan potensi bisnis yang sangat baik bagi perbankan dan pengembang perumahan. Dengan sehat dan kondusifnya dunia perbankan tentunya akan membuat bank-bank berani untuk terjun atau berlomba-lomba menyalurkan dananya untuk kredit pemilikan rumah bagi masyarakat sehingga membantu program pemerintah dalam menyediakan rumah bagi masyarakat. Beberapa pertimbangan dunia perbankan tertarik dalam bisnis pembiayaan properti adalah prospek keuntungan yang menjanjikan, pangsa pasar yang sangat besar dan risiko kredit yang rendah sehingga perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan sistem pembangunan bagi semua sektor perekonomian.¹²

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan pihak perusahaan pengembang dengan didukung pendanaannya oleh pihak bank, merupakan

¹¹ <https://katadata.co.id/berita/2018/09/24/pengembangan-perumahan-tumbuh-pesat-di-jakarta-dan-34-kota-satelit>

¹² Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. ix.

salah satu solusi bagi calon konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan. Tingginya permintaan masyarakat tidak diimbangi dengan kemampuan pengembang dalam menyediakan rumah siap huni (*ready stock*) dan penyelesaian sertifikat sehingga pada saat akad kredit menggunakan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya akan disebut PPJB.

Dalam prakteknya bentuk perjanjian dan hubungan hukum yang mengikat masing-masing pihak tersebut biasanya adalah sebagai berikut:¹³

1. Antara konsumen dengan pengembang terikat jual beli rumah berbentuk surat perjanjian pengikatan jual beli (SPPJB) secara di bawah tangan atau akta Notaris yang kemudian ditingkatkan derajat hubungan hukumnya dengan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Antara konsumen sebagai debitur dengan bank sebagai kreditor terikat perjanjian kredit pemilik rumah dan/atau pengakuan hutang dengan kuasa menjual secara dibawah tangan atau akta notaris.
3. Antara pengembang dengan bank terikat perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dengan jaminan (kebanyakan bentuknya dengan akta notaris).

Dijelaskan dalam POJK Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum pada Bab II Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Perkreditan atau Pembiayaan Point A menyebutkan bahwa dalam setiap Kebijakan Perkreditan Bank (KPB) harus dimuat dan ditetapkan secara jelas

¹³ Sutarno, 2005, *Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabetha, Jakarta, hlm. 96

dan tegas mengenai prinsip kehati-hatian dalam perkreditan atau pembiayaan, yang paling sedikit harus meliputi kebijakan pokok dalam perkreditan atau pembiayaan, tata cara penilaian kualitas Kredit atau Pembiayaan, dan profesionalisme serta integritas pejabat perkreditan atau pembiayaan.¹⁴

Idealitanya, penyaluran kredit oleh perbankan harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*), serta harus melalui penilaian/analisa yang seksama terhadap aspek *5C's of Credit*. Penilaian aspek *5C's of Credit* adalah penilaian yang meliputi aspek *Character* (watak), aspek *Capacity* (kemampuan manajemen, produksi, pemasaran, personalia, dan keuangan), aspek *Capital* (permodalan), aspek *Condition of economic* (kondisi dan prospek usaha), serta aspek *Collateral* (agunan). Keharusan memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principles*) dan keharusan melakukan penilaian/analisa yang seksama terhadap aspek *5C's of Credit* dimaksudkan agar kredit yang akan diberikan kepada debitor tersebut dapat dikembalikan kepada bank tepat pada waktunya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Peraturan Bank Indonesia (PBI) Bab II tentang Bank Dalam Pengawasan Intensif Pasal 4 Bank dinilai memiliki potensi kesulitan yang membahayakan kelangsungan usahanya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) jika memenuhi satu atau lebih kriteria yang dijelaskan salah satunya yang berkaitan dengan perkreditan adalah dalam huruf (d) yaitu rasio kredit

¹⁴ Lihat Bab II tentang Prinsip kehati-hatian dalam perkreditan atau pembiayaan point A pencantuman prinsip kehati-hatian POJK Nomor 42/POJK 03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum, hlm. 14

bermasalah (*non performing loan*) secara netto lebih dari 5% (lima persen) dari total kredit.¹⁵

Realitanya, Bank meskipun pada saat pemberian kredit dalam kenyataannya telah dilakukan analisa yang seksama terhadap aspek *5C's of Credit* serta memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principles*), seringkali kredit yang telah disalurkan kepada debitur tidak dapat dikembalikan oleh debitur kepada bank sebagaimana telah diperjanjikan dan menjadi kredit bermasalah (*non performing loan*) bahkan menjadi kredit macet.¹⁶

Berdasarkan hasil pra penelitian yang penulis lakukan pada Bank BCA KCU Yogyakarta diperoleh keterangan bahwa salah satu penyebab dari adanya kredit bermasalah dan akhirnya menjadi kredit macet adalah faktor karakter atau watak dari nasabah selaku debitur.¹⁷ Hasil pra wawancara tersebut sejalan dengan apa dituliskan oleh Sutarno dalam bukunya yang berjudul '*Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*' yang di jelaskan bahwa seorang debitur yang mempunyai karakter kurang baik dapat saja mengelabui pihak bank ketika dilakukan survey dan analisis terhadap permohonan kredit yang diajukannya dengan cara mencari rekomendasi dari beberapa nasabah bank yang bersangkutan dengan menunjukkan hal-hal yang baik dari calon debitur tersebut.¹⁸

¹⁵ Lihat Bab II tentang Bank Dalam Pengawasan Intensif Pasal 4 ayat (2) huruf d PBI nomor 15/2/PBI/2013 Tentang *Penetapan Status dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Umum Konvensional*. hlm. 5

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ Sumber ini di tulis berdasarkan Pra Wawancara penelitian oleh penulis dengan Staff Layanan Kredit BCA KCU Yogyakarta pada tanggal 04/10/2019 bertempat di BCA KCU Yogyakarta

¹⁸ Sutarno, *Op. Cit.*, hlm. 140

Dalam hal ini bank sebagai lembaga kepercayaan, dalam memberikan kredit kepada nasabah atau debitor selalu meminta supaya kreditnya diberikan agunan. Maksud diberikannya agunan tersebut agar kredit yang diberikan itu menjadi aman apabila terjadi wanprestasi atau debitor pailit. Agunan yang bersifat kebendaan adalah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai agunan, sedangkan agunan yang bersifat perorangan adalah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi ketika debitor wanprestasi. Agunan kebendaan dianggap paling aman dan ideal untuk mengatasi risiko yang ditanggung bank, agunan tersebut dapat berbentuk benda bergerak (gadai, fidusia) maupun benda tetap (hak tanggungan). Bank sebagai lembaga keuangan formal dalam memberikan kredit dengan agunan materiil menggunakan agunan fidusia untuk agunan benda bergerak dan agunan hak tanggungan untuk agunan benda tidak bergerak.¹⁹

Berdasarkan hal di atas maka penulis berusaha mengadakan penelitian yang berjudul ***“Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta)”***.

¹⁹ Djuhaendah Hasan dan Salmidjas Salam, 2000, *Aspek Hukum Hak Agunan Perorangan dan Kebendaan*, Jakarta, hlm. 210.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta?
2. Bagaimana pelaksanaan ketentuan prinsip kehati-hatian sebagaimana tercantum dalam perjanjian KPR di Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan mengkaji pelaksanaan ketentuan prinsip kehati-hatian sebagaimana tercantum dalam perjanjian KPR di Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta
2. Untuk mengetahui dan mengkaji implementasi prinsip kehati-hatian dsalam klausula perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang hukum perbankan.

2. Secara Praktis

a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah dan diharapkan dapat menjadi masukan dan pertimbangan bagi pembentuk perundang-undangan dalam pembaharuan hukum di bidang perbankan.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sarana pendidikan bagi masyarakat tentang penerapan prinsip kehati-hatian dalam perbankan.

E. Orisinalitas Penelitian

Menelusuri kepustakaan ternyata belum begitu banyak hasil penelitian dan karya ilmiah yang berkaitan dengan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Berdasarkan pengamatan penulis, penelitian tentang Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta) sampai saat ini belum pernah ada. Akan tetapi apabila ternyata pernah dilaksanakan penelitian yang sama atau sejenis, maka penelitian ini diharapkan dapat melengkapinya. Adapun hasil penelitian yang berkaitan dengan perkawinan campuran antara lain:

1. Tesis yang ditulis oleh Dwi Santi Wulandari²⁰ pada tahun 2009 yang berjudul PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

²⁰ Dwi Santi Wulandari, 2009, "Prinsip Kehati-hatian Dalam Perjanjian Kredit Bank

BANK (Studi pada Bank Central Asia Cabang Cilegon), dimana yang menjadi perumusan masalahnya adalah bagaimana pelaksanaan prinsip kehati-hatian diaplikasikan dalam perjanjian kredit pada Bank BCA Cabang Cilegon Propinsi Banten; serta bagaimana tanggung jawab Bank BCA Cabang Cilegon Propinsi Banten dengan pihak debitur dalam perjanjian kredit, menyangkut hak dan kewajiban. Sedangkan tesis ini membahas tentang Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta). Dengan demikian penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan dalam tesis ini.

2. Tesis yang ditulis oleh Ika Novi Nur Hidayati²¹ pada tahun 2015 yang berjudul PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN/PRUDENTIAL BANKING PRINCIPLE DALAM PEMBERIAN KREDIT MODAL KERJA DI BPR REDJO BHAWONO, dimana yang menjadi perumusan masalahnya adalah bagaimana pelaksanaan prinsip kehati-hatian diaplikasikan dalam pemberian kredit modal kerja pada BPR Redjo Bhawono; serta apakah tindakan bank dalam memberikan tambahan kredit kepada debitur bermasalah sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Sedangkan tesis ini membahas tentang Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus pada Bank

(Studi pada Bank Central Asia Cabang Cilegon)”, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang

²¹ Ika Novi Nur Hidayati, 2015, “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian/Prudential Banking Principle Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja di BPR Redjo Bhawono”, *Tesis*, Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta

Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta). Dengan demikian penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan dalam tesis ini.

3. Tesis yang ditulis oleh Apri Suhartanto²² pada tahun 2017 yang berjudul IMPLEMENTASI PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PEMBIAYAAN MIKRO SYARIAH (Studi Komparasi di BPRS Khasanah Ummat dan BPRS Bina Amanah Satria Purwokerto), dimana yang menjadi perumusan masalahnya adalah. Sedangkan tesis ini membahas tentang Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta). Dengan demikian penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan dalam tesis ini

F. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian Kredit dan Pengikatan Agunan

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” (lihat pula yang *credo* dan *creditum*) yang kesemuanya berarti kepercayaan (dalam bahasa Inggris *faith* dan *trust*).²³ 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.²⁴

²² Apri Suhartanto, 2017, “Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Pembiayaan Mikro Syariah (Studi Komparasi di BPRS Khasanah Ummat dan BPRS Bina Amanah Satria Purwokerto)”, *Tesis*, Magister Studi Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri, Purwokerto

²³ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 236 .

²⁴ *Ibid*

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.²⁵

Beberapa Sarjana Hukum berpendapat bahwa Perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdata karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut KUHPerdata Pasal 1751 yang berbunyi: Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.

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 di masa mendatang.²⁶

²⁵ Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default dan Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung, hlm. 17.

²⁶ Johannes Ibrahim, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 10.

Menurut hemat penulis perjanjian kredit sebagian dikuasai atau mirip perjanjian pinjam uang seperti diatur dalam KUHPerdato, sebagian lainnya tunduk pada peraturan lain yaitu undang-undang perbankan. Jadi perjanjian kredit dapat dikatakan memiliki identitas sendiri tetapi dengan memahami rumusan pengertian kredit yang diberikan oleh undang-undang perbankan maka dapat disimpulkan dasar perjanjian kredit sebagian masih bisa mengacu pada ketentuan KUHPerdato.²⁷

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdato tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan sebagai berikut. Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Bab I dan Bab II.

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, Bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

²⁷ *Ibid*, hlm. 96

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 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.²⁸

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdara. Namun dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian lisan dalam dunia modern yang kompleks ini tentu sudah tidak dapat disarankan untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah dikemudian hari. Setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti.

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat (11) UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam pasal itu terdapat kata-kata Penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan

²⁸ Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit bank dibuat perjanjian meskipun dalam pasal itu tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara Bank dengan Debitor sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit.

Agunan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai agunan untuk pembayaran dari hutang debitor berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat Kreditor dan debitor. Kredit yang diberikan selalu diamankan dengan agunan kredit dengan tujuan untuk menghindarkan adanya risiko debitor tidak membayar hutangnya.

Bahwa agunan yang baik atau ideal menurut R. Subekti,²⁹ dalam bukunya “Agunan-agunan untuk Pemberian Kredit” adalah agunan yang memenuhi persyaratan:

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya
- c. Memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa, barang agunan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu

²⁹ R. Subekti, 1998, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 84

dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

2. Tinjauan Umum Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit

a. 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*).³⁰ Penerapan prinsip kehati-hatian disebutkan UU Perbankan, bahwa Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.³¹ Prinsip kehati-hatian dalam ketentuan tersebut 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.³²

Prinsip kehati-hatian mengharuskan pihak bank untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan dibidang

³⁰ Permadi Gandapraja, 2004, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 21

³¹ Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

³² Hermansyah, *Op.Cit*, hlm. 147

perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik.³³ 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.³⁴

b. Pengaturan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perbankan

Prinsip ini telah diatur dalam peraturan perbankan di Indonesia yaitu dalam Pasal 2 UU Perbankan. Diaturinya 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.³⁵ Ketentuan Pasal 8 UU Perbankan mengandung prinsip kehati-hatian dimana dinyatakan 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

³³ *Ibid*

³⁴ *Ibid*

³⁵ *Ibid*

hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.³⁶ Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitor.³⁷

Penegasan prinsip kehati-hatian juga diatur dalam Pasal 29 ayat (2) UU Perbankan yang menegaskan:³⁸ "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.³⁹ Rambu-rambu kesehatan bank atau *prudential principle* harus mendapatkan perhatian yang cermat dari setiap bank, baik bank yang semata mata melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah saja maupun bank konvensional

³⁶ Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

³⁷ Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

³⁸ Pasal 29 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

³⁹ Hermansyah, *Op. Cit.*, hlm. 147

yang mempunyai *Islamic window* (memiliki cabang-cabang khusus bank syariah).⁴⁰

c. Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian dalam Pemberian Kredit

Bank dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian 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:⁴¹

1) *Character*

Karakter dari calon debitur merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dan merupakan unsur terpenting sebelum memutuskan memberikan kredit kepadanya. Bank dalam hal ini meyakini benar calon debitornya memiliki reputasi baik artinya selalu memenuhi janjinya dan berkelakuan baik.

2) *Capital*

Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Hal ini diperlukan untuk mengukur tingkat rasio likuiditasnya dan solvabilitasnya. Rasio ini diperlukan berkaitan

⁴⁰ Sutan Remy Syahdeini, 2009, *Perbankan Islam (Dalam Kedudukannya dalam Tata Hukum diIndonesia)*, Utama Pustaka Grafika, Jakarta, hlm. 172

⁴¹ Johannes Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm. 101

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*

Agunan yang diberikan oleh calon debitur akan diikat suatu hak atas agunan sesuai dengan jenis agunan yang diserahkan. Dalam praktik perbankan, agunan 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:⁴²

- 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.⁴³

G. Kerangka Teori

1. Prinsip Kehati-Hatian

UU Perbankan telah mengamanatkan agar bank senantiasa berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya, termasuk dalam memberikan kredit. Selain itu, Bank Indonesia sebagai otoritas perbankan juga menetapkan peraturan-peraturan dalam pemberian kredit oleh perbankan. Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) sendiri merupakan suatu asas atau prinsip yang menyatakan

⁴² As Mahmoeddin, 1995, *100 Penyebab Kredit Macet*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 28

⁴³ *Ibid*, hlm. 28

bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.

2. Prinsip 5C

Pengertian Prinsip 5C *Prudent* yang berarti bijaksana atau asas kehati-hatian dapat merupakan suatu konsep yang memiliki unsur sikap, prinsip, standar kebijakan, dan teknik dalam manajemen risiko perbankan. Istilah *prudent* juga dikaitkan dengan fungsi pengawasan dalam perbankan dan manajemen perbankan.⁴⁴ *Asas prudential banking* dalam konteks perbankan merupakan asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usaha dengan cara tidak merugikan bank dan mitra usaha dengan tetap memperhatikan kesehatan dari bank itu sendiri. Bank yang sehat merupakan bank yang mampu untuk menerapkan asas perkreditan yang sehat dengan berpedoman pada prinsip 5C dalam hal menilai kredit atau pembiayaan. Prinsip 5C yang dipakai oleh perbankan harus memiliki kejelasan dalam hal prosedur, pedoman, dan kebijakan pembiayaan agar dapat menentukan kualitas pembiayaan yang diberikan bank terhadap nasabah.⁴⁵

3. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian di dalam Buku III KUHPdata diatur di dalam Pasal 1313 KUHPdata, yang menyebutkan perjanjian adalah suatu

⁴⁴ Permadi Gandapradja, 2004, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 21.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 23

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Definisi tersebut oleh para Sarjana Hukum dianggap memiliki kelemahan karena disatu pihak kurang lengkap dan dipihak lainnya terlalu luas. Dianggap kurang lengkap karena hanya merumuskan perjanjian sepihak saja, padahal dalam kehidupan sehari-hari di samping perjanjian sepihak juga dapat dijumpai suatu perjanjian yang para pihaknya mempunyai hak dan kewajiban. Perjanjian inilah yang disebut dengan perjanjian timbal-balik. Perjanjian timbal-balik ini juga merupakan perjanjian yang seharusnya tercakup dalam batasan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut.⁴⁶

Sebaliknya dikatakan terlalu luas, karena perjanjian menurut pasal tersebut diartikan sebagai suatu perbuatan. Apabila setiap perjanjian dikatakan sebagai suatu perbuatan, maka segala perbuatan baik yang bersifat hukum atau tidak, dapat dimasukkan dalam suatu perjanjian, misalnya perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela dan hal-hal mengenai janji kawin.⁴⁷

Atas dasar alasan-alasan itulah maka para Sarjana Hukum merasa perlu untuk merumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian. Subekti memberikan definisi perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling

⁴⁶ Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, hlm.

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 46

berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁸ Sudikno Mertokusumo memberikan definisi perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴⁹

Dalam pelaksanaannya, perjanjian kredit pada umumnya harus dapat memenuhi persyaratan sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menentukan 4 syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian
- c. Adanya objek tertentu
- d. Adanya suatu sebab yang halal (yang di perbolehkan)

Empat syarat tersebut di atas merupakan syarat essensial dari suatu perjanjian, artinya tanpa 4 syarat tersebut perjanjian dianggap tidak pernah ada. Dalam praktek, bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank yang lainnya tidak sama, dengan demikian perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk yang baku.

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.

Adapun fungsi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut:⁵⁰

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

⁴⁸ Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, hlm. 1

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 97

⁵⁰ Gatot Wardoyo, 1992, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan*, Nitro Institut of Banking, Jakarta, hlm. 64-69

- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Secara yuridis formal ada 2 (dua) jenis perjanjian kredit atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam menyalurkan kreditnya, yaitu:

- a. Perjanjian/pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan;

Pengertian perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur), dimana formulirnya telah disediakan oleh pihak bank (form standart/baku).

- b. Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta otentik.

Adapun yang dimaksud dengan perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau dihadapan notaris.

H. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan ini merupakan penelitian hukum normatif, dimana penelitian ini akan mengkaji asas-asas, konsep-konsep

hukum serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perjanjian kredit perbankan serta perjanjian kredit pemilikan rumah yang ada di Bank Central Asia.

2. Objek Penelitian

Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus pada Bank Central Asia Cabang Utama Yogyakarta).

3. Subjek Penelitian

- a. Pimpinan Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta;
- b. Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta;
- c. Notaris di Kota Yogyakarta;

4. Sumber Data

Berdasarkan hal tersebut, maka data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Adapun data yang dibutuhkan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang diteliti.⁵¹

51 Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu*

1) Sumber Data

Data dalam penelitian kepustakaan ini adalah data sekunder yang merupakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

a) Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari:

(1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

(2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(3) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

(4) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah BCA

(5) Peraturan perundang-undangan pendukung lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

b) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

c) Bahan Hukum Tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari:

- (1) Kamus Umum Bahasa Indonesia
- (2) Kamus Hukum
- (3) Kamus Inggris Indonesia
- (4) Ensiklopedia

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data primer secara langsung pada lokasi penelitian. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan data akurat tentang perlindungan hukum bagi bank atas kredit macet dengan agunan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.⁵²

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di BCA Kantor Cabang Utama Yogyakarta dengan alasan bahwa BCA Kantor Cabang Utama Yogyakarta sudah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit kepada masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Teknik Pengumpulan Data

- a. Pada penelitian kepustakaan, pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen, yaitu dengan cara mempelajari, mengkaji dan menelaah bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Pada penelitian lapangan, pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, yaitu melakukan tanya jawab secara langsung dengan

⁵² Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, hlm. 26

narasumber tentang permasalahan dalam penelitian ini dengan menggunakan pedoman wawancara.

7. Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis dengan ukuran kualitatif yang terpusat pada substansi dengan proses penalaran dalam menarik kesimpulan digunakan metode berpikir deduktif, berpangkal pada pengajuan premis mayor berupa aturan hukum kemudian pengajuan premis minor yaitu fakta hukum, dari kedua hal tersebut kemudian ditarik konklusi.⁵³

I. Sistematika dan Kerangka Penulisan Tesis

Guna memudahkan dalam memahami isi dari tesis ini, berikut disajikan sistematika penulisan dari tesis ini yang terbagi ke dalam beberapa bab dan masing-masing bab terbagi lagi ke dalam beberapa sub bab. Adapun masing-masing bab tersebut adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, telaah pustaka serta teori atau doktrin yang merupakan bekal dasar bagi penulis dalam menyusun tesis ini. Pada bab ini juga diuraikan metode penelitian, yang terdiri dari objek dan subjek penelitian, data penelitian, teknik pengumpulan data, pendekatan penelitian serta analisis penelitian.

⁵³ Philipus M. Hadjon, Makalah Pelatihan Argumentasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Dasar Argumentasi Hukum dan Legal Opinion (Legal Memo), 18 Juni 2004

BAB II TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN KREDIT, DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

Pada bab ini diuraikan dan dibahas tinjauan tentang perjanjian, perjanjian kredit dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada bab ini diuraikan dan dianalisis mengenai Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada Bank Central Asia Kantor Bcabang Utama Yogyakarta), yang terdiri dari pelaksanaan ketentuan prinsip kehati-hatian sebagaimana tercantum dalam perjanjian KPR di Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta; serta implementasi prinsip kehati-hatian dalam klausula perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam tesis ini dan sekaligus disajikan saran yang merupakan sumbangan pemikiran dan rekomendasi dari penulis tentang Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus pada Bank Central Asia Kantor Bcabang Utama Yogyakarta).

DAFTAR PUSTAKA

BAB II

**TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN, BANK, PRINSIP KEHATI-
HATIAN, PERJANJIAN KREDIT,
DAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

A. Tinjauan tentang Perjanjian

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.¹ Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Dalam hal debitor tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai

¹ Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.²

Jika diperhatikan dengan seksama, rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor). Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.³

Selanjutnya jika dibaca dan disimak dengan baik rumusan yang diberikan dalam Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut dikembangkan lebih jauh, dengan menyatakan bahwa atas prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor dalam perjanjian tersebut, debitor yang berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukannya kontra-prestasi dari lawan pihaknya tersebut (dalam KUH Perdata yang diterjemahkan oleh. R. Subekti dan R.

² Abdulkadir Muhamad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 24

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 92

Tjitrosoebono disebut dengan istilah dengan atau tanpa beban).⁴ Kedua rumusan tersebut memberikan banyak arti bagi ilmu hukum. Dengan adanya kedua rumusan yang saling melengkapi tersebut dapat kita katakan bahwa pada dasarnya perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (dimana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang bertimbal balik (dengan kedua belah pihak saling berprestasi). Dengan demikian dimungkinkan suatu perjanjian melahirkan lebih dari satu perikatan, dengan kewajiban berprestasi yang saling bertimbal balik. Debitor pada satu sisi menjadi kreditor pada sisi yang lain pada saat yang bersamaan. Ini adalah karakteristik khusus dari perikatan yang lahir dari perjanjian. Pada perikatan yang lahir dari undang-undang, hanya ada satu pihak yang menjadi debitor dan pihak lain yang menjadi kreditor yang berhak atas pelaksanaan prestasi tersebut.⁵

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa perjanjian dibuat dengan pengetahuan dan kehendak bersama dari para pihak dengan tujuan untuk menciptakan atau melahirkan kewajiban pada salah satu atau kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Jadi dengan demikian perjanjian sebagai sumber perikatan berdasarkan pada sifat kesukarelaan dari pihak yang berkewajiban untuk melakukan prestasi terhadap lawan pihaknya dalam perikatan tersebut.

⁴ R. Soebekti dan Tjitrosudibio, 1986, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 168

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Op. Cit*, hlm. 93

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat:⁶

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu pokok persoalan tertentu;
- d. suatu sebab yang tidak terlarang”

Keempat unsur tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:⁷

- a. dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan
- b. dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan *causa* dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan,

⁶ *Ibid*

⁷ *Ibid*, hlm. 93

baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.⁸

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kata sepakat disini adalah persesuaian kehendak antara para pihak mengenai hal-hal yang menjadi pokok perjanjian, apa yang dikehendaki pihak yang satu disetujui oleh pihak yang lain. Mengenai kata sepakat ini di dalam KUH Perdata tidak ada pengaturannya lebih lanjut, KUH Perdata dalam Pasal 1321 hanya mengatur mengenai tidak adanya kata sepakat. Fungsi Pasal 1321 KUH Perdata tersebut:⁹

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

Jadi menurut Pasal 1321 KUH Perdata tersebut jika dalam suatu perjanjian terdapat unsur-unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan, berarti perjanjian tersebut tidak mempunyai unsur kata sepakat dan karena kata sepakat merupakan salah satu syarat untuk sahnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dengan tidak ada kata sepakat mengakibatkan tidak sahnya perjanjian itu.

⁸ R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Aabardin, Bandung, hlm. 39

⁹ Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Di dalam KUH Perdata Pasal 1328 disebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Adanya kecakapan ini diperlukan mengingat bahwa:

“Orang yang membuat suatu perjanjian itu nantinya akan terikat, oleh karena itu ia harus mampu untuk menginsafi benar-benar akan tanggung jawab atas perbuatannya itu dan ia harus sungguh-sungguh bebas atas harta kekayaannya”.¹⁰

KUH Perdata tidak mengatur lebih lanjut mengenai siapa yang cakap bertindak. Dalam KUH Perdata Pasal 1330 hanya menyebutkan siapa yang tidak cakap untuk membuat perikatan adalah:¹¹

- 1) orang-orang yang belum dewasa,
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampunan,
- 3) orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua membuat perjanjian-perjanjian tersebut.

Kesimpulan dari ketentuan tersebut adalah bahwa yang cakap membuat suatu perjanjian adalah mereka yang berada di luar Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:

- 1) orang-orang yang sudah dewasa;
- 2) mereka yang tidak ditaruh di bawah pengampunan

¹⁰ Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 18.

¹¹ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

3) mereka yang oleh undang-undang tidak dilarang untuk membuat perjanjian-perjanjian tersebut.

c. Adanya objek tertentu

Objek yang tertentu disini adalah prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan prestasi itu adalah merupakan pokok perjanjian.

Apa yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus jelas dan tegas. Menurut Pasal 1333

KUH Perdata:¹²

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Di samping itu menurut Pasal 1334 KUH Perdata benda atau barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat dijadikan objek perjanjian, tetapi mengenai ketentuan-ketentuan tersebut ada pengecualiannya, yaitu suatu barang yang akan ada dikemudian hari dalam bentuk warisan itu belum jatuh meluang. Selain itu barang yang baru akan ada dikemudian hari tidak boleh dijadikan objek hibah. Apabila hal ini terjadi maka berakibat perjanjian tersebut batal. Pengecualian-pengecualian tersebut terdapat dalam Pasal 1334 ayat (2) dan Pasal 1667 KUH Perdata.

d. Adanya sebab yang halal

¹² Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sebab atau *causa* di sini, menurut Achmad Ichsan, ialah apa yang menjadi isi nurani dari pihak-pihak dalam perjanjian tersebut, maksudnya motif dari perjanjian atas dasar mana pihak yang bersangkutan menghendaki perjanjian itu.¹³ Kalau kita lihat pengertian yang diberikan oleh Achmad Ichsan, sebab *causa* dari perjanjian itu dititikberatkan pada motif atau sebab alasan sudah jelas barulah perjanjian tersebut dapat dilaksanakan.

Sedangkan menurut Subekti, mengartikan sebab atau *causa* itu adalah maksud dan tujuan dari perjanjian itu, jadi yang dititikberatkan adalah perbuatan dari para pihak tersebut, bukan motif yang mendorong para pihak membuat perjanjian itu. Pengertian sebab atau *causa* yang diartikan oleh Subekti, lebih sesuai dengan pengertian sebab atau *causa* yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata terutama syarat keempat untuk suatu perjanjian yaitu sebab yang halal, dinyatakan di dalam undang-undang tidak peduli apa yang mendorong orang itu membuat perjanjian, tetapi yang diperhatikan hanyalah tindakan dari orang-orang tersebut. Sebab atau *causa* yang halal adalah isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan hukum atau undang-undang.¹⁴

Dari keempat syarat sahnya perjanjian itu ada dua diantaranya syarat syarat subjektif dan dua syarat objektif. Mengenai syarat subjektif adalah syarat yang berkenaan dengan para pihak yang

¹³ Achmad Ichsan, 1982, *Hukum Perdata AB*, Alumni, Bandung, hlm. 19.

¹⁴ Subekti, 1995, *Op. Cit*, hlm. 23

mengadakan perjanjian, yaitu mengenai kecakapan bertindak dan kata sepakat. Apabila dalam perjanjian itu para pihak tidak ada kata sepakat atau kecakapan bertindak maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Salah satu pihak yang mengadakan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif tersebut dapat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan atau diputuskan.¹⁵

Selanjutnya yang dimaksud dengan syarat objektif adalah syarat berkenaan dengan objek dari pada perjanjian itu, yaitu mengenai objek tertentu dan sebab yang halal. Perjanjian yang tidak mempunyai syarat objektif berakibat perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak perlu dimintakan pembatalan atau pemutusan. Seketika diketahui bahwa syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut otomatis batal demi hukum.¹⁶

3. Tidak Berlakunya Perjanjian

a. Wanprestasi

Apabila si berutang (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji, atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.¹⁷

¹⁵ Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 61

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ Subekti, 1995, *Op. Cit.*, hlm. 45.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitor dapat berupa empat macam:¹⁸

- 1) tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitor sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitor yang lalai ada empat macam, yaitu:¹⁹

Pertama : membayar kerugian yang diderita oleh kreditor atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;

Kedua : pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;

Ketiga : peralihan risiko;

Keempat : membayar biaya perkara, kalau sampai diperkirakan di depan hakim.

Wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya,

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid*

harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Sebagai akibat terjadinya wanprestasi maka debitor harus:²⁰

- 1) mengganti kerugian,
- 2) benda yang dijadikan objek dari perikatan sejak saat itu dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitor,
- 3) jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditor dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Di samping debitor harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditor menghadapi debitor yang wanprestasi itu. Kreditor dapat menuntut salah satu dari 5 (lima) kemungkinan sebagai berikut:²¹

- 1) Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.
- 2) Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- 3) Dapat menuntut pengganti kerugian.
- 4) Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian.
- 5) Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Wanprestasi memang dapat terjadi dengan sendirinya tetapi kadang-kadang tidak. Banyak perikatan yang tidak dengan ketentuan

11. ²⁰ Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, hlm.

²¹ *Ibid*, hlm. 12.

waktu pemenuhan prestasinya memang dapat segera ditagih. Tetapi pembeli juga tidak dapat menuntut pengganti kerugian apabila penjual tidak segera mengirim barangnya ke rumah pembeli. Ini diperlukan tenggang waktu yang layak dan ini diperbolehkan dalam praktik. Tenggang waktu dapat beberapa jam, dapat pula satu hari bahkan lebih.²²

Pernyataan lalai adalah pesan (pemberitahuan) dari kreditor kepada debitor yang menerangkan kapan selambat-lambatnya debitor diharapkan memenuhi prestasinya. Biasanya diberikan waktu yang banyak bagi debitor terhitung saat pernyataan lalai itu diterima oleh debitor. Pernyataan lalai ada yang diperlukan dan ada yang tidak diperlukan mengingat adanya bentuk wanprestasi.²³

- 1) Apabila debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali maka pernyataan lalai tidak diperlukan, kreditor langsung minta ganti kerugian.
- 2) Dalam hal debitor terlambat memenuhi prestasi maka pernyataan lalai diperlukan, karena debitor dianggap masih dapat berprestasi.
- 3) Kalau debitor keliru dalam memenuhi prestasi, Hoge Raad berpendapat pernyataan lalai perlu, tetapi Meijers berpendapat lain apabila karena kekeliruan debitor kemudian terjadi pemutusan perjanjian yang positif (*positive contractbreuk*), pernyataan lalai tidak perlu.

²² *Ibid*

²³ *Ibid*, hlm. 13.

b. Keadaan Memaksa

Overmacht berasal dari bahasa Belanda atau *Force Majeure* dalam bahasa Perancis yang berarti suatu keadaan yang merajalela dan menyebabkan orang tidak dapat menjalankan tugasnya. *Overmacht* dalam arti luas berarti suatu keadaan di luar kekuasaan manusia yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak ada definisi tentang keadaan memaksa, namun hanya memberikan batasan. Sehingga dari batasan tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa keadaan memaksa adalah suatu keadaan tidak terduga, tidak disengaja, dan tidak dapat dipertanggung jawabkan oleh debitor, dimana debitor tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditor dan dengan terpaksa peraturan hukum juga tidak diindahkan sebagaimana mestinya, hal ini disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya dan keadaan ini dapat dijadikan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti kerugian.²⁴

Beberapa ahli hukum juga memberikan pandangannya mengenai konsep keadaan memaksa (*Force Majeure/Overmacht*) diantaranya:²⁵

1) R. Subekti

²⁴ Rahmat S.S. Soemadipradja, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, hlm. 7

²⁵ *Ibid*

Debitor menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan di mana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tadi. Dengan perkataan lain, hal tidak terlaksananya perjanjian atau kelambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa, dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaian. Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*overmacht*), selain keadaan itu “di luar kekuasaannya” si debitor dan “memaksa”, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya tidak dipikul risikonya oleh si debitor.²⁶

2) Sri Soedewi Masjchoen Sofwan

Overmacht adalah keadaan di mana debitor sama sekali tidak mungkin memenuhi perutangan (*absolute overmacht*) atau masih memungkinkan memenuhi perutangan, tetapi memerlukan pengorbanan besar yang tidak seimbang atau kekuatan jiwa di luar kemampuan manusia atau dan menimbulkan kerugian yang sangat besar (*relative overmacht*).²⁷

3) Purwahid Patrik

²⁶ Subekti, 1995, *Op. Cit.*, hlm. 48

²⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1974, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 40

Mengartikan *overmacht* atau keadaan memaksa adalah debitor tidak melaksanakan prestasi karena tidak ada kesalahan maka akan berhadapan dengan keadaan memaksa yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.²⁸

Dalam keadaan *overmacht* debitor tidak dapat dimintai pertanggungjawaban karena si debitor tidak dalam keadaan beritikad buruk atau wanprestasi.²⁹ Menurut Pasal 1244 jo Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Debitor harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.

Overmacht ini tidak ada kesalahan dari pihak yang tidak memenuhi prestasinya, sehingga menyebabkan suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perhubungan hukum tidak dapat dilaksanakan. Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu ialah:³⁰

- 1) Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap

²⁸ Purwahid Patrik, *Op. Cit*, hlm. 26

²⁹ Munir Fuady, 2015, *Hukum Kontrak*, PT Citra Aditya Bakti, Jakarta, hlm. 89

³⁰ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 27

- 2) Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.
- 3) Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditor.

Adanya peristiwa yang dikategorikan sebagai *Overmacht* Membawa konsekuensi (akibat hukum), sebagai berikut:

- 1) Kreditor tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi
 - 2) Debitur tidak dapat lagi dinyatakan lalai
 - 3) Debitur tidak wajib membayar ganti rugi
 - 4) Resiko tidak dapat menuntut pembatalan dalam perjanjian timbal balik
 - 5) Perikatan dianggap gugur.³¹
4. Hapusnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian harus benar-benar dibedakan dari dapat hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan perjanjiannya yang merupakan sumbernya masih tetap ada, misalnya pada perjanjian jual beli dengan dibayarnya harga maka perikatan mengenai pembayaran menjadi hapus, sedangkan perjanjiannya belum, karena perikatan, mengenai penyerahan barang belum terlaksana.³²

Hanya jika semua perikatan-perikatan dari pada perjanjian dapat pula mengakibatkan hapusnya perjanjian sebagai akibat daripada hapusnya

³¹ Agus Yudha Hernoko, 2011, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 272

³² R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Aabardin, Bandung, hlm. 69

perikatan-perikatannya. Sebaliknya hapusnya perjanjian dapat pula mengakibatkan hapusnya perikatan-perikatannya, yaitu apabila suatu perjanjian hapus dengan berlaku surut, misalnya sebagai akibat dari pada pembatalan atau pemutusan berdasarkan wanprestasi (Pasal 1266), maka semua perikatan yang telah terjadi menjadi hapus: perikatan-perikatan tersebut tidak perlu lagi dipenuhi dan apa yang telah dipenuhi, harus pula ditiadakan. Akan tetapi dapat juga terjadi, bahwa perjanjian berakhir atau hapus untuk waktu selanjutnya, jadi kewajiban-kewajiban yang telah ada akan tetap ada. Dengan pernyataan mengakhiri perjanjian, perjanjian sewa menyewa dapat diakhiri, akan tetapi perikatan untuk membayar yang sewa, atas sewa yang telah dinikmati tidak menjadi hapus karenanya. Menurut R. Setiawan, perjanjian dapat hapus karena:³³

- a. Ditentukan di dalam perjanjian oleh para pihak, misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu.
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian.

Misal menurut Pasal 1066 ayat (3) bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Akan tetapi waktu perjanjian tersebut oleh ayat (4) Pasal 1068 dibatasi berlakunya hanya untuk waktu lima tahun.

- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus.

³³ *Ibid*, hlm. 71.

Misalnya: jika salah satu pihak meninggal dunia maka perjanjian menjadi hapus.

- 1) Perjanjian perseroan pada Pasal 1646 ayat (4).
 - 2) Perjanjian pemberian kuasa pada Pasal 1813.
 - 3) Perjanjian kerja pada Pasal 1803 j.
- d. Pernyataan menghentikan persekutuan (*opzegging*).
- Opzegging* dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak. *Opzegging* hanya ada pada perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara, misalnya: perjanjian kerja dan perjanjian sewa menyewa.
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim.
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai.
- g. Dengan perjanjian para pihak (*herroeping*).

Seperti dijelaskan pada uraian sebelumnya, pada dasarnya perjanjian bersifat konsensual, namun demikian terdapat perjanjian-perjanjian tertentu yang mewajibkan dilakukan sesuatu tindakan yang lebih dari hanya sekadar kesepakatan lisan, sebelum pada akhirnya perjanjian tersebut dapat dianggap sah dan karenanya mengikat serta melahirkan perikatan diantara para pihak yang membuatnya. Dalam uraian sebelumnya tersebut telah dijelaskan bahwa ilmu hukum membedakan perjanjian ke dalam perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil.³⁴

B. Tinjauan tentang Bank

1. Pengertian dan Dasar Hukum Bank

³⁴ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit*, hlm. 171.

Bank merupakan lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan masyarakat. Lembaga keuangan dalam arti luas adalah sebagai perantara dari pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*), sehingga peranan dari lembaga keuangan bank sebenarnya yaitu sebagai perantara keuangan masyarakat (*financial intermediar*).³⁵

Dalam menjalankan peranannya maka bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan menghimpun dana dan memberikan kredit bagi masyarakat yang membutuhkannya. Disamping itu bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran seperti pembayaran listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah dan pembayaran lainnya.

Menurut Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 jo. UU RI No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Melayu S.P Hasibuan,³⁶ Bank adalah lembaga keuangan, pencipta uang, pengumpul dana, dan pemberi kredit, mempermudah

³⁵ Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 77

³⁶ Thomas Suyatno, 1999, *Kelembagaan Perbankan*, Edisi Ketiga, Bina Aksara, Jakarta, hlm. 46

pembayaran dan penagihan, stabilisator moneter dan dinamisator pertumbuhan perekonomian.

Menurut Abdulrachman,³⁷

Bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertidak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan dan lain-lain.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kata bank diartikan sebagai berikut:Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.³⁸

Menurut Macloed, dalam bukunya "*The theory and practice of banking*" (1986), tugas bank adalah "*a bussiness of a banker is essentially to create credit*", (semudah mungkin menciptakan kredit). Dijelaskan bahwa banker adalah pengusaha yang membeli uang dan pinjaman dengan cara menciptakan pinjaman lainnya/atau "*a bunker is a trader whose bussiness is to a buy money and debts by creating other debts*".³⁹

Menurut A. Hahn, di dalam bukunya "*Volkswirtschaftliche The Theorie des Bankkredits*" yang diterbitkan pada tahun 1920 berpendapat,

³⁷ *Ibid*

³⁸ Leden Marpaung, 2003, *Tindak Pidana Terhadap Perbankan*, Djambatan, Jakarta, hlm. 5

³⁹ *Ibid*, hlm. 6

tugas bank terletak pada pemberian pinjaman dari simpanan yang dipercaya.⁴⁰

Menurut G.M Verryn Stuart, di dalam bukunya "*Politic Bank*" mengatakan bahwa bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau uang yang diperolehnya dari orang lain maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar berupa uang giral.⁴¹

Menurut penjelasan berbagai pendapat tersebut di atas dan UU tentang Perbankan, dapatlah definisi bank dapat disimpulkan sebagai berikut: bank merupakan salah satu badan usaha keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa. Adapun pemberian kredit yang dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral. Bank juga merupakan perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, artinya yaitu segala aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan.

Aktivitas perbankan yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat luas yang disebut kegiatan *funding*. Pengertian menghimpun dana dari masyarakat adalah dilakukan oleh bank dengan cara memasang strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan di bank. Agar masyarakat mau menyimpan dananya di bank, maka pihak perbankan memberikan rangsangan berupa balas jasa yang akan diberikan pada si penyimpan diantaranya berupa bunga, bagi hasil

⁴⁰ *Ibid*

⁴¹ *Ibid*

dan lain sebagainya. Semakin tinggi balas jasa yang diberikan, akan menambah minat masyarakat untuk menyimpan dananya. Oleh karena itu, perbankan harus memberikan berbagai kepercayaan dan kemudahan untuk menanamkan dana nasabah di bank tersebut. Setelah memperoleh dana dari masyarakat, oleh bank dana tersebut diedarkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau disebut dengan kredit (*lending*). Dalam pemberian kredit juga dikenakan jasa pinjaman kepada penerima kredit (*debtor*) dalam bentuk bunga dan biaya administrasi. Besarnya bunga kredit sangat dipengaruhi oleh besarnya bunga simpanan. Semakin besar atau semakin mahal bunga simpanan, maka semakin besar pula bunga pinjaman dan demikian pula sebaliknya. Di samping itu, pengaruh besar kecilnya bunga pinjaman juga dipengaruhi oleh keuntungan yang diambil, biaya operasional yang dikeluarkan, cadangan risiko kredit macet, pajak serta pengaruh lainnya. Jadi dapat disimpulkan bahwa kegiatan menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*) ini merupakan kegiatan utama perbankan.⁴²

2. Jenis-Jenis Bank

a. Dilihat dari segi fungsinya

Menurut UU. No. 10 Tahun 1998 jo. UU. No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan adalah sebagai berikut:

1) Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah

⁴² Kasmir, 1999, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 24

yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Bank umum sering disebut 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 dalam lalu lintas pembayaran. Artinya di sini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan Bank Umum.

b. Dilihat dari segi kepemilikannya

Ditinjau dari segi kepemilikannya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan. Jenis bank dilihat dari segi kepemilikannya adalah:

1) Bank Milik Pemerintah

Bank jenis ini baik akte pendirian maupun modalnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula.

Contoh : Bank Rakyat Indonesia (BRI)
 Bank Nasional Indonesia (BNI)

2) Bank Milik Swasta Nasional

Bank jenis ini seluruh atau sebagian besarnya dimiliki oleh swasta nasional serta akte pendiriannya didirikan oleh swasta, begitu pula pembagiannya untuk keuntungan swasta pula.

Contoh : Bank Central Asia (BCA)
 Bank Danamon

3) Bank Milik Koperasi

Kepemilikan saham-saham bank ini dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi.

4) Bank Milik Asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Jelas kepemilikannya pun dimiliki oleh pihak luar negeri.

Contoh : Citi Bank
 European Asian Bank

5) Bank Milik Campuran

Kepemilikan saham jenis bank ini adalah dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warganegara Indonesia.

c. Dilihat dari segi status

Dilihat dari segi status kemampuannya dalam melayani masyarakat maka bank umum dapat dibagi ke dalam 2 (dua) macam. Pembagian jenis ini disebut juga pembagian berdasarkan kedudukan atau status bank tersebut.

Kedudukan atau status ini menunjukkan ukuran kemampuan bank dalam melayani baik dari segi jumlah produk, modal maupun kualitas pelayanannya. Oleh karena itu, untuk memperoleh status tersebut diperlukan penilaian-penilaian dengan kriteria tertentu. Status bank yang dimaksud adalah:

1) Bank Devisa

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer ke luar negeri, *travellers cheque*, pembukaan dan pembayaran *Letter of Credit* dan transaksi lainnya. Persyaratan untuk menjadi bank devisa ini ditentukan oleh Bank Indonesia.

2) Bank Non Devisa

Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa. Jadi bank non devisa merupakan kebalikan daripada bank devisa, yang artinya transaksi yang dilakukan masih dalam batas-batas negara.

d. Dilihat dari segi cara menentukan harga

Jenis bank jika dilihat dari segi atau caranya dalam menentukan harga baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam 2 (dua) kelompok yaitu:

1) Bank yang Berdasarkan Prinsip Konvensional

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Hal ini tidak terlepas dari sejarah bank Indonesia dimana asal mula bank di Indonesia dibawa oleh kolonial Belanda. Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank yang berdasarkan prinsip konvensional menggunakan 2 (dua) metode:

- a) Menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito. Demikian pula harga untuk produk peminjamannya (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu. Penentuan harga ini dikenal dengan istilah *spread based*. Apabila suku bunga simpanan lebih tinggi dari suku bunga pinjaman maka dikenal dengan nama *negative spread*, hal ini telah terjadi akhir tahun 1998 dan sepanjang 1999.
- b) Untuk jasa-jasa bank lainnya pihak perbankan barat menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau prosentase tertentu. Sistem pengenaan biaya ini dikenal dengan istilah *fee based*.

2) Bank yang Berdasarkan Prinsip Syariah

Bank berdasarkan prinsip syariah belum lama berkembang di Indonesia. Namun di luar negeri terutama di negara-negara Timur Tengah bank yang berdasarkan prinsip syariah sudah

berkembang pesat sejak lama. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah dalam penentuan harga produknya sangat berbeda dengan bank berdasarkan prinsip konvensional. Bank yang berdasarkan prinsip syariah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan usaha atau kegiatan perbankan lainnya. Dalam menentukan harga atau mencari keuntungan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut:

- a) Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*);
- b) Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*);
- c) Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*);
- d) Pembayaran barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*);
- e) Atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah waiqtina*).

3. Jasa Pelayanan Bank

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa sebagai lembaga keuangan, kegiatan bank sehari-hari tidak akan terlepas dari bidang keuangan. Sama seperti halnya pedagang atau perusahaan lainnya,

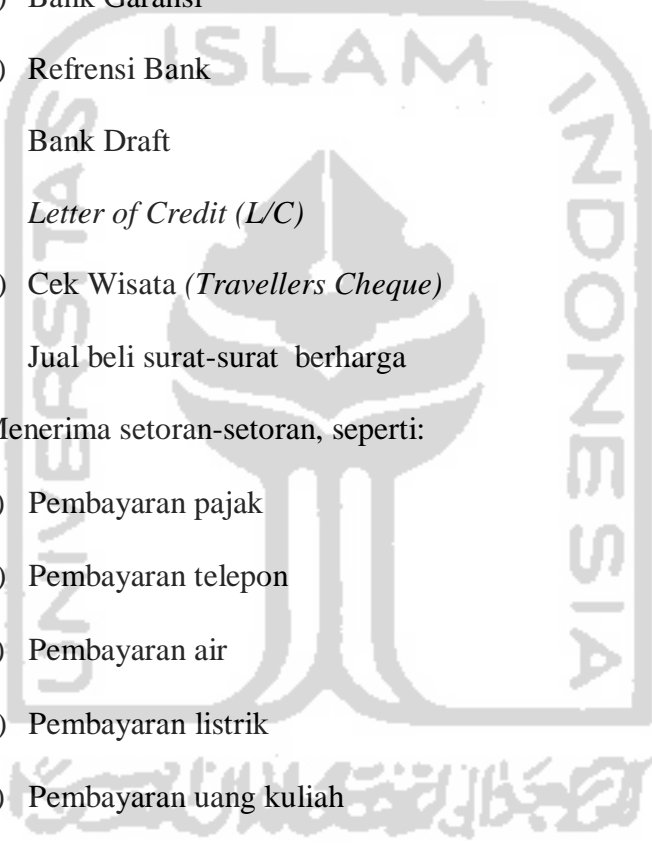
kegiatan pihak perbankan secara sederhana dapat dikatakan adalah kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat umum.

Dalam melaksanakan kegiatannya bank dibedakan antara kegiatan Bank Umum dengan kegiatan Bank Perkreditan Rakyat. Kegiatan bank umum lebih luas dari bank perkreditan rakyat. Artinya, produk yang ditawarkan oleh bank umum lebih beragam, hal ini disebabkan bank umum mempunyai kebebasan untuk menentukan produk dan jasanya. Sedangkan bank perkreditan rakyat mempunyai keterbatasan tertentu, sehingga kegiatannya lebih sempit.

Adanya kegiatan-kegiatan perbankan yang ada di Indonesia adalah sebagai berikut:

a. Kegiatan-Kegiatan Bank Umum

- 1) Menghimpun dana dari masyarakat (*funding*) dalam bentuk:
 - a) Simpanan Giro (*Demand Deposit*)
 - b) Simpanan Tabungan (*Saving Deposit*)
 - c) Simpanan Deposito (*Time Deposit*)
- 2) Menyalurkan dana kemasyarakat (*lending*) dalam bentuk:
 - a) Kredit Investasi
 - b) Kredit Modal Kerja
 - c) Kredit Perdagangan
- 3) Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*service*) seperti:
 - a) Transfer (Kiriman uang)

- b) Inkaso (*Collection*)
 - c) Kliring (*Clearing*)
 - d) *Safe Deposit Box*
 - e) *Bank Card*
 - f) *Bank Notes (Valas)*
 - g) *Bank Garansi*
 - h) *Refrensi Bank*
 - i) *Bank Draft*
 - j) *Letter of Credit (L/C)*
 - k) *Cek Wisata (Travellers Cheque)*
 - l) *Jual beli surat-surat berharga*
- 4) Menerima setoran-setoran, seperti:
- a) *Pembayaran pajak*
 - b) *Pembayaran telepon*
 - c) *Pembayaran air*
 - d) *Pembayaran listrik*
 - e) *Pembayaran uang kuliah*
- 5) Melayani pembayaran-pembayaran seperti:
- a) *Gaji/pensiun/honorarium*
 - b) *Pembayaran deviden*
 - c) *Pembayaran kupon*
 - d) *Pembayaran bonus/hadiah*
- 6) Di dalam pasar modal perbankan dapat memberikan
- a) *Penjamin emisi (underwriter)*
- 
- The image contains a large, semi-transparent watermark of the Universitas Islam Indonesia logo. The logo is a shield-shaped emblem with a stylized tree or plant in the center. The words "UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA" are written around the perimeter of the shield. Below the shield, there is a line of Arabic calligraphy.

- b) Penjamin (*guarantor*)
- c) Wali amanat (*trustee*)
- d) Perantara perdagangan efek (*pialang/broker*)
- e) Pedagang efek (*dealer*)
- f) Perusahaan pengelola dana (*investment company*)

Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud di atas, Bank Umum dapat pula:

- 1) Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia
- 2) Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank atau perusahaan di bidang keuangan, seperti sewa usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia
- 3) Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit atau kegagalan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia
- 4) Bertindak sebagai pendiri dana pensiun pengurus pensiun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dana pensiun yang berlaku.

Selain kegiatan usaha yang diperbolehkan seperti halnya jenis usaha-usaha diatas, juga ditentukan beberapa larangan yang membatasi kegiatan usaha Bank Umum. Larangan tersebut meliputi usaha:

- 1) Melakukan kegiatan penyertaan modal, kecuali pada usaha bank atau lembaga keuangan lain atau untuk mengatasi kegagalan kredit
- 2) Melakukan usaha perasuransian
- 3) Melakukan usaha lain diluar kegiatan usaha seperti di atas

b. Kegiatan-Kegiatan Bank Perkreditan Rakyat

- 1) Menghimpun dana dalam bentuk:
 - a) Simpanan Tabungan
 - b) Simpanan Deposito
- 2) Menyalurkan dana dalam bentuk:
 - a) Kredit Investasi
 - b) Kredit Modal Kerja
 - c) Kredit Perdagangan

Selain kegiatan usaha yang diperbolehkan seperti halnya jenis usaha-usaha di atas, juga ditentukan beberapa larangan yang membatasi kegiatan usaha Bank Perkreditan Rakyat. Larangan tersebut meliputi usaha:

- 1) Menerima simpanan berupa giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran.
- 2) Mengikuti kliring
- 3) Melakukan kegiatan valuta asing
- 4) Melakukan kegiatan perasuransian

- 5) Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha seperti di atas

C. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Menurut segi bahasa, kredit berasal dari kata *Credere*, yang diambil dari bahasa romawi yang berarti kepercayaan. Pihak yang memberikan kredit (kreditor) percaya-percaya, bahwa penerima kredit (Debitor) akan sanggup memenuhi segala sesuatunya yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontraprestasinya. Kondisi dasar seperti ini diperkirakan oleh Bank, karena dana yang ada di bank sebagian besar adalah milik pihak ketiga. Untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh bank, dalam penggunaan dana tersebut untuk menentukan pemberian Kredit.⁴³

Bila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditor) percaya bahwa penerima kredit (debitor) akan sanggup memenuhi kewajibannya, baik pembayaran, bunga ataupun jangka waktu

⁴³ Mohammad Djumhana, 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, hlm. 217

pembayaran yang telah disepakati bersama oleh Bank, karena dana yang ada di Bank sebagian besar adalah milik pihak ketiga. Untuk itu diperlukan kebijaksanaan oleh bank, dalam penggunaan dana tersebut didalamnya untuk menentukan pemberian kredit.⁴⁴

Bila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan diantara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditor) percaya bahwa penerima kredit (debitor) akan sanggup memenuhi kewajibannya, baik pembayaran, "bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pencapaian terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha dari perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang tinggi.⁴⁵

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank, dilandasi dasar hukum yang kuat yaitu Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang selengkapnya berbunyi:

⁴⁴ *Ibid*

⁴⁵ Sutarno, 2005, *Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, hlm. 19

"Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank,"⁴⁶

Ketentuan tersebut berakar dari rasa saling percaya kedua belah pihak, yaitu antara pihak bank dan nasabahnya bank sebagai pengelola dana dari pihak ketiga, harus selalu menjaga kinerja dan kesehatan banknya, agar kepentingan dan kepercayaan masyarakat tetap terjaga.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan terdapat sedikit perubahan mengenai pengertian kredit sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11, sebagai berikut:

"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 untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."⁴⁷

Atas dasar kedua pengertian di atas terdapat perbedaan dalam pemberian kontra prestasi yang akan diterima oleh bank, semula dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mengenai

⁴⁶ Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁴⁷ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

kontra prestasi yang diberikan dapat berupa bunga, imbalan atau hasil keuntungan, sedangkan pada ketentuan baru, yaitu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kontra prestasi yang diberikan adalah berupa bunga saja.

Pengertian kredit tersebut memberikan konsekuensi bagi Bank dan peminjam mengenai hal-hal berikut:⁴⁸

- a. Penyediaan uang atau yang dapat dipersamakan dengan itu
- b. Kewajiban pengambilan kredit
- c. Jangka waktu pengembalian
- d. Pembayaran bunga, imbalan atau bagi hasil
- e. Perjanjian kredit

Di samping itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 ternyata Kredit ini berdasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam antara bank dengan pihak lain, dalam hal ini adalah nasabah peminjam dana. Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam ini diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata yang berbunyi:⁴⁹

"Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula."

⁴⁸ Dahlan Siamat, 1995, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Intermedia, Jakarta, hlm.96

⁴⁹ Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dalam hal pinjam-meminjam uang, utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika sebelum soal pelunasan, terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga (nilai) atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian yang dipinjam menurut Pasal 1756 KUHPerdara harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya (nilainya) yang berlaku pada saat itu. Jadi dengan demikian pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian.⁵⁰

2. Pengertian Perjanjian Kredit

Salah satu dasar yang kuat dan jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah ketentuan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain.

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:⁵¹

⁵⁰ R. Subekti, *Op. Cit.* hlm. 142

⁵¹ Sutan Remy Syahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI), Jakarta, hlm. 180-181

- 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) KUH Perdata 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.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian kredit pada umumnya harus dapat memenuhi persyaratan sahnyanya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menentukan 4 syarat sahnyanya perjanjian, yaitu:⁵²

- a. Kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian
- c. Adanya objek tertentu
- d. Adanya suatu sebab yang halal

Empat syarat tersebut di atas merupakan syarat essensial dari suatu perjanjian, artinya tanpa 4 syarat tersebut perjanjian dianggap tidak pernah ada. Adapun syarat yang pertama dan kedua disebut dengan syarat subjektif, yaitu syarat mengenai orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif,

⁵² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.⁵³

Dalam praktek, bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank yang lainnya tidak sama, hal ini disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing bank dan disesuaikan jenis kreditnya. Jadi dengan demikian perjanjian kredit tersebut tidak mempunyai bentuk yang baku, hanya saja dalam praktek ada banyak hal yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian kredit, misalnya berupa definisi istilah-istilah yang akan dipakai dalam perjanjian, jumlah dan batas waktu pinjaman, serta pembayaran kembali (*repayment*) pinjaman, penetapan bunga pinjaman dan denda bila debitor lalai dalam melaksanakan kewajibannya.⁵⁴

Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditor maupun oleh nasabah sebagai debitor, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut:⁵⁵

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan

⁵³ R. Subekti, *Op. Cit.* hlm. 144

⁵⁴ *Ibid*

⁵⁵ Gatot Wardoyo, 1992, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan*, Nitro Institut Of Banking, Jakarta, hlm. 64-69

- 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

Secara yuridis formal ada 2 (dua) jenis perjanjian kredit atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam menyalurkan kreditnya, yaitu:⁵⁶

- a. Perjanjian/pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan;
- b. Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta otentik.

Pengertian perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditor dan debitor), dimana formulirnya telah disediakan oleh pihak bank (form standart/baku). Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau dihadapan notaris.⁵⁷

Adapun komposisi dari perjanjian kredit pada umumnya terdiri dari 4 (empat) bagian, yaitu:⁵⁸

⁵⁶ *Ibid*

⁵⁷ *Ibid*

⁵⁸ Hassanudin Rahman, 1995, *Pendekatan Teknis Filosofis Legal Audit Operasional Perbankan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 158-159

- a. Judul, dalam suatu akta perjanjian kredit, judul harus ada, hal ini dimaksudkan agar dapat segera diketahui bahwa perjanjian tersebut adalah perjanjian kredit;
- b. Komposisi, dalam komposisi ini dimuat keterangan tentang orang/pihak yang mengadakan perjanjian kredit;
- c. Isi perjanjian, yaitu merupakan bagian dari perjanjian kredit yang di dalamnya dimuat hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak;
- d. Penutup, dalam bagian ini dimuat hal-hal :
 - 1) Pilihan domisili hukum para pihak;
 - 2) Tempat dan tanggal perjanjian ditandatangani
 - 3) Tanggal mulai berlakunya perjanjian

Bentuk dan isi dari perjanjian kredit yang ada pada masa sekarang ini masih berbeda-beda antara satu bank dengan bank lainnya. Namun demikian, pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu:⁵⁹

- a. Jumlah hutang
- b. Besarnya bunga
- c. Waktu pelunasan
- d. Cara-cara pembayaran
- e. Klausula *opeisbaarheid*
- f. Barang jamiman

⁵⁹ *Ibid*

Perjanjian kredit yang baik seyogyanya sekurang-kurangnya berisi klausula-klausula sebagai berikut:⁶⁰

- a. Klausula tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas izin tarik;
- b. Klausula tentang bunga, *commitment fee* dan denda kelebihan tarik;
- c. Klausula tentang kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening pinjaman nasabah debitor;
- d. Klausula tentang *representation and warranties*, yaitu klausula yang berisi pernyataan-pernyataan nasabah debitor mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan nasabah debitor pada waktu kredit diberikan, yaitu yang menjadi asumsi-asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan kredit tersebut;
- e. Klausula tentang *condition precedent*, yaitu klausula tentang syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitor sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan dana bagi kredit tersebut dan nasabah debitor berhak untuk pertama kalinya menggunakan kredit tersebut;
- f. Klausula tentang agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan;
- g. Klausula tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan berlakunya hubungan rekening koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan;
- h. Klausula tentang *affirmatif covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitor untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit masih berlaku;
- i. Klausula tentang *negative covenants*, yaitu klausula yang berisi janji nasabah debitor untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian masih berlaku;
- j. Klausula *financial covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitor untuk menyampaikan laporan keuangannya kepada bank dan memelihara posisi keuangannya pada minimal taraf tertentu;
- k. Klausula tentang tindakan yang dapat diambil oleh bank dalam rangka pengawasan, pengamanan, penyelamatan dan penyelesaian kredit;
- l. Klausula tentang *events of default*, yaitu klausula yang menentukan suatu peristiwa yang apabila terjadi, memberikan hak kepada bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh kredit;

⁶⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit*, hlm. 178-179

- m. Klausula tentang *arbitrase*, yaitu klausula yang mengatur mengenai penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan diantara para pihak melalui suatu badan *arbitrase*, baik badan *arbitrase ad hock* atau badan *arbitrase institusional*;
- n. Klausula tentang bunga rampai atau *miscellaneous provisions* atau *boilerplate provisions*, yaitu klausula yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang belum tertampung secara khusus di dalam klausula-klausula lain. Termasuk di dalam klausula ini adalah klausula yang disebut “pasal tambahan”, yaitu klausula yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan tambahan yang belum diatur di dalam pasal-pasal lain atau berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan khusus yang dimaksudkan sebagai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang menyimpang dari syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang telah tercetak di dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian baku.

Kemudian menurut Gatot Wardoyo, ada beberapa klausula yang selalu dan perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit, yaitu:⁶¹

- a. Syarat-syarat penarikan kredit pertama kali atau *Predisbursement Clause*
- b. Klausula mengenai maksimum kredit (*Amount Clause*)
- c. Klausula mengenai jangka waktu kredit
- d. Klausula mengenai bunga pinjaman (*Interest Clause*)
- e. Klausula mengenai barang agunan kredit
- f. Klausula asuransi (*Insurance Clause*)
- g. Klausula mengenai tindakan yang dilarang oleh bank (*Negative Clause*)
- h. *Trigger Clause* atau *Opeisbaar Clause*, yaitu hak bagi bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak walaupun jangka waktu perjanjian kredit tersebut belum berakhir
- i. Klausula mengenai denda (*Penalty Clause*)
- j. Klausula mengenai beban biaya dan ongkos yang timbul sebagai akibat pemberian kredit (*Expence Clause*)
- k. *Debet Authorization Clause*, yaitu pendebitan rekening pinjaman debitor harus dengan izin debitor
- l. *Representation and Warranties Clause* yaitu klausula tentang jaminan dari pihak debitor tentang semua data dan informasi yang diberikan kepada bank adalah benar dan tidak diputarbalikkan
- m. Klausula ketaatan pada ketentuan bank

⁶¹ Gatot Wardoyo, *Op. Cit*, hlm. 64-69

- n. Pasal-pasal tambahan
- o. *Alternatif Dispute Resolution*, yaitu klausula mengenai metode penyelesaian perselisihan yang terjadi antara bank dan debitor
- p. Pasal penutup, yaitu memuat mengenai eksemplar perjanjian kredit, maksud mengadakan perjanjian kredit, tanggal mulai berlakunya perjanjian dan tanggal penandatanganan perjanjian kredit

3. Sifat, Bentuk dan Isi Perjanjian Kredit

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Sifat dari perjanjian adalah konsensual obligator, yaitu suatu perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak. Penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil. Artinya pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada kedua pihak.⁶²

Dalam praktek perbankan, setiap bank telah menyediakan formulir perjanjian yang isi dari perjanjian tersebut telah dibakukan oleh pihak kreditor, sedangkan pihak penerima hanya diminta pendapat oleh bank apakah ia menerima atau tidak menerima isi perjanjian tersebut.

⁶² Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, hlm. 32

Perjanjian seperti ini disebut perjanjian standar atau perjanjian baku (*standard contract*).⁶³

Perjanjian standar memberikan kedudukan yang lebih tinggi pada salah satu pihak saja, dimana pihak yang lebih tinggi tersebut diberikan kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian, termasuk dalam menentukan klausula-klausula tertentu yang membebaskan salah satu pihak atau kreditor dari kewajibannya (eksenorasi klasual).

Jika diperhatikan perjanjian kredit yang merupakan salah satu bentuk dari perjanjian standar, banyak mengandung penyimpangan-penyimpangan khususnya terhadap Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Dalam perjanjian kredit, unsur konsensuil atau kesepakatan tidak begitu terpenuhi. Hal ini dikarenakan kedudukan debitor yang lemah atau menjadi pihak yang lebih membutuhkan, yang akhirnya mau tidak mau harus menyetujui isi dari perjanjian tersebut meskipun ada beberapa hal yang merugikannya.

Akan tetapi di luar itu semua, perjanjian kredit sangat membantu para nasabah debitor dalam memperkuat permodalan khususnya dalam meningkatkan dan mengembangkan usaha mereka. Dalam praktek perbankan, isi dari perjanjian kredit yang ada saat ini masih berbeda-beda antara satu bank dengan bank yang lain. Namun demikian pada dasarnya suatu perjanjian kredit memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu (1)

⁶³ Sutan Remy Syahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI), Jakarta, hlm. 35

Jumlah utang, (2) besarnya bunga, (3) waktu pelunasan, (4) cara-cara pembayaran, (5) klausula *openbaarheid*, (6) barang jaminan.⁶⁴

D. Tinjauan tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan bagi masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pencerminan jati diri manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Perumahan dan pemukiman juga mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sehingga perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat.⁶⁵

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dinyatakan bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Selanjutnya dalam penjelasan dari Pasal 1 angka 1 tersebut dinyatakan bahwa selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal

⁶⁴ Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Cetakan Pertama, Andi, Yogyakarta, hlm. 47

⁶⁵ Patra M Zein, 2004, *Hak Rakyat atas Perumahan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 4

pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, serasi dan teratur.

Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah maupun oleh masyarakat selaku pengusaha atau selaku konsumen perumahan itu sendiri. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang ditawarkan pihak perusahaan pengembang (*developer*) dengan didukung pendanaannya oleh pihak bank merupakan salah satu solusi bagi calon konsumen perumahan untuk dapat segera memiliki perumahan. Adapun proses pembelian rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah ini adalah:⁶⁶

- a. Perjanjian pendahuluan antara konsumen dengan perusahaan pengembang, di mana dalam perjanjian tersebut telah disepakati hal-hal yang berkaitan dengan jual beli perumahan, yaitu tentang pembayaran pertama sebagai uang muka, lokasi dan tipe rumah yang dibeli, harga/luas tanah dan bangunan, jangka waktu pembangunan rumah dan waktu penyerahan rumah.
- b. Pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah oleh perusahaan pengembang bersama-sama dengan konsumen kepada pihak bank yang menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Adapun yang menyediakan fasilitas kreditnya antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun, hal ini akan disesuaikan dengan kemampuan konsumen dalam membayar angsuran tiap bulannya.

⁶⁶ *Ibid*

- c. Realisasi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara bank dengan konsumen/nasabah dan penyerahan rumah oleh perusahaan pengembang kepada konsumen/pembeli rumah.

Berdasarkan uraian tentang proses pembelian rumah dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah tersebut di atas, maka terdapat beberapa hubungan hukum yang terjadi diantara 3 pihak, yaitu konsumen selaku pembeli rumah, perusahaan pengembang selaku pembangun dan penjual rumah dan pihak bank selaku pemberi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.⁶⁷

Adapun hubungan hukum-hubungan hukum tersebut dapat diuraikan satu per satu sebagai berikut:⁶⁸

- a. Hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dan perusahaan pengembang. Konsumen disini bertindak selaku pembeli rumah/perumahan yang dibangun oleh perusahaan pengembang. Sedangkan perusahaan pengembang bertindak selaku pembangun dan penjual rumah/perumahan yang akan dibeli oleh konsumen. Jadi dengan demikian, konstruksi hukum dalam hubungan hukum antara konsumen dan perusahaan pengembang adalah perjanjian jual beli yang diatur dalam Buku Ketiga Bab Kelima KUH Perdata.
- b. Hubungan hukum yang terjadi antara konsumen selaku pemohon fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dan pihak bank selaku pemberi fasilitas Kredit Pemilikan Rumah. Konstruksi hukum dari hubungan hukum tersebut adalah perjanjian kredit sebagaimana diatur dalam

⁶⁷ Kamaluddin Patradi, 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, hlm. 19

⁶⁸ *Ibid*

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan berikut Peraturan Perundang-undangan lain sebagai pelaksanaannya.

c. Hubungan hukum yang terjadi antara perusahaan pengembang selaku pembangun dan penjual perumahan adalah:

- 1) Hubungan hukum dalam bentuk perjanjian kerjasama dalam hal penyelesaian sertifikat tanah dan izin mendirikan bangunan atas rumah yang dibeli oleh konsumen
- 2) Perjanjian kredit dalam hal pembiayaan pembangunan rumah yang telah dibeli oleh konsumen.

Berdasarkan konstruksi hukum yang terjadi sebagai akibat adanya hubungan hukum diantara para pihak sebagaimana telah diuraikan di atas, maka terhadap masing-masing perjanjian yang terjadi bagi para pihak akan menimbulkan konsekuensi hukum yang berupa hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjiannya. Hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut dapat dilihat dalam surat perjanjian yang telah mereka buat, yang dalam hal ini dibuat dalam bentuk akta otentik atau akta notariil dengan tujuan agar surat perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sempurna.⁶⁹

Adapun perjanjian-perjanjian yang terjadi diantara para pihak tersebut adalah:⁷⁰

⁶⁹ Darwanto Gadiman, 2008, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, Sumber Ilmu, Bandung, hlm. 28

⁷⁰ *Ibid*

- a. Perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
 - b. Perjanjian kredit bank dalam rangka pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah yang dituangkan dalam bentuk akta notariil
 - c. Perjanjian kerjasama antara perusahaan pengembang dan pihak bank yang dituangkan dalam bentuk akta notariil
 - d. Perjanjian kredit bank antara perusahaan pengembang dan pihak bank yang dituangkan dalam bentuk akta notariil
 - e. Perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh perusahaan pengembang dengan konsumen dalam bentuk perjanjian di bawah tangan.
2. Perjanjian Kerjasama KPR

Beberapa orang memberikan pengertian atau devinisi KPR yang berbeda namun sebenarnya mengandung arti yang sama, perbedaannya hanya pada ruang lingkup dan penekanan saja. Ini adalah fasilitas untuk membeli dan memiliki rumah dengan melalui pendanaan atau kredit dari bank. KPR dianggap menguntungkan karena dapat memiliki rumah sendiri dengan cara kredit atau mencicil.⁷¹

Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan angsuran atau cicilan tersebut seiring berjalannya waktu, pengertian KPR pun saat ini telah berkembang menjadi lebih luas, tidak

⁷¹ Nabila Fatmasari, "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat)", Paper disampaikan dalam seminar di Universitas Negeri Surabaya, Surabaya

saja untuk pembelian rumah namun juga menyewa dan membangun rumah diatas tanah yang telah ada.

Ada juga yang mengartikan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di beberapa bank pengertian KPR juga berbeda-beda, sehingga dalam pengelompokkan produk yang ingin ditawarkannya pun berbeda. Ada bank-bank yang mengakui bahwa pembelian rumah susun/rumah toko/apartemen/renovasi rumah sebagai pengelompokkan ke dalam produk-produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dan ada pula yang tidak, jadi setiap bank memiliki pengertian produk KPR nya sendiri-sendiri.⁷²

Dari beberapa pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan definisi definisi KPR yaitu: “fasilitas pendanaan oleh bank untuk kepemilikan properti dimana pendanaan tersebut akan dibayar kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada bank tersebut”.

KPR merupakan produk kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk pembelian rumah. Namun pada perkembangannya oleh pihak perbankan fasilitas KPR saat ini dikembangkan menjadi fasilitas kredit yang juga dapat digunakan untuk keperluan renovasi dan/atau pembangunan rumah.⁷³

a. **KPR Subsidi**

⁷² *Ibid*

⁷³ *Ibid*

KPR Subsidi adalah KPR yang disediakan oleh Bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pembelian atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Adapun yang akan dikenakan subsidi adalah suku bunga kredit atau uang muka. Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan dukungan kepemilikan rumah melalui kebijakan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah.⁷⁴

Terkait kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah tersebut selanjutnya diatur dalam sebuah peraturan menteri yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pada Peraturan Menteri tersebut diatur beberapa hal, diantaranya adalah:

- 1) Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;
- 2) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan;
- 3) Subsidi bunga kredit perumahan;
- 4) Subsidi Bantuan Uang Muka;
- 5) Pemanfaatan rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun;
- 6) Pengembalian kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah;⁷⁵

Program KPR bersubsidi merupakan program yang diatur dan diawasi oleh pemerintah melalui Kementerian PUPR.

b. KPR Non Subsidi

⁷⁴ Adrey Kotandengan, Nurhayati Abbas dan Nurfaidah Said, *Perjanjian Pengalihan Kredit (Over Credit) atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jurnal Penelitian Hukum, Universitas Hasanuddin, 2013

⁷⁵ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/Prt/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

KPR Non Subsidi adalah produk KPR yang disalurkan oleh perbankan yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. KPR Non Subsidi diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang ditentukan oleh developer.⁷⁶

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan. Perjanjian kredit atau perjanjian pembiayaan terbagi dua yaitu berdasarkan sistem konvensional dan sistem syariah. Perbedaan pokok antara KPR dengan sistem konvensional dan PPR dengan sistem syariah terletak pada dasar perjanjian atau prinsipnya. Pada bank konvensional, perjanjian KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif atau mengikuti kebijakan otoritas dan kebijakan internal bank. Sedangkan pada perjanjian PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah) Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan perjanjian alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah.⁷⁷

a. Perjanjian KPR Dengan Sistem Konvensional

Perjanjian KPR dengan sistem konvensional merupakan perjanjian konsensual berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdara antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan utang piutang. Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur berdasarkan pada syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.⁷⁸

b. Perjanjian PPR Dengan Sistem Syariah

⁷⁶ Adrey Kotandengan, Nurhayati Abbas dan Nurfaidah Said, *Loc. Cit.*

⁷⁷ M. Bahsan, 2012, *Hukum Jaminan dan Hukum Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 34

⁷⁸ Nabila Fatmasari, *Loc. Cit.*

Berbeda dengan perjanjian KPR dengan sistem konvensional, perjanjian PPR dengan sistem syariah selain didasarkan pada ketentuan terkait perjanjian didalam KUHPerdara, juga didasarkan pada prinsip yang telah diatur didalam fatwa MUI terkait perjanjian pembiayaan. Perjanjian yang digunakan untuk KPR syariah diantaranya adalah *murabahah*, *istishna*, *mudharabah*, dan *musyarakah mutanaqisah*. Terkait dengan perjanjian-perjanjian tersebut berikut adalah penjelasannya:⁷⁹

1) Perjanjian PPR dengan skema jual-beli (*murabahah*, *istishna*)

Secara umum, akad yang sering digunakan dalam PPR adalah *murabahah* (jual beli dengan margin profit), terutama untuk rumah yang telah dibangun. PPR dengan perjanjian *murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Ada juga yang menambahkan perjanjian *wakalah* dalam KPR syariah ini.⁸⁰

Selain perjanjian *murabahah* ada pula perjanjian PPR dengan skema jual-beli lainnya, yaitu perjanjian *istishna*. Perjanjian *istishna* yaitu pemesanan barang (rumah) dengan kriteria

⁷⁹ *Ibid*

⁸⁰ *Ibid*

dan persyaratan tertentu yang disepakati serta pembayaran dengan nilai tertentu yang disepakati pula.⁸¹

2) Perjanjian PPR dengan skema sewa (*ijarah*)

Skema ini memberi pilihan kepada nasabah untuk menyewa rumah yang akhirnya dapat dimiliki hingga akhir masa sewa. Dalam skema ini, harga sewa ditentukan secara berkala berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah. Pada umumnya skema ini digunakan untuk PPR berjangka waktu panjang misalnya 15 tahun. Pada akhir tahun jatuh tempo, nasabah dapat membeli rumah yang disewa⁸²

3) Perjanjian PPR dengan skema sewa beli (*Ijarah Muntahia Bittamlik/IMBT*)

Skema lain yang saat ini banyak diminati adalah skema PPR kepemilikan bertahap. Bank dan nasabah berserikat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambah porsi kepemilikannya melalui angsuran setiap bulannya, sementara bank secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya, sehingga di akhir periode rumah menjadi milik nasabah⁸³

4) Perjanjian PPR dengan skema Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah/MMQ*)

Pada akad ini, bank syariah dan nasabah berkontribusi modal dengan prosentase tertentu dan nasabah kemudian membeli

⁸¹ *Ibid*

⁸² *Ibid*

⁸³ *Ibid*

“bagian” yang menjadi milik bank secara bertahap sampai kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya berada di tangan nasabah.⁸⁴

Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR) seringkali digunakan istilah-istilah perihal jenis bunga, yaitu bunga *Fixed*, *Cap* dan *Floating*. Semua istilah itu merujuk pada sistem bunga yang diterapkan oleh bank untuk jenis kredit pemilikan rumah. Dahulu yang dipakai bank sebenarnya hanya sistem bunga *floating* saja. Namun karena persaingan semakin hari semakin ketat, maka munculah istilah *fixed* dan *cap*. Berikut ini adalah penjelasan masing-masing dari istilah bunga KPR.⁸⁵

a. Bunga *Floating*

Floating sendiri dapat diterjemahkan sebagai sesuatu yang mengambang. Demikian juga dengan bunga *floating* yang diterjemahkan sebagai bunga mengambang. Ini merupakan sistem bunga yang paling umum digunakan oleh bank dalam kredit pemilikan rumah. Dinamakan demikian karena memang sifat dari bunga yang diterapkan akan selalu fluktuatif dan berubah-ubah dalam jangka waktu tertentu. Meskipun demikian tetap ada aturan yang mengingat, yaitu berdasarkan suku bunga pasar atau kebijakan bank. Biasanya suku bunga *floating* mengikuti perkembangan tingkat BI *rate*.⁸⁶

b. Bunga *Fixed*

Ini adalah kebalikan dari suku bunga *floating*, dimana bunga yang diterapkan sama dalam jangka waktu tertentu. Misalnya, ada

⁸⁴ *Ibid*

⁸⁵ M. Bahsan, 2012, *Op. Cit*, hlm. 36

⁸⁶ *Ibid*

KPR yang menawarkan bunga *fixed* 10% selama 3 tahun. Artinya dalam waktu 3 tahun pertama KPR tersebut menerapkan suku bunga 10% dan tidak akan berubah-ubah. Setelah itu biasanya KPR dapat merubah suku bunganya ke *floating*. Strategi ini banyak digunakan oleh KPR untuk memikat calon pelanggan baru.⁸⁷

Adapun yang perlu dipahami adalah terdapat perbedaan antara istilah “*fixed*” dengan “*flat*” dalam KPR. *Flat* adalah salah satu cara pengenaan bunga kredit, sedangkan *fixed* adalah jenis suku bunga yang dipatok pada nilai tertentu dengan waktu tertentu pula.

c. Bunga *Cap*

Bunga ini sebenarnya memiliki cara kerja yang hampir sama dengan bunga *floating*. Perbedaanya, kalau patokan nilai dalam bunga *floating* itu tidak ada batasannya, maka pada bunga di-*capped* memiliki batas maksimum dalam jangka waktu tertentu. Misalnya, konsumen mengambil KPR dengan bunga *cap* 10% selama 2 tahun. Artinya dalam jangka waktu tersebut dihitung dari awal, suku bunga dapat mengalami perkembangan tapi tidak akan melebihi batas maksimal yaitu 10%.⁸⁸

d. Bunga *Fix* dan *Cap*

Saat ini banyak KPR yang menerapkan sistem bunga campuran antara *fixed* dan *cap*. Biasanya penerapan tersebut akan dilakukan secara bertahap. Misalnya, untuk 2 tahun pertama bunga KPR adalah

⁸⁷ *Ibid*

⁸⁸ *Ibid*, hlm. 37

10% *fixed* dan 2 tahun selanjutnya 12% *cap*. Setelah batas waktu tersebut telah terlewati maka yang berlaku kembali adalah bunga *floating*.⁸⁹

3. Hubungan Hukum antara Bank, Developer dan Debitur

a. Konsumen/Debitur

Dalam Pasal 1 angka (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), dijelaskan bahwa konsumen adalah:⁹⁰

“Setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”

Sesuai dengan bunyi Penjelasan Pasal 1 butir (2) UUPK, kata “pemakai” menekankan bahwa konsumen adalah konsumen akhir (*Ultimate Consumer*) yaitu pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk. Hal inipun diperkuat oleh pendapat Nasution, yang mengatakan bahwa konsumen akhir yaitu setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup pribadi, keluarga atau rumah tangganya, dan tidak untuk keperluan komersial.⁹¹

Sedangkan berdasarkan POJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, yang dimaksud dengan Konsumen adalah pihak-pihak yang menepatkan dananya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di lembaga jasa keuangan antara lain nasabah pada perbankan, pemodal di pasar modal, pemegang polis

⁸⁹ *Ibid*

⁹⁰ Pasal 1 angka (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)

⁹¹ AZ Nasution, 1999, *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 73

pada perasuransian dan peserta pada dana pensiun berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.⁹²

Dalam kaitannya dengan kajian ini, maka Konsumen adalah pihak yang mendapatkan kredit atau pinjaman dari Bank Konvensional (Kredit Pemilikan Rumah) atau Bank Syariah (Pinjaman Pemilikan Rumah).

b. Perusahaan Pengembang Perumahan (*Developer*)

Menurut Permendagri Nomor 3 Tahun 1987 Pasal 1 angka (1), pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah:⁹³

“Badan usaha yang berbentuk badan hukum, yang berusaha dalam bidang perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana sosial, utilitas umum dan fasilitas sosial, yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman.”

Perusahaan pembangunan perumahan dapat diklasifikasikan menjadi 2 golongan berdasarkan pemilikan dan sasaran pembangunan perumahan yaitu:⁹⁴

1) Perusahaan Pengembang Milik Negara

Perusahaan ini seperti halnya Perum Perumnas, yang selain bertujuan menjangkau keuntungan tetapi juga untuk menjalankan misi sosial bagi kelompok masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

2) Perusahaan Pengembang Swasta

Perusahaan ini bertujuan mendapatkan keuntungan dengan sasaran pembangunan perumahan untuk seluruh masyarakat, baik menengah ke atas maupun ke bawah. Perusahaan pengembang perumahan ini sebagian tergabung dengan organisasi REI (Real Estate Indonesia) yang merupakan satu-satunya organisasi pengusaha yang bergerak dalam bidang perumahan di Indonesia.

⁹² POJK Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan

⁹³ Pasal 1 angka (1) Permendagri Nomor 3 Tahun 1987

⁹⁴ M. Bahsan, 2012, *Op. Cit*, hlm. 43

Usaha *real estate* pada dasarnya adalah suatu usaha yang kegiatannya berhubungan dengan soal tanah termasuk segala hal yang dilakukan di atasnya. Di bidang *real estate* terdapat spesialisasi profesi seperti : pengembangan tanah dan bangunan, penilaian *real estate*, pengelolaan harta milik, usaha perantara, usaha pembiayaan *real estate*, usaha penelitian dan lain-lain.

Usaha *real estate* yang berkembang pesat di Indonesia adalah usaha pengembangan tanah dan bangunan yang dikenal sebagai profesi pengembang kawasan perumahan dan pemukiman atau sering disingkat dengan profesi pengembang (*developer*).⁹⁵

c. Lembaga Jasa Keuangan

Saat ini tidak hanya perbankan yang dapat menyalurkan KPR, tapi juga lembaga pembiayaan dan BPJS yang dapat menyalurkan kredit/pembiayaan kepada konsumen baik dengan sistem konvensional maupun dengan sistem syariah.

4. Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit adalah sistem meminjamana uang dengan pembayaran berjangka yang ditetapkan oleh kedua belah pihak antara peminjam (debitur) dan pemberi pinjaman (kreditur). Menurut UU No 10 Tahun 1998, 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

⁹⁵ *Ibid*

peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.⁹⁶

Pada perbankan syariah kredit biasa disebut dengan pembiayaan. Tujuan dari kredit ada dua yaitu pertama profitabilitas dimana kredit yang disalurkan dapat memperoleh keuntungan dari tingkat pengembalian yang ditentukan. Kedua *safety* yaitu, keamanan kredit yang diberikan benar-benar terjamin. Selain tujuan, fungsi kredit dalam perekonomian adalah kredit dapat meningkatkan daya guna modal, kredit dapat meningkatkan daya guna barang, kredit sebagai alat stabilisasi perekonomian, dan kredit dapat digunakan untuk meningkatkan pendapatan nasional. Dengan meningkatnya kredit baik untuk konsumsi atau produksi maka secara otomatis akan meningkatkan pendapatan nasional.⁹⁷

KPR atau kredit pemilikan rumah merupakan bagian dari fasilitas bank untuk membeli dan memiliki rumah dengan pendanaan atau kredit bank. Berdasarkan agunan maka, KPR dibedakan atas:⁹⁸

- a. KPR multiguna atau KPR Refinancing, merupakan KPR yang menggunakan rumah yang sudah dimiliki sebagai agunan.
- b. KPR bersubsidi, yaitu KPR yang disediakan bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran.

⁹⁶ Nabila Fatmasari, "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat)", Paper disampaikan dalam seminar di Universitas Negeri Surabaya, Surabaya

⁹⁷ *Ibid*

⁹⁸ *Ibid*

- c. KPR non Subsidi atau konvensional, produk KPR yang disediakan oleh perbankan dengan persyaratan yang mengikuti ketentuan umum perbankan dan tingkat suku bunga reguler yang ditetapkan oleh perbankan.
- d. KPR Syariah, program KPR ini tidak jauh berbeda dengan KPR non subsidi atau konvensional, tetapi yang membedakan terletak pada transaksi yang menggunakan prinsip akad murabahah, musyarakah mutanaqisah dan IMBT.

Pemberian benda tertentu sebagai jaminan kredit bertujuan untuk menjamin pelunasan utang debitur. Sehingga apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat langsung mengeksekusi objek jaminan dan mengambil hasil penjualannya untuk pelunasan utang debitur. Oleh karena itu, dari *the 5C's analysis*, dapat dikatakan bahwa jaminan merupakan unsur yang terpenting dalam pemberian kredit oleh bank.⁹⁹

Bank dapat saja memberikan kredit kepada debitur tanpa mensyaratkan penyerahan jaminan sepanjang memenuhi kelayakan dari berbagai aspek yang dinilai bank. Namun pada umumnya bank akan meminta benda tertentu milik debitur sebagai jaminan pelunasan kredit kepada kreditur. Sehubungan dengan adanya persyaratan yang mewajibkan debitur memberikan kredit, maka berhubungan dengan fungsi jaminan.

Salah satu fungsi utama jaminan ialah untuk mengamankan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank selaku kreditur terhadap

⁹⁹ *Ibid*

debiturnya.¹⁰⁰ Keterkaitan jaminan kredit dengan pengaman kredit dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sehingga merupakan upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu debitur inkar janji kepada bank. Bila dikemudian hari debitur tidak dapat melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, maka akan dilakukan penjualan atas objek jaminan kebendaan yang bersangkutan. Hasil penjualan tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.¹⁰¹ Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur, maka tidak akan terjadi eksekusi terhadap objek jaminan.

Bank dalam menerima suatu jaminan kredit ada dua pertimbangan sebagai kriteria jaminan, yaitu:

- a. *Marketable*, yaitu pada saat dieksekusi, jaminan tersebut mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh utang debitur.
- b. *Secured*, yaitu benda jaminan dapat diikat secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika dikemudian

¹⁰⁰ Citra Amira Zolecha dan Arief Suryono, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur atas Jaminan Kebendaan yang Terindikasi Bukan Milik Debitur", *Repertorium*, Vol. V No. 1, Januari-Juni 2018, hlm. 57

¹⁰¹ M. Bahsan, 2012, *Hukum Jaminan dan Hukum Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 103

hari terjadi wanprestasi, bank mempunyai kekuatan secara yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.¹⁰²

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin sebagai jaminan kredit. Namun benda yang dapat dijamin adalah benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik ialah:¹⁰³

- a. dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. tidak melemahkan potensi si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya; dan
- c. memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utang debitur.

Secara umum syarat-syarat ekonomis yang harus dipenuhi dari jaminan perkreditan antara lain benda jaminan mempunyai nilai ekonomis artinya dapat diperjual belikan secara umum dan bebas. Nilai benda jaminan lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan. Secara fisik, jaminan tersebut tidak cepat rusak, lusuh dan berkurang nilai ekonomisnya.¹⁰⁴ Syarat yuridis yang harus dipenuhi dari suatu benda

¹⁰² Etty H. Djukardi, "Saham Sebagai Objek Jaminan Kredit dalam Perkembangan Hukum Bisnis di Indonesia", dalam: Agus Mulya Karsona, (eds.), 2017, *Perkembangan Hukum Bisnis Dalam Era Globalisasi: Dalam Rangka 80 Tahun Prof. Dr. Djuhaendah Hasan, S.H.*, Corleone Books, Bandung, hlm. 381

¹⁰³ Salim HS., 2010, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 27-28

¹⁰⁴ Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Diurnal*, Vol. 1 No. 2, Juni 2018, hlm. 146

jaminan adalah bahwa benda tersebut benar milik calon debitur, tidak dalam sengketa dengan pihak ketiga dan dikuasai atau berada dalam kekuasaan calon debitur sendiri.¹⁰⁵

SHM sebagai bukti kepemilikan tanah dapat dijadikan jaminan pelunasan utang karena memenuhi syarat dalam hukum jaminan kebendaan. Sebagai jaminan SHM memenuhi syarat *marketable*, yaitu pada saat dieksekusi, tanah yang dijaminan dapat dengan mudah dijual untuk melunasi utang debitur. Sebagai bukti kepemilikan, SHM mudah dijual karena kreditur sebagai pemegang hak tanggungan merupakan yang berhak untuk menjual tanah tersebut. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah yang berisikan kewenangan kreditur untuk berbuat sesuai mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan dikuasai secara fisik, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji (*wanprestasi*) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.¹⁰⁶ Sehingga SMH memenuhi syarat *marketable* sebagai jaminan, karena dapat dengan mudah dijual untuk melunasi utang debitur apabila debitur *wanprestasi*.

Selain *marketable*, sebagai jaminan SHM juga memenuhi unsur *secured*, yaitu benda jaminan dapat diikat secara yuridis formal sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika dikemudian hari terjadi *wanprestasi*, bank mempunyai kekuatan secara yuridis untuk

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm. 147

¹⁰⁶ Urip Santoso, 2014, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 449

melakukan tindakan eksekusi. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dapat mengeksekusi objek jaminan tanpa memerlukan putusan pengadilan apabila debitur cidera janji. Dengan adanya pembebanan hak tanggungan pada SHM, dibutuhkan tindakan pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.¹⁰⁷

Pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan mengikat haknya tersebut terhadap pihak ketiga. Dengan adanya pendaftaran hak tanggungan, maka terpenuhi asas publisitas, artinya setiap orang dapat mengetahui bahwa hak milik atas satuan rumah susun sedang dibebani hak tanggungan. Sebagai tanda bukti hak tanggungan atas hak milik atas satuan rumah susun, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.” Irah-irah yang dicantumkan tersebut dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial. Sehingga apabila debitur cidera janji, apartemen yang SHMSRS nya telah dibebani hak tanggungan dapat dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum

¹⁰⁷ *Ibid*

tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁰⁸

SHM sebagai objek jaminan yang juga merupakan bukti kepemilikan atas tanah juga memenuhi syarat benda yang dapat dijadikan jaminan utang, yaitu:¹⁰⁹

- a. Mempunyai nilai ekonomi;
- b. Merupakan hak yang telah didaftarkan pada daftar umum pendaftaran tanah sebagai syarat untuk memenuhi asas publisitas;
- c. Bersifat dapat dipindahtangankan; dan
- d. Ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan.

Pada dasarnya, pemilikan rumah di lokasi permukiman yang dibangun developer dilakukan dengan prinsip jual beli. Jual beli ini dilakukan dalam bentuk suatu perjanjian jual beli antara konsumen (calon *user*) dengan developer. Berbeda dengan jual beli pada umumnya, jual beli rumah berupa tanah dan bangunan dari developer wajib dilakukan dalam suatu perjanjian jual beli secara tertulis, yang didahului dengan suatu perjanjian jual beli di bawah tangan berupa perjanjian pengikatan jual beli. Jika memperhatikan ketentuan mengenai kewajiban penjual dalam lampiran Kepmenpera No.09/KPTS/M/1995 dalam hubungan jual beli rumah tinggal dan perlindungan konsumen atas pemilikan rumah tinggal dari developer, maka kewajiban developer untuk menyediakan sarana dan

¹⁰⁸ *Ibid*, hlm. 450

¹⁰⁹ *Ibid*

prasarana serta pengelolaan lingkungan permukiman tidak diakomodasi dalam PPJB.¹¹⁰

Dengan pemberian fasilitas KPR oleh bank yang ditunjuk kepada konsumen ini telah menimbulkan hubungan hukum yang baru antara konsumen dengan pihak bank, yaitu hubungan perjanjian kredit. Bank bertindak sebagai kreditur dan konsumen (nasabah) bertindak sebagai debitur. Dalam perjanjian ini, konsumen akan tunduk dan mengikuti mekanisme hubungan hukum hutang piutang berupa perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur di dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1764 KUH Perdata. Dalam hubungan ini, konsumen diwajibkan membayar sejumlah komponen biaya, seperti biaya KPR (biaya pengikatan kredit dan pengikatan jaminan), serta pembayaran angsuran pokok dan bunga pinjaman sesuai waktu dan jumlah yang telah ditentukan oleh pihak bank.¹¹¹

Dalam hubungan hukum jual beli rumah tinggal antara konsumen dan developer, dan antara konsumen dan pihak bank akan dijumpai berbagai macam perjanjian atau kontrak baku (kontrak standar). Perjanjian atau kontrak baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Kontrak baku pada dasarnya sudah dipersiapkan lebih dahulu oleh salah satu pihak. Pada umumnya yang mempersiapkan kontrak baku ini adalah

¹¹⁰ Harijanto Ramdan, 2010, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, hlm. 68

¹¹¹ *Ibid*

pihak yang mempunyai kedudukan ekonomi lebih tinggi dibandingkan dengan mitra kontraknya.¹¹²

Indonesia sebagai negara kesatuan yang memiliki wilayah yang tersebar dari Sabang sampai dengan Merauke dikenal juga sebagai negara yang memiliki penduduk dalam jumlah yang besar. Dengan jumlah penduduk yang besar ini berpengaruh pada kebutuhan penduduk sebagai makhluk hidup yang meliputi kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, Indonesia terus berusaha berkembang terutama dalam sektor pembangunan. Pembangunan nasional Indonesia bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, materiil dan spirituiil berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Untuk mencapai tujuan tersebut ditempuh berbagai kegiatan dibidang ekonomi, politik, sosial budaya, dan pertahanan keamanan. Kegiatan di bidang ekonomi diharapkan membuahkan hasil yang dapat dinikmati oleh seluruh masyarakat terutama dalam hal pendapatan. Tingkat pendapatan masyarakat mempengaruhi daya beli mereka dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari.¹¹³

Tidak dapat dipungkiri, kebutuhan papan atau tempat tinggal saat ini menjadi prioritas utama bagi pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat. Rumah tidak hanya sekedar sebagai tempat tinggal dan tempat beristirahat, tetapi juga sebagai tempat untuk memenuhi kebutuhan bagi kesehatan dan keamanan. Saat ini tidak sedikit masyarakat yang ingin

¹¹² *Ibid*, hlm. 69

¹¹³ *Ibid*

memiliki rumah sendiri. Bahkan sebagian masyarakat dengan penghasilan menengah ke atas yang sudah memiliki rumah sendiri, tidak menutup kemungkinan untuk memiliki rumah lagi. Untuk memenuhi kebutuhan papan ini, memerlukan biaya yang cukup. Baik untuk rumah yang sudah ada, maupun rumah yang ingin dibangun berdasarkan keinginan sendiri di atas tanah milik pribadi.¹¹⁴

Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal menjadi salah satu faktor yang mendorong kegiatan pembangunan di Indonesia. Salah satunya adalah pembangunan di bidang perumahan dan pemukiman yang layak huni serta memenuhi syarat lingkungan. Berbicara mengenai perumahan berarti juga berbicara mengenai pembiayaan yang merupakan salah satu faktor yang menentukan dalam pemilikan rumah. Meningkatnya pembiayaan pembangunan yang diakibatkan semakin melonjaknya harga tanah, biaya konstruksi, serta biaya prasarana dan fasilitas lingkungan mempengaruhi meningkatnya harga kepemilikan rumah.

Dalam memenuhi kebutuhan perumahan tersebut, seseorang memerlukan dana dalam bentuk uang untuk melakukan pembayaran, sedangkan terkadang uang yang dimilikinya terbatas, sehingga orang tersebut berusaha mengajukan pinjaman atau permohonan kredit kepada bank, karena kebutuhan manusia yang beraneka ragam dan semakin meningkat sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan tersebut terbatas. Salah satu upaya pemerintah untuk membantu

¹¹⁴ *Ibid*, hlm. 70

masyarakat dalam hal perumahan dan permukiman adalah penyediaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).¹¹⁵

Kredit yang disalurkan oleh bank merupakan kepercayaan yang diberikan kepada debitur untuk pembiayaan, konsumtif dan usaha yang pembayaran atau pelunasannya diatur dengan syarat-syarat dan kesepakatan bersama didalam bentuk perjanjian kredit. Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yang berupa bunga dan provisi. Suatu kredit baru diluncurkan setelah ada suatu kesepakatan tertulis, walaupun mungkin dalam bentuk yang sangat sederhana antara pihak kreditur sebagai pemberi kredit dengan pihak debitur sebagai penerima kredit. Kesepakatan tertulis ini sering disebut dengan perjanjian kredit (*credit agreement, loan agreement*).¹¹⁶

Penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat memberikan kesempatan untuk memiliki rumah, dengan harapan bahwa pinjaman tersebut dapat digunakan dengan sebaik-baiknya oleh debitur dan juga pada saat yang ditentukan pinjamannya itu harus dikembalikan kepada kreditur, sehingga dalam hal ini sangat berhubungan erat dengan jaminan. Adanya jaminan dalam pemberian kredit ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun istilah yang digunakan dalam undang-undang yang menunjuk pada jaminan adalah agunan. Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Perbankan memberikan

¹¹⁵ *Ibid*

¹¹⁶ Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 31

definisi tentang agunan, yaitu “jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

Ada beberapa jaminan yang digunakan dalam pemberian kredit oleh bank, salah satunya adalah dengan Hak Tanggungan yang dikhususkan pada objek tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah. Pengaturan mengenai benda termasuk tanah diatur dalam buku II KUHPerdara. Dalam perkembangannya, buku II KUHPerdara peraturan mengenai bumi, air, serta kekayaan yang terkandung di dalamnya dicabut dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria (UUPA). Sedangkan ketentuan-ketentuan mengenai hipotik atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menjadi tidak berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah (UUHT). Pasal 1 angka 1 UUHT memberikan pengertian mengenai Hak Tanggungan, yaitu:¹¹⁷

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,

¹¹⁷ *Ibid*

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.¹¹⁸

E. Tinjauan tentang Prinsip Kehati-hatian

1. Pengaturan Prinsip Kehati-hatian dalam UU Perbankan

Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya¹¹⁹. Hal ini disebutkan dalam Pasal 2 UU Nomor 10 Tahun 1998 bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Ada satu pasal dalam UU Perbankan yang secara eksplisit mengandung substansi prinsip kehati-hatian, yakni Pasal 29 ayat (2), (3) dan (4) UU Nomor 10 Tahun 1998 Pengganti UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Pasal 29 ayat (2)

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.

Pasal 29 ayat (3)

¹¹⁸ *Ibid*

¹¹⁹ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h.18

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

- f. Pasal 29 ayat (4)
- g. Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.

Jika memperhatikan judul Bab V UU Perbankan (terdiri dari Pasal 29 s/d Pasal 37B), maka Pasal 29 merupakan Pasal yang termasuk dalam ruang lingkup pembinaan dan pengawasan. Artinya, ketentuan prudent banking sendiri merupakan bagian dari pembinaan dan pengawasan bank. Lebih khusus lagi menurut Anwar Nasution, ketentuan prudent banking termasuk dalam ruang lingkup pembinaan bank dalam arti sempit¹²⁰, sebenarnya pengaturan prinsip kehati-hatian ini ternyata termaktub juga pada bagian pasal sebelumnya, yaitu Pasal 8 UU Perbankan dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang dijanjikan. Prinsip kehati-hatian oleh UU Perbankan sama sekali tidak dijelaskan, baik pada bagian ketentuan maupun dalam penjelasannya. UU Perbankan hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkungnya saja sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (2), (3), dan

¹²⁰ Anwar Nasution, Pokok-pokok Pikiran tentang Pembinaan dan Pengawasan Perbankan dalam rangka Pemantapan Kepercayaan kepada Masyarakat terhadap Industri Perbankan, Makalah disampaikan pada Seminar tentang "Pertanggungjawaban Bank terhadap Nasabah", Departemen Kehakiman, BPHN, Hotel Indonesia, Jakarta, tanggal 24-25 Juni 1997, h.2.

(4). Dalam bagian akhir ayat (2) misalnya disebutkan bahwasanya bank wajib melaksanakan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Dalam pengertian, bank wajib untuk tetap senantiasa memelihara tingkat kesehatan bank, kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank, apa saja yang dimaksud dengan aspek lain itu tidak dijelaskan.

Dalam sejarah perbankan Indonesia, ketentuan prudent banking pernah diatur secara khusus dalam beberapa paket deregulasi, misalnya paket deregulasi 25 Maret 1989 dan paket deregulasi Februari 1991. Salah satu tujuan atau tugas yang diemban Paket Februari 1991 adalah berupaya mengatur pembatasan dan pemberatan persyaratan permodalan minimum 8% dari kekayaan. Paket tersebut diharapkan mampu meningkatkan kualitas perbankan Indonesia¹²¹, namun berkaitan dengan pemberian kredit sebenarnya perbankan telah mengenal dengan adanya *teory 5 of credits* atau yang biasa dikenal dengan *teory 5'C's of Credit* idealitanya penyaluran kredit oleh perbankan harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*), serta harus melalui penilaian/analisa yang seksama terhadap aspek *5C's of Credit*. Penilaian aspek *5C's of Credit* adalah penilaian yang meliputi aspek *Character* (watak), aspek *Capacity* (kemampuan manajemen, produksi, pemasaran, personalia, dan keuangan), aspek *Capital* (permodalan), aspek *Condition of economic* (kondisi dan prospek usaha), serta aspek *Collateral* (agunan). Keharusan

¹²¹ Deregulasi Perbankan : Sejumlah Aturan Tambal Sulam, dalam <http://www.tempo.co.id/ang/01/52/utama3.htm>.

memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principles*) dan keharusan melakukan penilaian/analisa yang seksama terhadap aspek *5C's of Credit* dimaksudkan agar kredit yang akan diberikan kepada debitor tersebut dapat dikembalikan kepada bank tepat pada waktunya sesuai dengan yang diperjanjikan.

F. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-kreditur lain.¹²²

¹²² Ignatius Ridwan, 1996, *Hak Tanggungan Atas Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 84

Berdasarkan pengertian dari Hak Tanggungan tersebut, maka terdapat elemen atau unsur-unsur dari Hak Tanggungan, yaitu:¹²³

- a. Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan
- b. Hak Tanggungan dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut.
- c. Untuk pelunasan suatu hutang tertentu.
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur yang lain.

Berdasarkan unsur-unsur dari Hak Tanggungan tersebut maka ciri-ciri dari Hak Tanggungan adalah:¹²⁴

- a. Hak-Jaminan

Hak jaminan di sini merupakan hak jaminan kebendaan, karena pada Hak Tanggungan ada benda tertentu atau sekelompok benda tertentu yang secara khusus diperikatkan sebagai jaminan.

Hak jaminan memberikan suatu kedudukan yang lebih baik kepada Kreditur yang memperjanjikannya. Lebih baik di sini diukur dan Kreditur-kreditur yang tidak memperjanjikan hak jaminan khusus, yaitu para Kreditur konkuren, yang pada dasarnya berkedudukan sama tinggi, sehingga mereka harus bersaing satu sama lain untuk mendapatkan pelunasan atas hasil eksekusi harta Debitur (Pasal 1131 KUHPerduta). Karena kita belum mempunyai ketentuan umum tentang hukum jaminan, maka untuk sementara sebagai dasarnya kita pakai

¹²³ J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 65

¹²⁴ *Ibid*, hlm. 278

Pasal 1132 KUHPerdata. Di samping itu, hak jaminan kebendaan juga memberikan kemudahan kepada Kreditur yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan, karena kepada Kreditur diberikan hak parate eksekusi (vide Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan). Kita tahu parate eksekusi merupakan eksekusi yang disederhanakan karena tidak perlu mengikuti ketentuan hukum acara.¹²⁵

- b. Atas Tanah Berikut atau Tidak Berikut Benda-benda Lain yang Merupakan Satu Kesatuan dengan Tanah yang Bersangkutan

Kita tahu bahwa yang menjadi pokok objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanahnya. Di samping itu, kalau tanahnya dijamin, maka jaminan itu bisa diperjanjikan meliputi pula benda-benda yang bersatu dengan tanah yang bersangkutan.¹²⁶

Perlu diperhatikan, bahwa syarat penting yang disebutkan di sana adalah, bahwa benda-benda itu harus merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan secara khusus diperjanjikan masuk dalam penjaminan. Hal ini merupakan konsekuensi dari dianutnya prinsip hukum adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Pasal 5), yang namanya hukum adat tidak harus sama dengan hukum adat pada zaman 50 (lima puluh) atau 100 (seratus) tahun yang lalu. Apakah benar kita sekarang sesudah rumah-rumah di desa berupa bangunan permanen masih menganut prinsip pemisahan horizontal? Apakah

¹²⁵ Salim HS, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 95

¹²⁶ Sutan Remy Sjahdeini, 1996, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm. 68

selama ini sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan tidak telah berkembang suatu kebiasaan untuk selalu memperjanjikan pembebanan meliputi pula benda-benda yang bersatu dengan tanahnya?

Benda-benda yang turut dijaminkan itu bisa milik Debitur sendiri maupun milik pihak-ketiga (Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan). Kalau pemberi-jaminan adalah Debitur sendiri, maka yang bersangkutan disebut Debitur Pemberi Hak Tanggungan, sedang kalau pemberi-jaminan adalah pihak-ketiga, maka yang bersangkutan disebut pihak-ketiga Pemberi Hak Tanggungan.¹²⁷

c. Untuk Pelunasan Hutang

Di sini tampak sifat *accessoir* dari suatu perikatan jaminan, karena ia mengabdikan pada suatu perikatan pokok tertentu yang dijamin, yang pada dasarnya bisa berupa kewajiban perikatan apa saja, tetapi pada umumnya berupa perjanjian utang-piutang atau Kredit. Perikatan pokoknya merupakan perikatan yang berdiri sendiri, tidak bergantung dari perikatan jaminannya.¹²⁸

Perikatan pokoknya yang dijamin bisa 1 (satu) atau lebih (Pasal 5 UUHT) dan bisa meliputi perikatan pokok yang sudah ada pada saat pemberian-jaminan maupun yang akan timbul di kemudian hari (Pasal 3 UUHT).

¹²⁷ Herowati Poesoko, 2006, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Presindo, Jakarta, hlm. 72

¹²⁸ R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, hlm. 68

Misalnya perikatan pokoknya adalah Perjanjian Kredit per rekening koran atau perikatan pokoknya adalah sekaligus 2 (dua), misalnya kredit per rekening koran dan kredit pemilikan rumah 2, kedua-duanya dijamin dengan benda jaminan milik pemberi jaminan.¹²⁹

Sesuai dengan sifat *accessoir* suatu perikatan, maka adanya, berpindahnya dan hapusnya perikatan jaminan, bergantung keadaan perikatan pokoknya (Pasal 16 jo Pasal 18 UUHT). Kalau perikatan pokoknya beralih, maka perikatan jaminannya turut berpindah, apabila perikatan pokoknya hapus, maka perikatannya juga hapus. Perikatan jaminan baru lahir atau mempunyai daya kerja kalau perikatan pokoknya sudah lahir.¹³⁰

d. Memberikan Kedudukan yang Diutamakan

Walaupun undang-undang tidak memberikan penjelasan resmi mengenai apa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan" dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT tetapi dengan mengingat akan kedudukan pemegang-hipotik dalam KUHPerdota sebagai Kreditur Preferent, kiranya kita boleh menduga, bahwa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan" adalah sama dengan "kedudukan sebagai Kreditur *Preferent*".¹³¹

¹²⁹ Wirjono Prodjodikoro, 1992, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, hlm. 83

¹³⁰ Trisadini P. Usanti, 2013, *Hukum Perjanjian*, Revaka Petra Media, Surabaya, hlm. 51

¹³¹ R. Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Intermasa Jakarta, hlm. 66

"Kedudukan sebagai Kreditur *Preferent*" berarti, bahwa Kreditur yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi-jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan Kreditur. Dengan demikian, kedudukan sebagai Kreditur *Preferent* baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi. Itu pun kalau harta Debitur tidak cukup untuk memenuhi semua hutangnya.¹³²

Kalau benar seperti tersebut di atas maksud pembuat Undang-Undang maka dilihat pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) tersebut dalam Pasal 20 ayat (1 b) Undang-Undang Hak Tanggungan yang terletak pada Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa: "... untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada Kreditur-Kreditur lainnya".

Kata "hak mendahului" kalau kita hubungkan dengan peristiwa "eksekusi" tentunya berarti "didahulukan" dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi dari benda atau benda-benda yang dijaminkan. Jadi, kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan kita sebut sebagai "diutamakan", sedang pelaksanaan haknya kita sebut "didahulukan".

Didahulukan dari "Kreditur lain", sekalipun juga tidak diberikan penjelasan lebih lanjut oleh Undang-Undang, namun kita kiranya sekali lagi berdasarkan pengalaman mengenai Hipotik boleh menduga, bahwa

¹³² R. Subekti, 1990, *Pelaksanaan Perikatan Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, Mari, Jakarta, hlm. 75

yang dimaksud adalah didahulukan terhadap Kreditur konkuren, dan dasar pemikiran kita adalah Pasal 1132 jo Pasal 1133 K.U.H.Perdata.¹³³

Selanjutnya, tidak bisa mengatakan, bahwa Pemegang Hak Tanggungan selalu didahulukan dari semua Kreditur yang lain, karena kalau kita berpegang kepada ketentuan Pasal 1134 jo Pasal 1139 sub 1 dan Pasal 1149 sub 1 KUHPerdota, maka adakalanya Pemegang Hak Tanggungan harus mengalah terhadap hak tagih tertentu yang diistimewakan (*privelege*). Sudah tentu kalau kita menyejajarkan Hak Tanggungan dengan Hipotik, karena kita belum mempunyai ketentuan umum/Undang-Undang yang mengatur tentang Jaminan pada umumnya.¹³⁴

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian Hak Tanggungan yaitu pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan.

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Jadi pemberi Hak Tanggungan adalah

¹³³ Elijana,1998, *Permasalahan-Permasalahan Jaminan Kredit dengan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, dalam Makalah Para Pakar yang Berkaitan dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 jo. Perpu No. 1 Tahun 1998 Tentang Kepailitan*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, hlm. 41

¹³⁴ Heru Soeprapto, 1996, *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, Disampaikan Dalam Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, hlm. 48

pemilik hak atas tanah atau pemilik hak atas tanah berikut bangunan yang ada di atas tanah itu Pemilik tanah bisa debitur sendiri atau orang lain atau badan hukum lain bukan debitur. Hanya orang atau badan hukum pemilik tanah saja yang berhak menjaminkan dengan memberikan Hak Tanggungan. Untuk membuktikan bahwa orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak atas tanah maka dapat diketahui dari sertifikat tanahnya. Dari sertifikat tanah dapat diketahui siapa pemilik hak atas tanah sehingga hanya orang atau badan hukum yang tertulis di atas tanah itu yang berhak memberikan Hak Tanggungan.¹³⁵

Namun perlu diketahui bahwa tidak setiap orang atau badan hukum bisa menjadi pemberi Hak Tanggungan karena tidak setiap orang atau badan hukum dapat memiliki hak atas tanah. Menurut UUPA orang atau badan hukum yang dapat memiliki hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut:¹³⁶

- a. Tanah dengan status Hak Milik menurut Pasal 21 ayat (1) dan (2) hanya dapat dimiliki Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan pemerintah. Menurut PP No. 38 tahun 1963 badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik yaitu:
 - 1) Bank-Bank yang didirikan oleh pemerintah

¹³⁵ Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 49

¹³⁶ CST Kansil dan Cristine, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 38

- 2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU Nomor 70 tahun 1958.
 - 3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri.
 - 4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.
- b. Tanah dengan status Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 35).
 - c. Tanah dengan Hak Guna Usaha dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 28).
 - d. Hak Pakai dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia (Pasal 41).

Dari jenis-jenis hak atas tanah tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan, tergantung dari hak atas tanah sebagai berikut:¹³⁷

- a. Terhadap tanah Hak Milik pemberi Hak Tanggungan adalah Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk Pemerintah.
- b. Terhadap tanah Hak Guna Bangunan pemberi Hak Tanggungan adalah Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Terhadap tanah Hak Guna Usaha pemberi Hak Tanggungan adalah

¹³⁷ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 54

Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

- d. Terhadap tanah Hak Pakai pemberi Hak Tanggungan adalah Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing.

Penerima Hak Tanggungan disebut juga pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perorangan atau badan-badan hukum yang berkedudukan di Indonesia sebagai pihak yang berpiutang. Jadi penerima atau pemegang Hak Tanggungan adalah Kreditur (pemberi Utang), bisa Bank sebagai pemberi kredit atau orang-perorangan atau badan hukum yang memberi pinjaman. Penerima atau pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan utang yang diambil dari nilai tanah yang dijamin dengan cara menjual melalui pelelangan di muka umum. Dengan demikian penerima atau pemegang Hak jaminan adalah orang-perorangan atau badan-badan hukum yang memberikan pinjaman kepada orang atau badan yang berhutang (Debitur).¹³⁸

Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah apa yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan yaitu:¹³⁹

- a. Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, yaitu di Kantor Pertanahan. Wajib didaftar dalam

¹³⁸ Lembaga Kajian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum USU-Medan, 1996, *Persipan pelaksanaan Hak Tanggungan Dilingkungan Perbankan*, Citra Aditya Nakti, Bandung, hlm. 109

¹³⁹ Effendy Hasibuan, 1997, *Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Laporan Penelitian, Jakarta, hlm. 63

daftar umum maksudnya adalah bahwa hak atas tanah tersebut telah bersertifikat. Hak atas tanah yang telah terdaftar (bersertifikat) berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada Kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap Kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang dibebani sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).

- b. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan (misalnya bisa dijual), sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Dari dua unsur atau syarat tersebut maka hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu:¹⁴⁰

- 1) Hak atas tanah Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat I UUPA hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA).

Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya

¹⁴⁰ Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April

walaupun didaftarkan karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahkan maka tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.¹⁴¹

2) Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 UUPA hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA).

Pasal 37 UUPA mengatur terjadinya hak guna bangunan melalui dua cara yaitu:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan Pemerintah.
- b) Mengenai tanah hak milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.¹⁴²

3) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha diberikan atas

¹⁴¹ Urip Santoso, 2014, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 52

¹⁴² *Ibid*, hlm. 54

tanah luasnya paling sedikit 5 Ha, dengan ketentuan jika luasnya 25 Ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan lain.¹⁴³ Hak guna usaha ini dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA).

- 4) Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum perdata dengan syarat:
 - a) Tanah tersebut telah didaftarkan (bersertifikat).
 - b) Tanah tersebut dapat dipindahkan/dijual

Hak Pakai atas negara yang sifatnya baik dapat dipindahkan atau dijual seperti hak Pakai atas nama Pemerintah (Pemda), hak Pakai atas nama badan keagamaan dan sosial dan hak pakai atas nama perwakilan negara asing yang jangka waktunya tidak ditentukan tidak dapat dijadikan jaminan kredit (tidak menjadi objek Hak Tanggungan). Hak pakai di atas tanah diatas hak milik dapat dijadikan jaminan kredit tetapi menunggu ketentuan lebih lanjut yang akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. (Pasal 4 dan penjelasannya UUHT).¹⁴⁴

- 5) Tanah Hak Girik

¹⁴³ *Ibid*, hlm. 56

¹⁴⁴ AP Parlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Mandar Maju,

Tanah-tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani sebagai objek Hak Tanggungan, dengan syarat:¹⁴⁵

- a) Pemasangan Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah (permohonan sertifikat tanah).
 - b) Pada waktu dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus disertai keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah girik, petuk dan lain-lain sedang dimohon sertifikatnya (Pasal 10 ayat (3) dan penjelasannya UUHT).
- 6) Rumah susun berikhtanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah (Pasal 12 ayat 1 UU No. 16 tahun 1985 Yo. Pasal 27 UU No. 4 tahun 1996).
 - 7) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 13 UU No. 16 tahun 1985 Yo. Pasal 27 UU No. 4 tahun 1996).

3. Sifat Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai hak jaminan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:¹⁴⁶

- a. Hak Tanggungan memberikan hak preferent (*droitdepreference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 ayat 1 UUHT). Artinya bila debitur

¹⁴⁵ *Ibid*, hlm. 39

¹⁴⁶ Sutarno, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Perkeditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm.

cidera janji atau lalai membayar hutangnya maka seorang Kreditur Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan Kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil penjualan jaminan tersebut.¹⁴⁷

Contoh : Bank A memberikan kredit kepada B dengan jaminan Hak Tanggungan. Ternyata B juga berutang kepada Bank X dan Bank Y tanpa memberikan jaminan dengan Hak Tanggungan. Dalam hal ini B mempunyai hutang kepada 3 Kreditur yaitu Bank A, Bank X dan Bank Y. Jika B sebagai Debitur cidera janji maka Bank A sebagai pemegang jaminan mendapatkan pelunasan utama dari hasil penjualan jaminan, sedangkan Bank X dan Bank Y baru mendapatkan hasil pelunasan jika hasil penjualan jaminan tersebut dapat melunasi seluruh hutang B kepada Bank A. Jika terdapat sisa maka sisanya diserahkan kepada bank X dan Bank Y dengan perhitungan secara berimbang atau proporsional.

b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 UUHT)

Artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa hutang

¹⁴⁷ Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, 2003, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, hlm. 68

yang belum dilunasi.¹⁴⁸ Contoh hutang 100 juta yang dijamin dengan Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik seluas 10.000 m². Misalnya hutang sebesar 100 Juta Rupiah tersebut dibayar sebagian yaitu sebesar 20 Juta Rupiah. Pelunasan hutang sebesar 20 Juta Rupiah tersebut tidak berarti terbebasnya sebagian tanah (misal 2000 m²) dan beban Hak Tanggungan yang seluruhnya 10.000 m². Inilah yang disebut sifat tidak dapat dibagi-bagi. Sifat tidak dibagi-bagi dalam Hak Tanggungan ini mengadopsi ketentuan dalam hipotik. Namun sifat tidak dapat dibagi-bagi dalam Hak Tanggungan tidak berlaku mutlak seperti dalam hipotik. Untuk menampung kebutuhan Perkembangan Dunia Perkreditan untuk keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan maka sifat tidak dibagi-bagi ini dikecualikan artinya dapat disimpangi asal diperjanjian secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.¹⁴⁹

Dengan adanya penyimpangan sifat tidak dibagi-bagi yang berarti sifat tidak dapat dibagi-bagi dalam Hak Tanggungan tidak berlaku mutlak dalam masalah tertentu Undang-Undang Hak Tanggungan menganut asas atau sifat dapat dibagi-bagi. Penyimpangan sifat tidak dapat dibagi-bagi diterapkan dalam pemberian kredit untuk keperluan pembangunan kompleks perumahan

¹⁴⁸ A. Melantik Rampau, 2007, *Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan*, Total Media, Yogyakarta, hlm. 41

¹⁴⁹ *Ibid*

dengan jaminan sebidang tanah proyek perumahan tersebut melahirkan apa yang disebut Roya Parsial.¹⁵⁰

c. Hak Tanggungan mempunyai sifat *droitdesuite* (Pasal 7 UUHT)

Sifat *droitdesuite* artinya pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mengikuti obyek Hak Tanggungan meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain. Contoh obyek Hak Tanggungan (tanah dan bangunan) telah dijual dan menjadi milik pihak lain, maka Kreditur sebagai pemegang jaminan tetap mempunyai Hak untuk melakukan eksekusi atas jaminan tersebut jika Debitur cidera janji meskipun tanah dan bangunan telah beralih dari milik Debitur menjadi milik pihak lain. Sifat *droitdesuite* berasal dari perwujudan Pasal 7 UUHT yang menegaskan Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Dengan sifat *droitdesuite* ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan Pemegang Hak Tanggungan.¹⁵¹

d. Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*

Seperti perjanjian jaminan lainnya, Hak Tanggungan bersifat *accessoir* artinya Hak Tanggungan bukanlah Hak yang berdiri sendiri tetapi lahirnya, keberadaannya atau eksistensinya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Kredit atau perjanjian

¹⁵⁰ Maria SW Sumardjono, *Kredit Perbankan, Permasalahan dalam Kaitannya Dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum No. 7 Vol 4 Tahun 1997

¹⁵¹ Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cipta Jaya, Jakarta, hlm. 61

utang lainnya. Dengan kata lain kelahiran dan adanya Hak Tanggungan ditentukan oleh piutang yang dijamin pelunasannya. Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus otomatis kalau perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan utang-piutang hapus yang disebabkan karena lunasnya kredit atau lunasnya utang atau sebab lain.

Perjanjian pokok yaitu Perjanjian Kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau Akta Otentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian. Perjanjian Kredit atau perjanjian utang-piutang dapat dibuat di dalam atau di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat dibuat oleh perseorangan atau badan hukum asing asal kredit digunakan untuk kepentingan di Wilayah Republik Indonesia. Sifat *accessoir* ini berdasarkan pada:

- 1) Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menegaskan: Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.
- 2) Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT yang menegaskan: Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Sifat ikutan (*accessoir*) Hak Tanggungan ini memberikan konsekuensi, dalam hal piutang beralih kepada Kreditor lain maka Hak Tanggungan yang menjaminnnya demi hukum ikut beralih kepada Kreditor baru tersebut Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tidak memerlukan akta PPAT tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan serta pada buku tanah dan Sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.¹⁵²

e. Hak Tanggungan untuk menjamin hutang yang telah ada atau akan ada. Fungsi Hak Tanggungan adalah untuk menjamin hutang yang besarnya diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit atau Perjanjian Hutang. Hutang yang dijamin Hak Tanggungan harus memenuhi syarat Pasal 3 ayat (1) UUHT yaitu:¹⁵³

1) Hutang yang telah ada artinya besarnya hutang yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit. Besarnya hutang yang ada dalam Perjanjian Kredit biasanya merupakan jumlah maksimum atau plafond. Kadang-kadang terjadi jumlah maksimum hutang yang tercantum dalam Perjanjian Kredit tidak ditarik seluruhnya sehingga hutang yang sebenarnya tidak sama dengan jumlah yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit. Oleh karena itu hutang yang telah ada dapat dibuktikan dengan rekening koran atau bukti lainnya yang diterbitkan Bank.

¹⁵² *Ibid*

¹⁵³ Kartini Muljadi dan GunawanWidjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 62

- 2) Hutang yang akan ada tetapi telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu. Hutang yang akan ada ini misalnya hutang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh Kreditur untuk kepentingan Debitur dalam rangka pelaksanaan Bank Garansi. Hutang ini merupakan hutang yang akan ada karena terjadinya dimasa akan datang tetapi jumlahnya sudah bisa ditentukan sesuai komitmen Kreditur untuk membayar Bank Garansi akibat Debitur tidak memenuhi kewajiban kepada Penerima Bank Garansi.
 - 3) Hutang yang akan ada tetapi jumlahnya pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan Perjanjian Kredit atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.
- f. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang.

Pasal 3 ayat (2) UUHT menegaskan bahwa: Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Dengan pasal ini maka Pemberian Hak Tanggungan dapat diberikan untuk:¹⁵⁴

- 1) Satu atau lebih Kreditur yang memberikan kredit kepada satu Debitur berdasarkan perjanjian masing-masing secara bilateral antara Kreditur-Kreditur dengan Debitur. Misalnya Bank A memberikan kredit kepada PT X berdasarkan Perjanjian Kredit

¹⁵⁴ *Ibid*, hlm. 63

dengan jaminan hak atas tanah seluas 1000 M² terletak di Jalan Gajah Mada No 10 Makassar yang diikat Hak Tanggungan. Kemudian Bank B juga memberikan kredit kepada PT X berdasarkan Perjanjian Kredit dengan jaminan hak atas seluas 1000 M² di Jalan Gajah Mada No 10 Makassar. Dengan demikian pemberian kredit Bank A dan Bank B kepada PT X, berdasarkan Perjanjian Kredit masing-masing (Bilateral), dengan jaminan yang sama. Dengan contoh ini menimbulkan peringkat Hak Tanggungan I untuk Bank A dan Hak Tanggungan II untuk Bank B.

Dalam praktek, Bank biasanya tidak bersedia untuk memegang jaminan dengan peringkat Hak Tanggungan kedua meskipun hak atas tanah yang dijamin memiliki nilai tinggi yang mencukupi untuk menjamin hutang Debitur di Bank A dan Bank B. Untuk menghilangkan keberatan Bank-bank karena adanya peringkat Hak Tanggungan kedua maka untuk mengatasinya beberapa Kreditur menegaskan perjanjian yang disebut perjanjian *PariPasu*. Dengan adanya perjanjian pari pasu tersebut para Kreditur memiliki peringkat dan hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan jaminan jika Debitur wanprestasi. Dengan Pari Pasu tidak ada Hak Tanggungan pertama dan hak tanggungan kedua tetapi masing-masing Kreditur memiliki kedudukan yang sama.

Pari Pasu artinya pembagian secara proporsional di antara para Kreditur atas setiap pembayaran uang yang merupakan hasil eksekusi jaminan atau hasil penagihan kepada debitur, tanpa ada hak istimewa atau hak didahulukan apapun pada masing-masing Kreditur, sehingga jumlah yang diterima masing-masing Kreditur dan sisa piutang masing-masing Kreditur setelah pembagian dilaksanakan akan mendapatkan sejumlah uang dan posisi piutang yang sebanding dengan bagian kredit masing-masing Kreditur.

- 2) Beberapa Kreditur secara bersama-sama memberikan kredit kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian. Hal ini terjadi dalam pemberian kredit secara sindikasi atau konsorsium. Misalnya Bank A, Bank B, Bank C dan bank D secara bersama-sama memberikan kredit kepada PT X. Pemberian kredit empat Bank kepada satu debitur tersebut dimuat dalam satu perjanjian dengan jaminan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut menjamin kepada empat Kreditur dengan kedudukan dari hak yang sama untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan jaminan Hak Tanggungan jika debitur cidera janji. Semua Kreditur mempunyai kedudukan *preferent*. Untuk menegaskan bahwa empat Kreditur sepakat dalam kedudukan yang sama terhadap Hak Tanggungan maka empat Kreditur dengan satu debitur membuat perjanjian Pari Pasu. Pemberian kredit dari beberapa Kreditur kepada satu debitur secara sindikasi atau konsorsium karena debitur membutuhkan dana yang sangat besar untuk membiayai usaha atau proyeknya.

Pemberian kredit secara sindikasi atau konsorsium ini juga untuk mengurangi resiko atau membagi risiko di antara para Kreditur.

- g. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja.

Pada dasarnya Hak Tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah saja. Hak tanah yang dapat dijadikan jaminan sesuai Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dari Hak pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, (Pasal 4 ayat 1 UUHT).

Asas ini sebagai perwujudan dari sistim hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal. Dengan asas pemisahan horisontal ini maka dalam kaitan dengan bangunan, tanaman, dari hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dianggap bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda yang ada diatas tanah tersebut.¹⁵⁵

- h. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dari di bawah tanah.

Meskipun hukum tanah nasional menganut asas pemisahan horisontal namun tidak berlaku mutlak. Untuk memenuhi perkembangan dari kebutuhan masyarakat pembebanan Hak Tanggungan dimungkinkan meliputi benda yang ada diatas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan bangunan dibawah

¹⁵⁵ *Ibid*, hlm. 65

permukaan tanah. Bangunan atau tanaman tersebut boleh ada pada saat pembebanan Hak Tanggungan atau yang akan ada di kemudian hari. Misalnya bangunan, tanaman dari hasil karya seperti candi, patung gapura, yang di bawah permukaan tanah misalnya *basement* yang ada hubungannya dengan hak atas tanah. Benda-benda yang ada di atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan benda di bawah permukaan tanah ikut atau turut dibebani dengan Hak Tanggungan maka harus dinyatakan secara tegas oleh para pihak dalam akta pembebanan Hak Tanggungan. Apabila benda-benda yang ada di atas tanah tersebut tidak dinyatakan secara tegas oleh para pihak ikut atau turut dibebani Hak Tanggungan maka benda-benda yang ada di atas tanah tersebut tidak termasuk sebagai jaminan yang dibebani Hak Tanggungan.¹⁵⁶

Dalam UUHT ini juga mengatur secara jelas bagaimana pembebanan Hak Tanggungan jika ternyata bangunan atau tanaman yang ada di atas tanah tersebut bukan milik pemilik tanah tetapi dimiliki pihak lain. UUHT memberikan solusi bahwa pembebanan Hak Tanggungan harus dilakukan bersama-sama antara pemilik tanah dari pemilik bangunan yang ada di atas tanah tersebut. Sifat ini dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT yang berbunyi:

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dari hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

¹⁵⁶ *Ibid*, hlm. 66

- i. Hak Tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi Kreditor untuk memiliki benda jaminan.

Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 12 UUHT yang berbunyi: "Janji Yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan (Kreditor/Bank) untuk memiliki obyek Hak Tanggungan (tanah jaminan) apabila debitur cidera janji, batal demi hukum".

Sifat ini sesuai tujuan Hak Tanggungan yaitu untuk menjamin pelunasan hutang apabila si berutang atau Debitur cidera janji dengan mengambil dari hasil penjualan benda jaminan itu, bukan untuk dimiliki Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan. Ketentuan ini juga untuk melindungi kepentingan Debitur dari tindakan sewenang-wenang Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan. Seandainya Debitur setuju memberikan atau mencantumkan janji bahwa benda jaminan akan menjadi milik Kreditor jika Debitur cidera janji maka janji ini oleh undang-undang Hak Tanggungan dinyatakan batal demi hukum. Batal demi hukum artinya sejak semula janji untuk memiliki benda jaminan jika Debitur cidera janji menurut hukum dianggap tidak pernah ada sehingga tidak perlu dilaksanakan.¹⁵⁷

- j. Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial

Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan jika Debitur

¹⁵⁷ *Ibid*, hlm. 67

cidera janji. Dasar hukum untuk mengajukan eksekusi adalah Pasal 6 UUHT dan penjelasan yang menegaskan:

"Apabila Debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT intinya menegaskan: Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dengan sifat ini, jika Debitur cidera janji maka Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan benda jaminan secara langsung dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa perlu persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat eksekusi dari Pengadilan. Hanya pemegang Hak Tanggungan pertama yang mempunyai hak Parate Eksekusi bila terdapat lebih dan satu pemegang Hak Tanggungan. Penjualan benda jaminan yang dilakukan

langsung oleh Kreditur dengan bantuan Kantor Lelang Negara tanpa persetujuan pemilik benda jaminan dan tidak perlu meminta fiat pengadilan disebut Parate Eksekusi. Sifat Hak Tanggungan yang memberikan hak *Preferent* dan memberikan kemudahan dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi adalah sifat-sifat yang kuat dari Hak Tanggungan sebagai lembaga, jaminan yang disukai di lingkungan Perbankan/ Kreditur.¹⁵⁸

Adanya hak Parate Eksekusi dalam Hak Tanggungan harus diperjanjian antara pemegang Hak Tanggungan dengan pemberi Hak Tanggungan. Hal ini sesuai penjelasan Pasal 6 UUHT baris ke empat yang berbunyi:

"Hak tersebut didaftarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila Debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu leblh dulu daripada Kreditur-Kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi Hak Pemberi Hak Tanggungan".

Menurut Remy Sjahdeini dalam bukunya Hak Tanggungan mengatakan: "Pemegang Hipotik hanya mempunyai Hak untuk melakukan Parate Eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan hal yang demikian itu dalam akta pemberian hipotiknya". Sedangkan dalam Hak Tanggungan, hak pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah Hak yang diberikan pada Pasal 6

¹⁵⁸ *Ibid*, hlm. 68

UUHT. Dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan.¹⁵⁹

k. Hak Tanggungan mempunyai sifat spesialitas dan publisitas

Sifat spesialitas atau disebut juga pertelaan adalah uraian yang jelas dan terang mengenai obyek Hak Tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah misalnya Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha, tanggal penerbitannya, tentang luasnya, letaknya, batas-batasnya dan lain sebagainya. Jadi dalam Akta Hak Tanggungan harus diuraikan secara spesifik mengenai hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Dalam ketentuan asas spesialitas yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT yang menentukan: “Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan”. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan adalah uraian mengenai sertifikat hak atas tanah seperti disebutkan di atas.

Sifat publisitas adalah Akta Hak Tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan dimana tanah yang dibebani Hak Tanggungan berada. Misalnya tanah yang dibebani terletak di wilayah Jakarta Pusat maka pendaftaran Akta Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat Dengan didaftarkan Akta Hak Tanggungan maka masyarakat dapat mengetahui bahwa suatu bidang tanah telah dibebani Hak Tanggungan sehingga masyarakat akan berhati-hati

¹⁵⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit*, hlm. 62

untuk melakukan jual beli berkenaan dengan tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan itu. Sifat publisitas ini juga disebut sifat keterbukaan artinya membuka seluas-luasnya atau mengumumkan kepada masyarakat agar mengetahui suatu bidang tanah dibebani Hak Tanggungan yang dapat dilihat di Kantor Pertanahan setempat. Dengan adanya sifat publisitas dari Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan mengikat pihak ketiga.

Sifat publisitas dapat disimpulkan dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang berbunyi pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan menandai lahirnya Hak Tanggungan. Sifat publisitas ini justru merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan. Kalau sifat publisitas yang diwujudkan dengan pendaftaran Hak Tanggungan tidak ada maka tidak lahir Hak Tanggungan sehingga hak tanah yang dibebani dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak mengikat pihak ketiga.¹⁶⁰

1. Obyek Hak Tanggungan berupa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

¹⁶⁰ *Ibid*

Pokok-Pokok Agraria yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Prinsip Kehati-Hatian dalam Proses Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta

Proses dalam pemberian kredit pemilikan rumah menarik untuk diteliti karena dalam hal ini Bank Central Asia harus mengimplementasikan prinsip kehati-hatiannya di dalam proses pemberian kredit pemilikan rumah mengingat bahwa proses juga merupakan suatu hal yang penting yang harus diperhatikan, maka dalam hal ini akan dibagi ke dalam beberapa sub bagian, yaitu :

1. Syarat pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,¹ diperoleh keterangan bahwa Prosedur pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BCA adalah:

- a. Calon debitur cakap hukum dan tidak terlibat dalam perkara di Pengadilan
- b. Tujuan pengajuan KPR jelas, yaitu untuk pembelian rumah/ruko/rukan atau untuk tujuan *refinancing*, tidak untuk keperluan modal kerja

¹ Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

- c. Memenuhi ketentuan finansial, antara lain memiliki kemampuan membayar angsuran minimal 1/3 gaji atau calon debitur karyawan
 - d. Agunan yang dibeli atau akan diserahkan mempunyai aspek legalitas yang lengkap
 - e. Jangka waktu kredit maksimal 20 tahun
 - f. Memenuhi hal lain sesuai syarat pengajuan KPR di BCA.
2. Aspek Permohonan Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta

Menurut Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,² diperoleh keterangan bahwa proses dalam permohonan KPR pada Bank Central Asia adalah pemohon dapat mengajukan permohonan KPR dengan cara datang ke BCA cabang terdekat. Apabila pemohon datang ke BCA Kantor Cabang Utama (KCU) maka pemohon dapat mengajukan permohonan langsung ke Account Officer yang bertugas, apabila pemohon datang ke BCA Kantor Cabang Pembantu (KCP) maka pemohon datang mengajukan permohonan ke Kepala KCP atau ke staff BCA yang bertugas (CSO/Teller). Pemohon akan melengkapi kelengkapan dokumen yang diminta dan apabila seluruh dokumen persyaratan kredit telah dilengkapi akan dilakukan proses analisa lebih lanjut.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,³ diperoleh keterangan

² Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

³ Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

bahwa dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), BCA selalu menerapkan prinsip kehati-hatian. Adapun aspek-aspek yang diperhatikan dalam penerapan prinsip kehati-hatian yaitu sesuai persyaratan umum yang harus dipenuhi antara lain:

1. Cakap hukum, usia minimal 18 tahun/sudah menikah dan ketika kredit lunas tidak lebih dari usia 65 tahun (untuk karyawan usia maksimal ketika lunas 55 tahun)
2. Warga Negara Indonesia (WNI)
3. Memiliki pengalaman kerja minimal 2 tahun untuk karyawan dan telah memiliki usaha minimal 2 tahun untuk wiraswasta
4. Memiliki kemampuan dan kemauan untuk melunasi kredit yang diberikan
5. Tidak dalam keadaan pailit
6. Agunan memiliki akses jalan yang jelas, baik di sertipikat maupun di lapangan
7. Agunan tidak sedang mengalami masalah hukum
8. Memiliki kartu kredit jika permohonan pinjaman lebih besar dari Rp.500 juta untuk pembelian rumah *secondary* atau bukan dari developer kerjasama.

Menurut Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,⁴ implementasi prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian KPR yaitu BCA menerapkan prinsip *4 eyes principles* atau suatu kredit yang diputuskan harus mendapat persetujuan minimal 2 pihak, yaitu

⁴ Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

dari sisi bisnis dan satu lagi dari sisi risiko dan telah dianalisa sesuai dengan ketentuan pemberian KPR yang berlaku di BCA.

3. Proses Permohonan SLIK OJK Pada Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,⁵ diperoleh keterangan bahwa proses SLIK OJK adalah Account Officer (AO) meminta SLIK OJK ke petugas yang memiliki User ID SLIK OJK (dalam hal ini AO yang memiliki User ID SLIK OJK). AO menyerahkan fotocopy KTP dan NPWP calon debitur yang hendak dianalisa, apabila badan usaha melampirkan akta pendirian dan NPWP Badan Usaha. Setelah itu petugas akan menginput data dan mendapatkan hasil SLIK OJK. Proses SLIK hanya dapat dilakukan apabila ada seluruh dokumen persyaratan kredit telah dilengkapi, akan dilakukan proses analisa lebih lanjut.

4. Proses Analisa Kredit Dalam Pemberian Kredit Pemilikan Rumah

Menurut Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,⁶ proses analisa kredit dapat dilakukan dari beberapa aspek antara lain:

1) Aspek Pemohon

- a. WNI berusia minimum 18 tahun/telah menikah, berstatus karyawan tetap, pengusaha, atau profesional

⁵ Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

⁶ Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

- b. Karyawan: lama bekerja minimal 1 tahun di perusahaan yang terakhir atau total pengalaman kerja minimal 2 tahun
 - c. Pengusaha atau profesional: lama berusaha/profesi minimal 2 tahun (bidang yang sama)
 - d. Usia maksimum saat kredit berakhir: karyawan 55 tahun, pengusaha/profesional 65 tahun.
- 2) Aspek Kemampuan Mengangsur
- a. Karyawan: maksimal angsuran sepertiga dari penghasilan (yang dapat dibuktikan atau dapat dikonfirmasi kebenarannya)
 - b. Pengusaha/Profesional: maksimal angsuran setengah dari pendapatan bersih.
- 3) Aspek Agunan
- a. Status sertifikat yang dapat diterima SHM dan SHGB
 - b. Sertifikat sudah harus pecah persil. Untuk developer perumahan yang bekerja sama dengan BCA boleh sertifikat induk
 - c. Bangunan sudah harus ber-IMB
 - d. PBB tahun terakhir sudah harus terbayar dan tidak ada tunggakan PBB
 - e. Agunan dapat dilalui 2 kendaraan roda empat atau lebih
 - f. Tidak terletak di daerah rawan banjir, rawan longsor, SUTET.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,⁷ diperoleh keterangan bahwa

⁷ Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama

proses persetujuan pejabat yang berwenang dalam menyetujui atau menolak permohonan KPR adalah bahwa setelah AO selesai menganalisa permohonan KPR, maka proses selanjutnya akan masuk ke pihak Reviewer untuk memastikan apakah proses analisa sudah benar sesuai aturan, setelah lolos dari Reviewer masuk ke Pejabat Pemutus. Pejabat pemutus memiliki wewenang untuk memutuskan permohonan KPR disetujui atau tidak berdasarkan wewenang plafon memutuskan KPR. Adapun yang mempunyai wewenang adalah Kepala Cabang dan Kepala Pengembangan Bisnis Cabang.

Menurut Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,⁸ setelah permohonan KPR disetujui, pihak BCA mengeluarkan surat persetujuan pemberian kredit. Isi dari Surat Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit Konsumer BCA adalah pernyataan bahwa BCA telah menyetujui permohonan dengan kondisi jenis kredit KPR, plafond, jangka waktu, suku bunga, kondisi suku bunga, detail angsuran, denda keterlambatan pembayaran, jaminan, sertifikat IMB, jenis dan nilai pengikatan jaminan dan notaris yang ditunjuk. Pemohon harus memenuhi persyaratan umum dan kelengkapan dokumen serta persyaratan khusus. Pemohon juga harus membayar biaya-biaya yang timbul dan harus dilunasi sebelum realisasi kredit.

5. Regulasi Terkait Implementasi Dalam Prinsip Kehati-hatian Perbankan

UU Perbankan telah mengamanatkan agar bank senantiasa berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan kegiatan usahanya, termasuk

Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

⁸ Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

dalam memberikan kredit. Selain itu, Bank Indonesia sebagai otoritas perbankan juga menetapkan peraturan-peraturan dalam pemberian kredit oleh perbankan. Beberapa regulasi dimaksud antara lain regulasi mengenai Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum, Batas Maksimal Pemberian Kredit, Penilaian Kualitas Aktiva, Sistem Informasi Debitur, dan pembatasan lainnya dalam pemberian kredit.⁹

1. Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum

Agar pemberian kredit dapat dilaksanakan secara konsisten dan berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat, maka diperlukan suatu kebijakan perkreditan yang tertulis. Berkenaan dengan hal tersebut, Bank Indonesia telah menetapkan ketentuan mengenai kewajiban bank umum untuk memiliki dan melaksanakan kebijakan perkreditan bank berdasarkan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan bank dalam SK Dir BI Nomor 27/162/KEP/ DIR tanggal 31 Maret 1995.

Berdasarkan SK Dir BI tersebut, Bank Umum wajib memiliki kebijakan perkreditan bank secara tertulis yang disetujui oleh dewan komisaris bank dengan sekurang-kurangnya memuat dan mengatur hal-hal pokok sebagai berikut : prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan persetujuan kredit, dokumentasi

⁹ R. Ginting, 2005, *Pengaturan Pemberian Kredit Bank Umum. Diskusi Hukum Aspek Hukum Perbankan, Perdata, dan Pidana terhadap Pemberian Fasilitas Kredit dalam Praktek Perbankan di Indonesia*, Bandung, 6 Agustus 2005

dan administrasi kredit, pengawasan kredit, dan penyelesaian kredit bermasalah.¹⁰

Kebijakan perkreditan bank dimaksud wajib disampaikan kepada Bank Indonesia. Dalam pelaksanaan pemberian kredit dan pengelolaan perkreditan bank wajib mematuhi kebijakan perkreditan bank yang telah disusun secara konsekuen dan konsisten.¹¹

2. Batas Maksimum Pemberian Kredit

Dalam rangka mengurangi potensi kegagalan usaha bank maka bank wajib menerapkan sistem kehati-hatian dalam pemberian kredit, antara lain dengan melakukan penyebaran (diversifikasi) portofolio penyediaan dana melalui pembatasan penyediaan dana, baik kepada pihak terkait maupun kepada pihak bukan terkait. Pembatasan penyediaan dana adalah persentase tertentu dari modal bank yang dikenal dengan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK). BMPK mendapatkan dasar pengaturan dalam UU Perbankan.¹²

Pengaturan tersebut selanjutnya dijabarkan oleh Bank Indonesia dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/3/PBI/2005 tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum. Tujuan ketentuan BMPK adalah untuk melindungi kepentingan dan kepercayaan masyarakat serta memelihara kesehatan dan daya tahan bank, dimana dalam penyaluran dananya, bank diwajibkan mengurangi risiko dengan cara menyebarkan

¹⁰ Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Cetakan Kedua, Djambatan, Jakarta, hlm. 36

¹¹ *Ibid*

¹² Sutarno, 2005, *Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabetha, Jakarta, hlm. 16

penyediaan dana sesuai dengan ketentuan BMPK yang telah ditetapkan sedemikian rupa sehingga tidak terpusat pada peminjam dan/atau kelompok peminjam tertentu.¹³

Penyediaan dana dalam kerangka BMPK tidak hanya berupa kredit tetapi meliputi seluruh portofolio penyediaan dana yaitu penanaman dana bank dalam bentuk: kredit, surat berharga, penempatan, surat berharga yang dibeli dengan janji dijual kembali, tagihan akseptasi, derivatif kredit (*credit derivative*), transaksi rekening administratif (seperti *guarantee, letter of credit, stanby letter of credit*), tagihan derivatif, *potensial future credit exposure*, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, dan bentuk penyediaan dana lainnya yang dapat dipersamakan dengan huruf a sampai dengan huruf k.

Seluruh portofolio penyediaan dana kepada pihak terkait dengan bank dapat dilakukan paling tinggi 10% dari modal bank. Untuk penyediaan dana kepada seorang peminjam yang bukan merupakan pihak terkait dengan bank dapat dilakukan paling tinggi 20% dari modal bank. Sementara, penyediaan dana kepada satu kelompok peminjam yang bukan merupakan pihak terkait dapat dilakukan paling tinggi 25% dari modal bank.¹⁴

Peminjam digolongkan sebagai suatu kelompok peminjam apabila peminjam mempunyai hubungan pengendalian dengan peminjam lain baik melalui hubungan kepemilikan, kepengurusan dan/atau keuangan.

¹³ *Ibid*

¹⁴ Teguh Pudjo Mulyono, 1993, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial*, Edisi 3, Penerbit BPFE, Yogyakarta, hlm. 45

Sementara, pihak terkait adalah peminjam dan/atau kelompok peminjam yang mempunyai keterkaitan dengan bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 PBI Nomor 7/3/PBI/2005. Bank wajib memiliki dan menatausahakan daftar rincian pihak terkait dengan bank dan dilaporkan kepada Bank Indonesia.

Pengecualian diberlakukan terhadap perusahaan-perusahaan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan/atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) yang tidak diberlakukan sebagai kelompok peminjam sepanjang hubungan tersebut semata-mata disebabkan karena kepemilikan langsung pemerintahan Indonesia. Selain itu penyediaan dana bank kepada BUMN untuk tujuan pembangunan dan mempengaruhi hajat hidup orang banyak dapat dilakukan paling tinggi sebesar 30% dari modal bank.¹⁵

Kemudian dapat ditambahkan bahwa pengambilalihan (negosiasi) wesel ekspor berjangka dikecualikan dari perhitungan BMPK sepanjang wesel ekspor berjangka diterbitkan atas dasar *letter of credit* berjangka yang sesuai dengan *Uniform Customs and Practice for Documentary Credit* (UCP) yang berlaku, dan telah diaksep oleh *Prime Bank*.

Bank yang melakukan pelanggaran BMPK dan atau pelampauan BMPK dikenakan sanksi penilaian tingkat kesehatan bank sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku. Pelanggaran BMPK adalah selisih lebih antara persentase BMPK yang diperkenankan dengan

¹⁵ *Ibid*

persentase penyediaan dana terhadap modal bank pada saat pemberian penyediaan dana.¹⁶

Sementara, pelampauan BMPK adalah selisih lebih antara persentase BMPK yang diperkenankan dengan persentase penyediaan dana terhadap modal bank pada saat tanggal laporan dan tidak termasuk pelanggaran BMPK sebagaimana dimaksud di atas. Penyediaan dana oleh bank dikategorikan sebagai pelampauan BMPK apabila disebabkan oleh: penurunan modal bank, perubahan nilai tukar, perubahan nilai wajar, penggabungan usaha dan atau perubahan struktur kepengurusan yang menyebabkan perubahan pihak terkait dan atau kelompok peminjam, serta perubahan ketentuan.¹⁷

Dalam hal terjadi pelanggaran BMPK dan atau pelampauan BMPK, bank wajib menyusun dan menyampaikan rencana tindakan (*action plan*) untuk penyelesaian pelanggaran BMPK dan atau pelampauan BMPK serta target waktu penyelesaian sesuai dengan ketentuan dalam PBI Nomor 7/3/PBI/2005.

Bank yang tidak menyelesaikan pelanggaran BMPK dan atau pelampauan BMPK sesuai dengan *action plan* setelah diberi peringatan 2 (dua) kali oleh Bank Indonesia dengan tenggang waktu 1 (satu) minggu

¹⁶ Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Cetakan Pertama, Andi, Yogyakarta, hlm. 18

¹⁷ Siswanto Sutojo, 2008, *Mengenai Kredit Bermasalah*, Damar Mulia Pustaka, Jakarta, hlm. 84

untuk setiap teguran, dikenai sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 52 ayat (2) UU Perbankan, antara lain berupa:¹⁸

- a. Pencantuman anggota pengurus, pegawai bank, pemegang saham dalam daftar pihak-pihak yang mendapat predikat tidak lulus penilaian kemampuan dan kepatutan sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku;
- b. Pembekuan kegiatan usaha tertentu, antara lain tidak diperkenankan untuk ekspansi penyediaan dana; dan atau
- c. Larangan untuk turut serta dalam rangka kegiatan kliring.

Pasal 52 UU Nomor 10 Tahun 1998:¹⁹

Pasal 52 ayat (1)

Dengan tidak mengurangi ketentuan pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, Pasal 47 A, Pasal 48, Pasal 49, dan Pasal 50 A, Bank Indonesia dapat menetapkan sanksi administratif kepada bank yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini, atau Pimpinan Bank Indonesia dapat mencabut ijin usaha bank yang bersangkutan.

Pasal 52 ayat (2)

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), antara lain adalah:

- a. denda uang;
- b. teguran tertulis;
- c. penurunan tingkat kesehatan bank;
- d. larangan untuk turut serta dalam kegiatan kliring;

¹⁸ Pasal 52 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

¹⁹ Pasal 52 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

- e. pembekuan kegiatan usaha tertentu, baik untuk kantor cabang tertentu maupun untuk bank secara keseluruhan;
- f. pemberhentian pengurus bank dan selanjutnya menunjuk dan mengangkat pengganti sementara sampai rapat umum pemegang saham atau rapat anggota koperasi mengangkat pengganti yang tetap dengan persetujuan bank Indonesia.

Selain itu, terhadap Dewan Komisaris, Direksi, pegawai bank, pemegang saham maupun pihak terafiliasi lainnya dapat dikenai sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (2) huruf b, Pasal 50 dan Pasal 50 A UU Perbankan.

Pasal 49 ayat (2) huruf b²⁰

Anggota Dewan Komisaris, Direksi, atau pegawai Bank dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam Undang-undang ini dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000,00 (seratus miliar rupiah).

Pasal 50²¹

Pihak terafiliasi yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam Undang-undang ini dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah).

Pasal 50 A²²

²⁰ Pasal 49 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

²¹ Pasal 50 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

²² Pasal 50 A Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Dewan Komisaris, Direksi, atau pegawai bank yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan ketaatan bank terhadap ketentuan dalam Undang-undang ini dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000,00 (seratus miliar rupiah).

Selain pembatasan yang ada di atas, bank dalam pemberian kredit juga diatur mengenai administrasinya, yaitu:²³

- a. Bank tidak diperkenankan mempertimbangkan permohonan kredit yang tidak memenuhi persyaratan kewajiban penyampaian NPWP dan Laporan Keuangan sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/121/KEP/DIR tanggal 25 Januari 1995 tentang Penyampaian NPWP dan Laporan Keuangan Dalam Permohonan Kredit.
- b. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/70/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Pembatasan Pemberian Kredit Untuk Pembelian Saham dan Pemilikan Saham Oleh Bank.
- c. Bank perlu membatasi pemberian kredit untuk pengadaan dan atau pengolahan tanah sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/46/KEP/DIR tanggal 7 Juli 1997

²³ Siswanto Sutojo, 2008, *Op. Cit*, hlm. 84

tentang Pembatasan Pemberian Kredit Untuk Pembiayaan Pengadaan dan atau Pengolahan Tanah.

3. Penilaian Kualitas Aktiva

Untuk memelihara kelangsungan usahanya, bank perlu meminimalkan potensi kerugian atas penyediaan dana, antara lain dengan memelihara eksposur risiko kredit pada tingkat yang memadai. Berkaitan dengan hal tersebut, pengurus bank wajib menerapkan manajemen risiko kredit secara efektif pada setiap jenis penyediaan dana serta melaksanakan prinsip kehati-hatian yang terkait dengan transaksi-transaksi dimaksud.²⁴

Hal di atas diatur dalam PBI Nomor 7/2/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. PBI tersebut mewajibkan bank (dalam hal ini Direksi) untuk menilai, memantau dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan agar kualitas aktiva (meliputi Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif) senantiasa baik.²⁵

Aktiva Produktif adalah penyediaan dana bank untuk memperoleh penghasilan, dalam bentuk kredit, surat berharga, penempatan dana antar bank, tagihan akseptasi, tagihan atas surat berharga yang dibeli dengan janji dijual kembali (*reverse repurchase agreement*), tagihan derivatif, penyertaan, transaksi rekening administratif serta bentuk penyediaan dana lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu.²⁶ Sementara, Aktiva Non

²⁴ Irham Fahmi, 2014, *Manajemen Perkreditan*. Cetakan Kesatu, Penerbit Alfabeta, Bandung, hlm. 21

²⁵ *Ibid*

²⁶ Pasal 1 ayat (3) PBI No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

Produktif adalah aset bank selain Aktiva Produktif yang memiliki potensi kerugian, antara lain dalam bentuk agunan yang diambil alih.

Dalam Pasal 5 PBI Nomor 7/2/PBI/2005 diatur bahwa bank wajib menetapkan kualitas yang sama terhadap beberapa rekening Aktiva Produktif yang digunakan untuk membiayai 1 (satu) debitur, hal ini juga berlaku untuk Aktiva Produktif yang diberikan oleh lebih dari 1 (satu) bank (termasuk penyediaan dana yang diberikan secara sindikasi). Dalam hal ini terdapat perbedaan penetapan kualitas Aktiva Produktif, maka kualitas masing-masing Aktiva Produktif mengikuti kualitas Aktiva Produktif yang paling rendah.²⁷

Ketentuan keterkaitan untuk menetapkan kualitas yang sama tersebut di atas juga berlaku terhadap Aktiva Produktif yang digunakan untuk membiayai proyek yang sama (*vide* Pasal 6 PBI Nomor 7/2/PBI/2005). Termasuk dalam pengertian "proyek yang sama" antara lain apabila:²⁸

- a. Terdapat keterkaitan rantai bisnis secara signifikan dalam proses produksi yang dilakukan oleh beberapa debitur. Keterkaitan dianggap signifikan antara lain apabila proses produksi di suatu entitas tergantung pada proses produksi entitas, misalnya adanya ketergantungan bahan baku dalam proses produksi.
- b. Kelangsungan *cash flow* suatu entitas akan terganggu secara signifikan apabila *cash flow* entitas lain mengalami gangguan.

²⁷ Irham Fahmi, 2014, *Op. Cit*, hlm. 21

²⁸ Pasal 6 PBI Nomor 7/2/PBI/2005

Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian yang meliputi prospek usaha, kinerja debitur, dan kemampuan membayar. Penilaian terhadap prospek usaha meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut: potensi pertumbuhan usaha, kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan, kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja, dukungan dari grup atau afiliasi, dan upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

Sementara, kinerja debitur dinilai berdasarkan faktor struktur modal, kualitas aktivitas, manajemen, rentabilitas, dan likuiditas.²⁹ Faktor-faktor tersebut dikenal dengan sebutan CARMEL. Penilaian terhadap kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut : ketepatan pembayaran pokok dan bunga, ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur, kelengkapan dokumentasi kredit, kepatuhan terhadap perjanjian kredit, kesesuaian penggunaan dana, dan kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian (prospek usaha, kinerja debitur, dan kemampuan membayar) dengan mempertimbangkan komponen-komponen di atas. Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan signifikansi dan materialitas dari setiap faktor penilaian dan komponen serta relevansi dari faktor penilaian dan komponen terhadap debitur yang

²⁹ A. Sawir, 2005, *Analisis Kinerja Keuangan dan Perencanaan Keuangan Perusahaan*, PT Gramedia, Jakarta, hlm. 42-43

bersangkutan. Berdasarkan penilaian itu, kualitas kredit ditetapkan menjadi : lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, atau macet.³⁰

Selanjutnya, untuk mengantisipasi potensi kerugian, bank wajib membentuk Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) terhadap Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif. PPA meliputi cadangan umum dan cadangan khusus untuk Aktiva Produktif, dan cadangan khusus untuk Aktiva Non Produktif.

Cadangan umum sebagaimana dimaksud di atas ditetapkan paling kurang sebesar 1% (satu per seratus) dari Aktiva Produktif yang memiliki kualitas Lancar. Sementara, cadangan khusus ditetapkan paling kurang sebesar:³¹

- a. 5% (lima per seratus) dari Aktiva dengan kualitas Dalam Perhatian Khusus setelah dikurangi nilai agunan;
- b. 15% (lima belas per seratus) dari Aktiva dengan kualitas Kurang Lancar setelah dikurangi nilai agunan;
- c. 50% (lima puluh per seratus) dari Aktiva dengan kualitas Diragukan setelah dikurangi nilai agunan;
- d. 100% (seratus per seratus) dari Aktiva dengan kualitas Macet setelah dikurangi nilai agunan;

Penggunaan nilai agunan sebagai faktor pengurang dalam perhitungan PPA hanya dapat dilakukan untuk Aktiva Produktif. Agunan

³⁰ Pasal 4 SK Dir Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tentang Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif, dan Terakhir

³¹ A. Sawir, 2005, *Op. Cit*, hlm. 42-43

yang dapat diperhitungkan sebagai pengurangan dalam pembentukan PPA ditetapkan sebagai berikut:³²

- a. Surat Berharga dan saham yang aktif diperdagangkan di bursa efek di Indonesia atau memiliki peringkat investasi dan diikat secara gadai;
- b. Tanah, rumah tinggal dan gedung yang diikat dengan hak tanggungan;
- c. Pesawat udara atau kapal laut dengan ukuran di atas 20 (dua puluh) meter kubik yang diikat dengan hipotek; dan atau
- d. Kendaraan bermotor dan persediaan yang diikat secara fidusia.

Selanjutnya cara mengatasi kredit bermasalah menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP, tanggal 29 Mei 1993, adalah penjadwalan kembali (*reschedulling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Ketiga hal tersebut merupakan penyelesaian kredit bermasalah melalui tindakan administratif. Apabila kredit bermasalah termasuk dalam tahap macet maka penanganannya lebih banyak ditekankan melalui beberapa upaya yang bersifat pemakaian kelembagaan hukum, misalnya Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara, Badan Peradilan, atau Arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.³³

4. Sistem Informasi Debitur

Kelancaran proses kredit dan penerapan manajemen risiko kredit yang efektif serta ketersediaan informasi kualitas debitur yang diandalkan dapat dicapai apabila didukung oleh sistem informasi yang utuh dan

³² *Ibid*

³³ Siswanto Sutojo, 2008, *Op. Cit*, hlm. 87

komprehensif mengenai profil dan kondisi debitur, terutama debitur yang sebelumnya telah memperoleh penyediaan dana. Dalam proses kredit, sistem informasi mengenai profil dan kondisi debitur dapat mendukung percepatan proses analisa dan pengambilan keputusan pemberian kredit. Untuk kepentingan manajemen risiko, sistem informasi mengenai profil dan kondisi debitur dibutuhkan untuk menentukan profil risiko kredit debitur. Selain itu tersedianya informasi kualitas debitur, diperlukan juga untuk melakukan sinkronisasi penilaian kualitas debitur di antara bank pelapor.³⁴

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bank Indonesia berperan untuk mengatur dan mengembangkan penyelenggaraan sistem informasi antar bank yang dapat diperluas dengan penyertaan lembaga lain dibidang keuangan. Sehubungan dengan itu Bank Indonesia mengembangkan sistem informasi debitur yang dari waktu ke waktu selalu disempurnakan untuk disesuaikan dengan perkembangan ekonomi dan teknologi.³⁵

Pelapor yang telah memenuhi kewajiban pelaporan dapat meminta informasi debitur kepada Bank Indonesia meliputi antara lain identitas debitur, pemilik dan pengurus, fasilitas penyediaan dana yang diterima debitur, agunan, penjamin dan atau kolektibilitas. Informasi yang diperoleh pelapor tersebut hanya dapat dipergunakan untuk keperluan

³⁴ Hasanudin Rahman, 2007, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 16

³⁵ *Ibid*

pelaporan dalam rangka penerapan manajemen risiko, kelancaran proses penyediaan dana, dan atau identifikasi kualitas debitur untuk pemenuhan ketentuan yang berlaku.

Selain empat prinsip kehati-hatian yang telah diuraikan di atas, penerapan prinsip kehati-hatian juga dapat diterapkan dalam penyusunan perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur. Dalam perjanjian kredit tersebut diatur hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, baik debitur maupun kreditur. Lebih lanjut, kewajiban atau *affirmative covenant* debitur adalah:³⁶

- a. Debitur harus segera memberitahu kepada kreditur tentang adanya kerusakan, kerugian atau kemusnahan atas jaminan yang diserahkan kepada kreditur.
- b. Debitur harus menyerahkan kepada kreditur laporan keuangan tahunan yang telah diaudit oleh Akuntan Publik sesuai prinsip-prinsip akuntansi Indonesia.
- c. Memberitahukan kepada kreditur apabila ada perubahan dalam susunan Direksi, Komisaris, Pemegang Saham dan perubahan Anggaran Dasar Debitur dan lain sebagainya.
- d. Larangan menjaminkan kembali harta kekayaan debitur yang telah diserahkan kepada kreditur sebagai jaminan berdasarkan perjanjian kredit ini.
- e. Larangan merubah susunan Direksi dan Komisaris.

³⁶ Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm. 120-121

- f. Larangan menjual saham sebagian atau seluruhnya.
- g. Membubarkan perusahaan debitur atau meminta perusahaan debitur untuk dinyatakan pailit.

5. Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah

Dalam menjalankan kegiatan usaha, bank menghadapi berbagai risiko usaha dan untuk menguranginya bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian yang salah satunya penerapan prinsip mengenal nasabah. Hal tersebut seperti sesuai PBI Nomor 3/10/PBI/2001 mengenai Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah.

Berdasarkan prinsip mengenal nasabah, maka bank wajib:³⁷ menetapkan kebijakan penerimaan nasabah, menetapkan kebijakan dan prosedur dalam mengidentifikasi nasabah, menetapkan kebijakan dan prosedur pemantauan terhadap rekening dan transaksi nasabah, dan menetapkan kebijakan dan prosedur manajemen risiko yang berkaitan dengan penerapan prinsip mengenal nasabah. Oleh karena itu, sebelum melakukan hubungan usaha dengan nasabah, bank wajib meminta informasi mengenai³⁸ identitas calon nasabah, maksud dan tujuan hubungan usaha yang akan dilakukan calon nasabah dengan bank, informasi lain yang memungkinkan bank untuk dapat mengetahui profil calon nasabah, identitas pihak lain, apabila calon nasabah bertindak untuk dan atas nama pihak lain, seperti *beneficial owner*.

³⁷ Pasal 2 ayat (2) PBI Nomor 3/10/PBI/2001 tentang Prinsip Mengenal Nasabah

³⁸ Pasal 4 PBI No. 3/10/PBI/2001 tentang Prinsip Mengenal Nasabah

Berkaitan dengan kebijakan dan prosedur manajemen risiko dalam penerapan prinsip kehati-hatian mengenal nasabah, maka manajemen risiko yang diterapkan bank mencakup:³⁹ pengawasan oleh pengurus bank (*management oversight*), pendelegasian wewenang, pemisahan tugas, sistem pengawasan intern termasuk audit intern, dan program pelatihan karyawan mengenai penerapan prinsip mengenal nasabah.

6. Kronologi Gugatan Salah Satu Debitur

Berikut disajikan kronologi kasus gugatan dari Debitur terkait dengan pelaksanaan KPR di BCA KCU Yogyakarta yang terangkum didalam posita gugatan yang dimana identitas penggugat dan agunan di rahasiakan demi melaksanaka prinsip perbankan yaitu prinsip kerahasiaan perbankan,maka kronologi atau posita gugatan salah debitur sebagai berikut:

1. Bahwa karena Penggugat membutuhkan tambahan biaya kemudian Penggugat mengajukan pinjaman kepada PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Utama Yogyakarta yang berkedudukan di Jl. Jend. Sudirman No 49-51 Terban, Gondokusuman, Yogyakarta (Tergugat) dan atas pengajuan kredit dari Penggugat tersebut di diterima oleh Tergugat;
2. Bahwa kemudian antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian kredit sejumlah Rp. 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit, dan hasil pinjaman tersebut digunakan oleh Penggugat guna pembiayaan tanah dan bangunan;

³⁹ Pasal 11 PBI No. 3/10/PBI/2001 tentang Prinsip Mengenal Nasabah

3. Bahwa terhadap perjanjian kredit, Penggugat menjaminkan tanah dan bangunan milik Penggugat yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 382 m2;
4. Bahwa Tergugat juga mengetahui apabila uang hasil dari pemberian berupa fasilitas kredit oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut digunakan sepenuhnya oleh Penggugat;
5. Bahwa pada saat akad kredit ditanda tangani Penggugat dalam kedudukannya sebagai sebagai Debitur dan PT. Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Utama Yogyakarta (Tergugat) dalam kedudukannya sebagai Kreditur;
6. Bahwa pada saat akad kredit antara Penggugat dengan Tergugat (PT.Bank Central Asia, Tbk Kantor Cabang Utama Yogyakarta) Penggugat hanya diperintahkan untuk mendatangi surat-surat perjanjian kredit yang telah dipersiapkan oleh Tergugat sebelum pendatanganan akad kredit, tanpa diberikan kesempatan untuk membaca maupun mempelajarinya terlebih dahulu;
7. Bahwa atas pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut, fasilitas kredit yang telah diberikan ternyata Penggugat tidak mampu membayar kewajibannya kepada Tergugat karena usaha yang sedang dikembangkan menggunakan modal dari Tergugat mengalami

kerugian yang besar yang mana mengakibatkan Penggugat kesulitan dalam membayar pokok, bunga maupun denda kepada Tergugat;

8. Bahwa walaupun Penggugat sedang mengalami keterpurukan dalam usaha yang dijalannya sehingga perekonomian Penggugat mengalami kekacauan sehingga kesulitan dalam membayar kewajiban Penggugat kepada Tergugat, Penggugat tetap berusaha untuk membayar kewajibannya kepada Tergugat;
9. Bahwa Penggugat telah beritikad baik guna menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat, dimana Penggugat saat ini dalam proses membangun kembali usaha yang telah mengalami kerugian agar bisa kembali pulih sehingga menghasilkan keuntungan seperti yang diharapkan oleh Penggugat;
10. Bahwa karena Penggugat sedang merintis kembali usaha yang dijalannya, Penggugat meminta keringanan kepada Tergugat atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat yang belum bisa diselesaikan oleh Penggugat kepada Tergugat;
11. Bahwa walaupun demikian Penggugat tetap akan menyelesaikan kewajiban;

12. Bahwa Penggugat akan menyelesaikan kewajiban kepada Tergugat dengan cara menjual asset milik Penggugat guna membayar dan melunasi hutang/kewajiban penggugat kepada tergugat;
13. Bahwa Penggugat sangat kaget dan shock atas perbuatan Tergugat yang secara tiba-tiba mengirimkan surat peringatan yang intinya akan menarik atau mengeksekusi jaminan yang dijaminan kepada Tergugat dikarenakan ada keterlambatan pembayaran atas kewajiban Penggugat kepada Tergugat, yang mana Tergugat sangat tahu apabila Penggugat sangat beritikad baik dan sedang berusaha untuk membayar kewajibannya tersebut;
14. Bahwa dari sikap dari Tergugat yang tau adanya itikad baik dari Penggugat yang ingin menyelesaikan kewajibannya akan tetapi Tergugat selalu memberikan penekanan kepada Penggugat yang saat ini dalam kesusahan membuktikan Tergugat sama sekali tidak menghargai itikad baik dari Penggugat yang beritikad baik guna menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat dengan demikian sikap dari Tergugat bisa dikategorikan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum;
15. Bahwa tindakan dari Tergugat tersebut di atas, dapat dikualifikasikan ke dalam tindakan perbuatan melawan hukum yang mana tindakan Tergugat telah merugikan Penggugat, dan hal tersebut sebagaimana Hoge Raad 31

Januari 1919: Lindenbaum v. Cohen) perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang:

- a. melanggar hak subyektif orang lain yang dijamin oleh hukum, *in casu* adalah Penggugat merupakan pemilik dari obyek jaminan yang dijaminakan Tergugat yang masih beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat;
- b. bertentangan dengan kewajiban si pelaku, *yang mana dalam hal ini Tergugat* dengan niat yang tidak baik dan dengan penyalahgunaan keadaan melakukan intimidasi dan tekanan kepada Penggugat;
- c. bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan masyarakat yang baik atau terhadap harta benda orang lain. Yang mana perbuatan dari Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

16. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

17. Bahwa oleh karena gugatan ini didukung bukti-bukti kuat dan sempurna dan sangat mendesak, maka kami mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta berkenan kiranya memberikan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Vooer Baar Bij Voo Raad*) walaupun ada upaya banding, kasasi, dari Tergugat;

18. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul karena perbuatan atau ulah dari Tergugat, maka layak dan patut Tergugat untuk dibebani membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

B. Pelaksanaan Ketentuan Prinsip Kehati-Hatian Sebagaimana Tercantum dalam Perjanjian KPR di Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta

1. Ketentuan Dalam Perjanjian Kredit

Dasar hukum yang mengharuskan perjanjian kredit harus tertulis adalah Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966. Dalam instruksi tersebut ditegaskan “dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara Bank dengan debitur atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya. Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa No. 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Dengan keputusan-keputusan tersebut maka pemberian kredit oleh Bank kepada debiturnya menjadi pasti bahwa:⁴⁰

1. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit
2. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis

⁴⁰ Heriyanto Jusran, 2009, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta, hlm. 47

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dikatakan salah satu bentuk akta karena masih banyak perjanjian-perjanjian lain yang merupakan akta misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain. Dalam praktek bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit, yaitu:⁴¹

- a) Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta di bawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standard (*standaardform*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh Bank tersebut termasuk jenis Akta di Bawah Tangan.⁴²

Dalam rangka penandatanganan perjanjian kredit, formulir perjanjian kredit yang isinya sudah disiapkan bank kemudian disodorkan kepada setiap calon-calon debitur untuk diketahui dan dipahami mengenai syarat-syarat dan ketentuan pemberian kredit tersebut. Syarat-syarat dan ketentuan dalam formulir perjanjian kredit tidak pernah diperbincangkan

⁴¹ H.M. Hazniel Harun, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Perdata dalam Pemberian Kredit Perbankan*, Cet. 1, Ind-Hill Co, Jakarta, hlm. 4

⁴² *Ibid*

atau dirundingkan atau dinegosiasikan dengan calon debitur. Calon debitur mau atau tidak mau dengan terpaksa atau sukarela harus menerima semua persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit. Seandainya calon debitur melakukan protes atau tidak setuju terhadap pasal-pasal tertentu yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit maka kreditur tidak akan menerima protes tersebut karena isi perjanjian memang sudah disiapkan dalam bentuk cetakan oleh lembaga bank itu sehingga bagi petugas bank pun tidak bisa mengambil usulan calon debitur. Calon debitur menyetujui atau menyetujui isi perjanjian kredit karena calon debitur dalam posisi yang sangat membutuhkan kredit (posisi lemah) sehingga apapun persyaratan yang tercantum dalam formulir perjanjian kredit calon debitur dapat menyetujui.

- b) Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Memang notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notariil atau akta otentik.⁴³

Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta otentik biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu menengah atau panjang, seperti kredit investasi, kredit modal

⁴³ *Ibid*

kerja, kredit sindikasi (kredit yang diberikan lebih dari satu kreditur atau lebih dari satu bank).⁴⁴

Kredit yang diselenggarakan oleh Bank BCA merupakan pemberian fasilitas pinjaman yang diberikan oleh bank kepada debitur berdasarkan kesepakatan atau perjanjian tertentu yang telah disepakati bersama dimana debitur diwajibkan untuk melunasi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu disertai bunga.⁴⁵ Pengertian kredit yang dianut oleh BCA mengacu pada Pengertian Kredit yang termaktub dalam UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bab I Pasal 1 ayat (12) yaitu:

“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 untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.”

Selain mengacu pada UU Nomor 7 Tahun 1992, pengertian kredit yang dianut oleh BCA juga mengacu pada pengertian kredit yang tertuang dalam kamus Perbankan (IBI), yaitu:⁴⁶

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain. Pihak peminjam berkewajiban melunasi

⁴⁴ Heriyanto Jusran, 2009, *Op. Cit*, hlm. 49

⁴⁵ BCA, 2003, *CSO Tahap I : Pengetahuan Produk Kredit*, BCA, Jakarta, hlm. I-1

⁴⁶ *Ibid*

utanganya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan dalam perjanjian.”

Pengertian kredit yang dianut oleh BCA memiliki unsur-unsur pokok yaitu: nilai ekonomi adalah nilai ekonomis dari barang atau uang yang diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak lain; kepercayaan adalah suatu keyakinan dari pemberi kredit bahwa kredit yang akan diberikan tersebut benar-benar akan diterima kembali dimasa yang akan datang; waktu adalah suatu masa atau jangka waktu tertentu yang membatasi antara pemberian kredit dan pengembalian/pelunasannya; imbalan adalah imbalan/bunga atas pemberian kredit tersebut; serta risiko adalah akibat-akibat yang mungkin timbul mulai saat kredit diberikan sampai saat kredit harus dilunasi, mencakup risiko usaha, risiko alamiah, risiko manusia, dan risiko ketidakpastian.⁴⁷

2. Prinsip Kehati-hatian Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Central Asia KCU Yogyakarta

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,⁴⁸ diperoleh keterangan bahwa limit maksimum untuk KPR adalah Rp. 20.000.000.000,-, pengajuan di atas nominal tersebut persetujuannya ke Direksi BCA. Untuk limit minimum adalah Rp. 250.000.000,-. Untuk jangka waktu KPR sesuai dengan

⁴⁷ *Ibid*, hlm. I-1,2

⁴⁸ Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

kesepakatan antara pemohon dengan BCA. Jangka waktu maksimal KPR BCA adalah 20 tahun. Untuk jangka waktu KPR dijelaskan dalam Pasal 5 Perjanjian Kredit tentang Pembayaran Utang sebagai berikut:

6.1. Pembayaran Utang wajib dilakukan oleh Debitur dalam mata uang yang sama dengan Fasilitas Kredit yang diberikan oleh BCA dan harus sudah efektif diterima oleh BCA selambat-lambatnya pukul 15.00 (lima belas) waktu setempat sebagai berikut:

.....
.....

6.2. Dalam hal terjadi perubahan suku bunga dan/atau pembayaran kembali yang dipercepat dan/atau keterlambatan pembayaran, BCA akan memperhitungkan kembali jumlah angsuran pokok dan bunga yang wajib dibayar Debitur kepada BCA

6.3. Debitur dengan ini menyatakan persetujuannya atas perhitungan yang dilakukan oleh BCA dan tunduk pada jumlah pembayaran yang wajib dibayar oleh Debitur kepada BCA sebagaimana ditentukan dalam Daftar Angsuran dan atau sebagai akibat dari perubahan suku bunga dan/atau pembayaran kembali yang dipercepat dan/atau keterlambatan pembayaran. Daftar Angsuran merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisah dari Perjanjian Kredit

6.4. Atas setiap keterlambatan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga sesuai jadwal pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam Pasal ini, Debitur dikenakan denda sebesar (.....) per hari atas jumlah yang terlambat di bayar tersebut. Denda tersebut wajib dibayar secara sekaligus lunas secara tunai bersamaan dengan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang tertunggak. BCA berhak setiap waktu untuk mengubah besarnya denda dengan melakukan pemberitahuan melalui media apapun.

6.5. Apabila tanggal pembayaran utang jatuh pada hari kerja pertama setelah hari libur atau hari yang bukan merupakan hari kerja maka pembayaran tersebut wajib dilakukan oleh Debitur 1 (satu) hari kerja sebelum hari libur. Pembayaran utang yang diterima oleh BCA setelah pukul 15.00 (lima belas) waktu setempat dianggap diterima oleh BCA pada hari kerja berikutnya.⁴⁹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,⁵⁰ apabila ada suatu kredit yang mengalami wanprestasi, maka akan ditelusuri penyebab dari gagal bayar

⁴⁹ Pasal 5 Perjanjian Kredit di Bank Central Asia (BCA)

⁵⁰ Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

tersebut. Apabila ternyata seluruh prosedur pemberian kredit telah dilakukan dengan benar, maka kredit yang wanprestasi tersebut menjadi risiko bisnis dan pada akhirnya agunan akan dijual untuk melunasi hutang. Namun apabila pada waktu ditelusuri ditemukan kesalahan dalam prosedur yang dijalankan, pihak-pihak yang terlibat dalam pemberian kredit dalam pemberian kredit dapat diberikan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku, tergantung dari bobot kesalahannya

Menurut Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,⁵¹ penyelesaian apabila ada wanprestasi yaitu:

1. Debitur akan dihubungi apabila terlambat membayar angsuran
2. Akan dilakukan pendekatan secara persuasive, akan dicari tahu penyebab keterlambatan atau wanprestasi.

Terkait penerapan prinsip kehati-hatian, menurut Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta,⁵² pelaksanaan prinsip kehati-hatian sudah diatur dalam perjanjian KPR dan hal ini juga dimonitor secara ketat, khususnya melalui ketetapan pembayaran angsuran dan monitoring agunan yang diperiksa secara berkala (rata-rata setiap 30 bulan sekali, agunan akan diperiksa ulang).

Mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit di BCA diatur dalam beberapa pasal antara lain:

1. Pasal 6: Agunan

⁵¹ Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

⁵² Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

Guna menjamin pembayaran utang, debitor dengan ini menyerahkan kepada BCA agunan berupa:..... yang akan diikat dalam dokumen agunan yang dibuat tersendiri.⁵³

Menurut Pasal 1 Perjanjian Kredit di BCA, yang dimaksud dengan agunan adalah barang dan/atau hak yang diserahkan oleh debitor atau pihak lain kepada BCA guna menjamin pembayaran kembali utang dengan tertib dan sebagaimana mestinya. Sedangkan dokumen agunan adalah dokumen pengikatan agunan, baik yang dibuat dalam akta otentik maupun akta di bawah tangan. Sedangkan maksud dari dokumen yang dibuat tersendiri adalah Akta Pembebanan Hak Tanggungan.⁵⁴

2. Pasal 7: Asuransi

Selama utang belum lunas, debitor wajib:

- Mempertanggungkan agunan pada maskapai asuransi yang disetujui oleh BCA terhadap bahaya kebakaran, kerusakan, kecurian atau bahaya lainnya yang dianggap perlu oleh BCA, untuk jumlah dan syarat-syarat yang dianggap baik oleh BCA;
- Membuka asuransi jiwa atas diri debitor untuk jumlah minimal sebesar jumlah fasilitas kredit dan dengan menggunakan syarat-syarat yang dianggap baik oleh BCA.

dengan ketentuan premi asuransi dan biaya lain berkaitan dengan penutupan asuransi-asuransi tersebut wajib ditanggung oleh debitor dan dalam polis asuransi BCA ditunjuk sebagai pihak yang berhak untuk menerima segala pembayaran berdasarkan asuransi tersebut (*banker's clause*). Jumlah uang yang diterima oleh BCA sebagai akibat dari

⁵³ Pasal 6 Perjanjian Kredit di Bank Central Asia (BCA)

⁵⁴ Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit Bank Central Asia Kantor Cabang Utama Yogyakarta, pada tanggal 8 Januari 2020

pembayaran klaim asuransi tersebut akan diperhitungkan dengan jumlah utang.⁵⁵

3. Pasal 9 : Hal-hal yang wajib dilaksanakan debitur

Kecuali apabila BCA secara tertulis menetapkan lain, debitur wajib untuk:

- a. mentaati semua undang-undang, peraturan pemerintah, kebijakan pemerintah, petunjuk atau instruksi dari pemerintah yang berlaku terhadap debitur
- b. segera memberitahukan kepada BCA secara tertulis tentang adanya setiap perkara yang menyangkut debitur, baik perdata, tata usaha negara, tuntutan pajak, penyidikan maupun perkara pidana yang akan mempengaruhi usaha maupun harta kekayaan debitur
- c. membayar semua biaya yang timbul dan berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit serta pelaksanaan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian kredit meskipun fasilitas kredit tidak dipergunakan dan/atau perjanjian kredit dibatalkan
- d. memberikan segala keterangan yang diminta oleh BCA yang berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit dan agunan
- e. menghuni/menempati tanah dan bangunan yang merupakan agunan dan/atau tanah dan bangunan yang dibiayai dengan fasilitas kredit.⁵⁶

4. Pasal 10 : Kejadian Kelalaian

10.1. Satu atau lebih dari tindakan atau peristiwa tersebut di bawah ini

merupakan kejadian kelalaian:

- a. Kelalaian debitur untuk membayar utang pada waktu dan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam perjanjian kredit
- b. Debitur lalai atau tidak memenuhi syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan atau kewajiban-kewajiban yang tercantum dalam Perjanjian Kredit dan/atau lalai berdasarkan perjanjian lainnya yang dibuat antara Debitur dan BCA atau pihak lain, baik yang telah ada maupun yang akan dibuat di kemudian hari.
- c. Debitur/pemberi agunan melalaikan kewajibannya berdasarkan dokumen agunan

⁵⁵ Pasal 7 Perjanjian Kredit di Bank Central Asia (BCA)

⁵⁶ Pasal 9 Perjanjian Kredit di Bank Central Asia (BCA)

- d. Pihak lain yang utangnya dijamin dengan agunan yang sama dengan agunan, telah dinyatakan lalai oleh BCA
 - e. Debitur menggunakan fasilitas kredit menyimpang dari maksud dan tujuan penggunaannya
 - f. Menurut penilaian BCA keadaan keuangan, bonafiditas dan solvabilitas debitur mundur sedemikian rupa sehingga mempengaruhi kemampuan debitur dalam melakukan pembayaran utang
 - g. Debitur dan/atau pemberi agunan mengajukan permohonan pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang atau dinyatakan pailit atau karena sebab apapun tidak berhak lagi untuk mengurus dan menguasai harta kekayaan debitur dan/atau pemberi agunan
 - h. Sebagian besar atau seluruh harta kekayaan debitur dan/atau pemberi agunan disita akibat tersangkut suatu perkara atau sengketa yang secara material dapat mempengaruhi kemampuan debitur dan/atau pemberi agunan dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit dan/atau dokumen agunan
 - i. Agunan yang diberikan oleh debitur dan/atau pemberi agunan musnah, berkurang nilainya atau disita pihak lain baik sebagian atau seluruhnya atau karena suatu hal berakhir hak penguasannya
 - j. Suatu persetujuan yang dibuat atau agunan yang disetrahkan oleh debitur dan/atau pemberi agunan kepada VCA atau suatu keterangan atau pernyataan yang diberikan kepada BCA, termasuk namun tidak terbatas pada pernyataan yang tercantum dalam Pasal 8 Perjanjian Kredit, terbukti tidak benar
 - k. Debitur terlibat perkara di pengadilan yang menurut BCA dapat mengakibatkan debitur wajib membayar ganti rugi dan/atau pembayaran lainnya yang secara material dapat mempengaruhi kemampuan debitur untuk melakukan pembayaran utang
 - l. Debitur melakukan tindakan yang melanggar suatu ketentuan atau peraturan hukum yang berlaku yang dapat mengakibatkan ijin usaha debitur dicabut dan/atau secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit
 - m. Debitur meninggal dunia.
- 10.2. apabila debitur berkewajiban untuk melakukan suatu kewajiban

berdasarkan perjanjian kredit dalam suatu waktu yang ditetapkan dan debitur lalai melaksanakannya maka dengan lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang sah dan cukup untuk kelalaian

debitur sehingga tidak diperlukan suatu pemberitahuan (somasi) atau surat lain yang serupa dengan itu serta surat peringatan dari juru sita.

- 10.3. jika terjadi kejadian kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 10.1 Perjanjian Kredit, para pihak menyatakan tidak berlaku Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang mengatur keharusan untuk mengajukan permohonan pembatalan perjanjian melalui Pengadilan Negeri dan BCA berhak menyatakan utang menjadi jatuh waktu dengan seketika dan wajib dibayar sekaligus lunas oleh Debitur kepada BCA tanpa memperhatikan ketentuan Pembayaran Utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5.1 Perjanjian Kredit dengan ketentuan kewajiban-kewajiban Debitur yang timbul dari Perjanjian Kredit tetap wajib dipenuhi
- 10.4. jika utang menjadi jatuh waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.2 Perjanjian Kredit maka BCA berhak untuk melaksanakan hak-haknya selaku kreditur untuk memperoleh pengembalian utang dengan jalan pelaksanaan hak-haknya terhadap debitur dan/atau harta kekayaannya termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan hak-hak BCA terhadap agunan berdasarkan dokumen agunan.⁵⁷

⁵⁷ Pasal 10 Perjanjian Kredit di Bank Central Asia (BCA)

Ketentuan ini merupakan jaminan secara umum atau jaminan yang timbul atau lahir dari undang-undang yang ditujukan untuk kepentingan kreditur dengan jaminan semua harta kekayaan debitur, tidak ditunjuk secara khusus benda yang dijamin.

Jaminan secara umum tersebut dalam praktik perbankan tidak disukai karena kurang memberikan rasa aman dan terjamin atas kredit yang disalurkan. Bank memerlukan jaminan secara khusus yang khusus diperjanjikan baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Perjanjian jaminan dibuat atas dasar kesepakatan antara pihak kreditur dengan pihak debitur atau dengan pihak ketiga yang menyatakan kesanggupan untuk menjamin debitur dalam pelunasan utangnya kepada kreditur.⁵⁸

Perjanjian jaminan adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian aksesori (acesoir), yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga dikatakan perjanjian buntut, karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri. Perjanjian jaminan timbul dan hapusnya tergantung kepada perjanjian pokoknya. Perjanjian jaminan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi para kreditur. Yang menjadi perjanjian pokok ini dapat berupa perjanjian pinjam meminjam, perjanjian kredit atau juga dapat berupa perjanjian pemborongan yang selalu meminta bank garansi.¹⁸ Suatu perjanjian jaminan tidak mungkin ada apabila tidak ada perjanjian pokoknya, karena perjanjian

⁵⁸ J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 27.

jaminan tidak dapat berdiri sendiri. Perjanjian jaminan ini merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur bersama debitur dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pelunasan piutang kreditur.⁵⁹

Bentuk perjanjian pada dasarnya dibuat dalam bentuk akta otentik yang kemudian harus didaftarkan ke instansi/kantor tertentu tergantung dari hak kebendaan tersebut untuk memenuhi asas publisitas. Namun khusus untuk gadai sendiri, dalam undang-undang tidak menentukan bentuknya harus dibuat dengan akta otentik, bahkan secara lisan pun dimungkinkan.

Hak kebendaan (*zakelijkrecht*) ialah hak mutlak atas suatu benda di mana hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Hak kebendaan ini merupakan lawan dari hak perorangan (*persoonlijk*) yaitu hak yang timbul dari karena adanya hubungan perikatan baik dari perjanjian maupun dari undang-undang yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, hak kebendaan mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:⁶⁰

1. Hak kebendaan merupakan hak yang mutlak, yang dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.
2. Hak kebendaan mempunyai *zaaksgevolg* atau *droit de suite* (hak mengikuti). Artinya: hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.

⁵⁹ *Ibid*

⁶⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1974, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 25-27

3. Selain itu sistem yang terdapat pada hak kebendaan ialah: mana yang lebih dulu terjadinya, itu tingkatannya adalah lebih tinggi daripada yang terjadi kemudian.
4. Hak kebendaan mempunyai *droit de preference* (hak terlebih dahulu). Misalnya seorang yang menggandaikan suatu benda kemudian ia tidak dapat melunasi hutangnya, maka si kreditur mempunyai hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya dari kreditur-kreditur lainnya.
5. Pada hak kebendaan, kemungkinan mengadakan gugatan disebut dengagugat kebendaan. Pada hak kebendaan ini orang mempunyai macam-macam *actie* jika terdapat gangguan atas haknya, misalnya berwujud penuntutan kembali, gugatan untuk menghilangkan gangguan-gangguan atas haknya, gugatan untuk pemulihan dalam keadaan semula, gugatan untuk penggantian kerugian dan sebagainya. Dan gugatan-gugatan ini dapat dilaksanakan terhadap siapapun yang mengganggu haknya.
6. Pada hak kebendaan, kemungkinan untuk memindahkan hak kebendaan dapat dilakukan secara penuh.⁶¹

Kredit merupakan salah satu kegiatan usaha bank dalam penyaluran dana kepada masyarakat, sebagai lembaga intermediasi (perantara) harus dapat menjalankan fungsinya dengan baik dan maksimal. Disamping itu berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Perbankan, perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan

⁶¹ *Ibid*

pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.⁶²

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 dan penjelasan Pasal UU Perbankan, Bank wajib memperhatikan syarat dalam pemberian kredit, disamping memiliki keyakinan bahwa debitur beritikad baik dan mempunyai kemampuan untuk membayar, bank wajib memperhatikan syarat yang disebut "*the 5 C's analysis of credit*", antara lain *collateral* atau jaminan.⁶³ Sebagaimana dijelaskan dalam SK Direksi Bank Indonesia No: 23/69/Kep/Dir tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan dikemukakan bahwa jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Dari ketentuan tersebut dalam perjanjian kredit perbankan, jaminan yang dipersyaratkan atau diwajibkan hanyalah jaminan pokok yakni yang menjadi objek jaminan adalah objek yang dibiayai dengan kredit tersebut, sedangkan jaminan tambahan tidak diwajibkan.⁶⁴

Istilah jaminan dalam ketentuan perbankan berbeda dengan istilah didalam hukum jaminan yaitu jaminan pokok dan jaminan tambahan. Jaminan pokok maksudnya hal yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon misalnya dapat berupa barang, proyek, hak tagih yang dibiayai kredit bersangkutan. Sedangkan istilah jaminan tambahan adalah merupakan jaminan berupa barang yang tidak berkaitan dengan objek yang dibiayai kredit yang bersangkutan, dalam hal ini berupa jaminan khusus baik jaminan perorangan

⁶² Pasal 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁶³ Penjelasan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁶⁴ J. Satrio, 2002, *Op. Cit*, hlm. 27

maupun jaminan kebendaan yaitu harta benda milik debitur. Jaminan pokok lebih aman bagi bank dalam perjanjian kredit dengan tujuan membeli suatu benda, misalnya Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dimana rumah yang dibeli melalui kredit rumah itulah yang dijadikan jaminan.⁶⁵

Keyakinan saja bagi bank tidak mengandung aspek hukum sehingga harus jelas unsur mana sebagai titik berat dalam penilaian, dengan demikian kriteria collateral atau jaminan, sebagai salah satu prinsip 5C yang sering menjadi titik berat dalam penilaian kredit. Secara yuridis materiil, jaminan berarti suatu benda atau kesanggupan pihak ketiga yang dapat menjadi pegangan kreditur untuk adanya kepastian hukum pelaksanaan prestasi oleh debitur. Dalam praktek bank selalu meminta jaminan dalam hal ini jaminan kebendaan, peran jaminan sangat menentukan, karena bank tidak berani untuk menanggung risiko tinggi kehilangan dananya yang telah disalurkan.⁶⁶

Bank dalam memberikan kreditnya wajib mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit, sehingga pengertian jaminan disini dalam arti yang luas, karena yang dimaksud jaminan tersebut bukan dalam pengertian yuridis saja tetapi juga dalam pengertian ekonomi. Jaminan dapat berupa jaminan yang sifatnya materiil dan immateriil. Jaminan secara yuridis mengandung makna sebagai agunan (*collateral*), yang mana jaminan ini sebagai upaya preventif dan untuk menjaga terhadap kemungkinan kredit macet dengan tujuan pelunasan utang.

⁶⁵ *Ibid*

⁶⁶ *Ibid*

Berdasarkan analisis pemberian kredit terlihat bahwa ketersediaan jaminan khususnya jaminan kebendaan merupakan salah satu faktor dalam menentukan layak tidaknya kredit dikucurkan. Jaminan merupakan alat yang ampuh untuk pengamanan kredit yang diberikan kepada nasabah jika terjadi kredit macet. Calon debitur umumnya diminta untuk menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya. Perangkat hukum jaminan yang dipergunakan dalam praktik perbankan ialah perangkat hukum jaminan yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) dan ketentuan lain yang mengatur tentang jaminan. Lembaga jaminan kebendaan dalam praktik perbankan terdiri dari beberapa macam yaitu gadai, hipotik, hak tanggungan dan fidusia.⁶⁷

Jaminan dalam bentuk gadai diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPperdata adalah merupakan jaminan yang pelaksanaannya dilakukan dengan cara penyerahan benda bergerak yang digadaikan tersebut kedalam kekuasaan kreditur. Benda bergerak dalam gadai terdiri dari benda bergerak yang berwujud dan yang tidak berwujud. Hipotek diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1178 KUHPperdata yang merupakan jaminan benda tidak bergerak yang dibuat dengan akta hipotek, namun dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan). Maka hipotek sebagai lembaga jaminan atas

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 29

kebendaan tidak bergerak, menjadi tidak berlaku lagi untuk kebendaan berupa hak-hak atas tanah berikut benda-benda yang secara hukum dianggap melekat atas bidang tanah yang diberikan hak-hak atas tanah tersebut, yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Hipotek hanya berlaku untuk obyek jaminan yang berupa kapal laut yang memiliki ukuran sekurang-kurangnya berbobot dua puluh meter kubik dan terdaftar sebagaimana diatur dalam Pasal 314 sampai dengan Pasal 316 KUHDagang, selain itu hipotek juga berlaku untuk obyek jaminan berupa pesawat terbang.⁶⁸

Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Baserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, mengatur mengenai penjaminan atas hak-hak atas tanah tertentu berikut kebendaan yang dianggap melekat dan diperuntukan untuk dipergunakan secara bersama-sama dengan bidang tanah yang di atasnya di atasnya terdapat hak-hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Maksudnya apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan yang berlaku dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. Hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas

⁶⁸ Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 42

tanah negara yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.⁶⁹

Perjanjian jaminan tidak berdiri sendiri melainkan harus didahului dengan adanya suatu perjanjian yang mendasarinya yaitu perjanjian kredit atau utang piutang sebagai perjanjian pokoknya kebendaan yang dijadikan jaminan untuk pelunasan utang tidak dibatasi macam maupun bentuknya, yang jelas kebendaan tersebut harus mempunyai nilai secara ekonomis serta memiliki sifat mudah dialihkan atau mudah diperdagangkan, sehingga kebendaan tersebut tidak akan menjadikan beban bagi kreditur untuk menjual pada waktunya, yaitu saat debitur telah dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang berlaku dalam perjanjian pokok yang melahirkan utang piutang tersebut, dengan demikian terdapat hubungan yang erat antara pemberian kredit dan jaminan.⁷⁰

Perjanjian jaminan ini merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh Bank sebagai kreditur bersama debitur dengan tujuan memberikan kedudukan yang kuat, dan keamanan serta kepastian hukum pelunasan kredit kepada bank. Jaminan berfungsi baik bagi debitur maupun kreditur, untuk kepentingan debitur adalah dapat membantu perolehan kredit bagi debitur yang memerlukan tambahan modal atau untuk investasi. Khususnya jaminan sangat berfungsi bagi bank karena dapat memberikan kepastian kepada bank sebagai kreditur, bahwa kredit yang diberikan benar-benar terjamin pengembaliannya, sebagai antisipasi apabila terjadi kredit macet. Selain itu

⁶⁹ *Ibid*

⁷⁰ J. Satrio, 2002, *Op. Cit*, hlm. 33

memberikan kepastian bagi bank bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dijual apabila perlu dilelang untuk melunasi hutang. Jaminan kebendaan bagi bank dapat memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil lelang benda yang dijaminan apabila debitur tidak membayar kembali hutangnya tepat pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, sehingga dapat memperkecil risiko kerugian yang mungkin akan timbul apabila debitur kreditnya macet.⁷¹

Fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor, bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk mengembalikan atau melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan persyaratan dan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Jaminan kebendaan selalu berarti alternatif terakhir dari sumber pelunasan kredit dalam hal kredit tidak dapat dilunasi oleh nasabah debitur dari kegiatan usahanya karena kegiatan usahanya itu mengalami kesulitan untuk menghasilkan uang.⁷²

Sebagai implementasi prinsip kehati-hatian bank dalam menyalurkan kreditnya wajib menerapkan *The Five C's of Credit Analysis* atau lebih dikenal prinsip 5C, dan titik berat dalam penilaian calon nasabah debiturnya pada *collateral*. Perjanjian jaminan dalam praktik perbankan di Indonesia pada umumnya disyaratkan dalam bentuk tertulis atau dalam bentuk akta notaris. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur bersama debitur atau dengan pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan

⁷¹ *Ibid*

⁷² *Ibid*

memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit.⁷³

Obyek jaminan kebendaan adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai, mudah diuangkan, yang diikat dengan janji yang dijadikan jaminan untuk pembayaran hutang debitur, sehingga apabila terjadi ingkar janji atau kredit macet, maka benda tersebut telah tersedia untuk sewaktu-waktu dapat dicairkan. Benda yang dapat menjadi obyek perjanjian jaminan adalah benda dalam perdagangan dapat berupa benda tanah dan benda bukan tanah baik yang tetap maupun yang bergerak. Mengingat fungsi jaminan secara yuridis adalah adanya kepastian hukum bagi pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi maka jelas sekali benda yang dapat dijamin itu harus dapat diuangkan dengan kata lain mempunyai nilai ekonomi.

Berdasarkan hal tersebut kebendaan yang dijadikan jaminan untuk pelunasan utang tidak dibatasi macam maupun bentuknya, yang jelas kebendaan tersebut harus mempunyai nilai secara ekonomis serta memiliki sifat mudah dialihkan atau mudah diperdagangkan, sehingga kebendaan tersebut tidak akan menjadikan beban bagi kreditur untuk menjual pada waktunya, yaitu saat debitur telah dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya.⁷⁴

Dalam perjanjian yang sifatnya bertimbal balik, jaminan dapat diminta oleh pihak yang memiliki piutang untuk memastikan pihak yang berhutang melakukan kewajibannya. Para pihak hanya perlu memperhatikan bahwa

⁷³ Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Diurnal*, Vol. 1 No. 2, Juni 2018

⁷⁴ *Ibid*

prosedur pemberian jaminan haruslah benar, agar hak kebendaan yang dimiliki kreditur benar-benar telah timbul.

Secara umum syarat-syarat ekonomis yang harus dipenuhi dari jaminan perkreditan antara lain benda jaminan mempunyai nilai ekonomis artinya dapat diperjual belikan secara umum dan secara bebas, dan harus mudah dipasarkan tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti. Nilai benda jaminan lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan, dan harus konstant bahkan lebih baik kalau nilainya juga dapat meningkat di kemudian hari. Secara fisik jaminan tersebut tidak cepat rusak, lusuh, sebab akan mengurangi nilai ekonomisnya dan mempunyai manfaat ekonomis dalam jangka waktu kredit yang dijaminnya. Kalau objek jaminan berupa tanah dan bangunan kondisi dan lokasi benda jaminan tersebut cukup strategis (dekat dengan pasar atau fasilitas umum).⁷⁵

Syarat yuridis yang harus dipenuhi dari suatu benda jaminan adalah bahwa benda tersebut harus betul-betul milik calon debitur atau pihak penjamin, hal tersebut dengan memiliki tanda bukti pemilikan berupa sertifikat atas nama debitur. Benda jaminan tidak berada dalam persengketaan dengan pihak ketiga dan berada dalam kekuasaan calon debitur sendiri artinya tidak sedang di pinjamkan atau disewakan.⁷⁶

Memiliki tanda bukti pemilikan berupa sertifikat atas nama debitur yang bersangkutan yang masih berlaku, dan bukti-bukti kepemilikan tersebut memenuhi persyaratan untuk diadakan pengikatan berdasarkan ketentuan

⁷⁵ J. Satrio, 2002, *Op. Cit*, hlm. 33

⁷⁶ *Ibid*

jaminan yang berlaku secara gadai, fidusia, hak tanggungan atau hipotik, serta benda jaminan tersebut bebas dari ikatan jaminan dengan pihak lain.⁷⁷

Untuk memperoleh nilai ekonomis dan yuridis yang sempurna adalah sulit, namun perlu diperhatikan bahwa jaminan dalam perjanjian kredit yang mempunyai nilai ekonomisnya tinggi tapi tidak memenuhi syarat yuridis formal ini akan riskan. Lebih baik mempunyai nilai yuridis sempurna dari pada nilai ekonomisnya tinggi tapi tidak memenuhi syarat-syarat yuridis yang memadai, karena akan mengalami kesulitan dalam pembebanan jaminan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Bank akan mempunyai kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi bila kemudian hari debitur kreditnya macet. Objek jaminan tersebut bila dieksekusi dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur, sehingga dana yang di salurkan bank dapat kembali sehingga bank dapat menjalankan fungsinya sebagai lembaga *intermediary*.⁷⁸

Demi keselamatan kredit yang diberikan kepada para debitur maka kedua syarat tersebut baik syarat ekonomis maupun syarat yuridis harus dipenuhi dengan baik. Dengan kata lain jaminan kebendaan tersebut *marketable* artinya bila di eksekusi dapat segera di jual untuk memenuhi segala kewajiban debitur, dan *secured* artinya jaminan kredit diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Dengan demikian kewajiban melakukan analisis

⁷⁷ *Ibid*

⁷⁸ *Ibid*

terhadap benda objek jaminan sebelum memberikan kredit ini merupakan wujud dari prinsip kehati-hatian perbankan (*prudential banking principles*).

Apa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian, oleh UU Perbankan sama sekali tidak dijelaskan, baik pada bagian ketentuan maupun dalam penjelasannya. UU Perbankan hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkungannya saja sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (2), (3), dan (4). Dalam bagian akhir ayat (2) misalnya disebutkan bahwasanya bank wajib melaksanakan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Dalam pengertian, bank wajib untuk tetap senantiasa memelihara tingkat kesehatan bank, kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank. Apa saja yang dimaksud dengan aspek lain itu tidak dijelaskan.

Dalam pada itu, dalam rangka mendukung atau menjamin terlaksananya proses pengambilan keputusan dalam pengelolaan bank yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian, bank wajib memiliki dan menerapkan sistem pengawasan intern dalam bentuk *self regulations*. Anwar menyebutkan bahwa ruang aturan *prudent banking* (pembinaan dalam arti sempit) meliputi persyaratan modal awal maupun rasio modal terhadap kemungkinan risiko yang dihadapinya, BMPK (Batas Maksimum Pemberian Kredit), rasio pinjaman terhadap deposito (LDR) maupun posisi luar negeri (NOP), rasio

cadangan minimum, cadangan penghapusan aktiva produktif (kredit macet), transparansi pembukuan berdasarkan standarisasi akuntansi serta audit.⁷⁹

Hal menarik dalam ketentuan prinsip kehati-hatian bank adalah adanya kewajiban bagi bank menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko keinginan sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan bank, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (4). Penyediaan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian nasabah dimaksudkan agar akses untuk memperoleh informasi perihal kegiatan usaha dan kondisi bank menjadi lebih terbuka yang sekaligus menjamin adanya transparansi dalam dunia perbankan. Informasi tersebut perlu diberikan dalam hal bank bertindak sebagai perantara dana dari nasabah atau pembelian/penjualan surat berharga untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya.

Walaupun ketentuan ini terkesan berlebihan, tetapi ketentuan ini menunjukkan bank benar-benar memiliki tanggung jawab terhadap pada nasabahnya. Hal ini penting bagi bank dalam rangka menjaga hubungan baik dan berkelanjutan dengan nasabahnya. Sebab, jika sekali nasabah dirugikan akibatnya nasabah selamanya tidak akan percaya kepada bank bersangkutan. Hal ini juga relevan dengan konsep hubungan antara bank dan nasabahnya,

⁷⁹ Anwar Nasution, Pokok-pokok Pikiran tentang Pembinaan dan Pengawasan Perbankan dalam rangka Pemantapan Kepercayaan kepada Masyarakat terhadap Industri Perbankan, *Makalah* disampaikan pada Seminar tentang “Pertanggungjawaban Bank terhadap Nasabah”, Departemen Kehakiman, BPHN, Hotel Indonesia, Jakarta

yang bukan hanya sekedar hubungan debitur – kreditur semata, melainkan lebih dari itu sebagai hubungan kepercayaan (*fiduciary relationship*).⁸⁰

Terkait dengan masih terjadinya kredit bermasalah atau kredit macet walaupun pihak bank sudah menerapkan prinsip kehati-hatian antara lain disebabkan karena bank tidak melakukan evaluasi permohonan kredit tersebut sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan, dimana pengolahan kredit mencakup penelitian dan penilaian data/informasi dari calon debitur serta memberikan pendapat/kesimpulan dan saran-saran sebagai bahan pertimbangan bagi pemimpin/pejabat yang berwenang dalam memutuskan permohonan.

Selain itu, penyebab kredit bermasalah atau kredit macet lebih sering dilakukan oleh pihak debitur. Misalnya, debitur mengajukan kredit untuk menjalankan usahanya, akan tetapi pada pertengahan kredit usaha dari si debitur mengalami kebangkrutan, sehingga debitur tersebut tidak bisa lagi mengangsur.

Adapun yang perlu kita ketahui bersama bahwa fungsi dari prinsip kehati-hatian adalah bukan untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah/kredit macet akan tetapi lebih kepada sebagai prinsip yang diterapkan agar senantiasa sesuai dengan ketentuan-ketentuan perbankan yang berlaku, guna menghindari penyimpangan praktek perbankan yang tidak sehat serta untuk meminimalisasi kerugian yang terjadi pada bank seperti kredit macet.

⁸⁰ *Ibid*

C. Pembiayaan dan Penerapan Prinsip Kehati-hatian Menurut Hukum Islam

1. Pembiayaan Menurut Hukum Islam

Pembiayaan berdasarkan pola operasional berdasarkan syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁸¹ Dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 yang menyatakan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu dalam:

- a. Transaksi investasi yang didasarkan antara lain atas Akad Mudharabah dan/atau Musyarakah,
- b. Transaksi sewa yang didasarkan antara lain atas Akad Ijarah atau Akad Ijarah dengan opsi perpindahan hak milik (Ijarah Muntahiyah bit Tamlik),
- c. Transaksi jual beli yang didasarkan antara lain atas Akad Murabahah, Salam, dan Istishna,
- d. Transaksi pinjaman yang didasarkan antara lain Akad Qardh, dan
- e. Transaksi multijasa yang didasarkan antara lain atas Akad Ijarah atau Kafalah.

⁸¹ Pasal 11 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

Pengertian yang sama kembali juga dirumuskan dalam ketentuan

Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, yaitu:

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah,
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik,
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna,
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk qardh,
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transakis multijasa.

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/ UUPS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.”

Pembiayaan di sini hanya membiayai kegiatan ekonomi yang dihalalkan oleh ketentuan agama Islam. Identik dengan kegiatan sisi aktiva pada bank konvensional terwujud dalam pembiayaan berbasis syariah, sebagai berikut:⁸²

- a. *Al-Musyarakah*. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada nasabah, dimana nasabah dipandang sebagai syarikat dengan pembagian keuntungan.
- b. *Al-Mudharabah*. Bank syariah memberikan pembiayaan, dimana nasabah sebagai mitra perkongsian. Bank syariah pihak pemilik modal dan nasabah pihak pengelola dana. Keuntungan dibagi atas dasar *ratio*

⁸² M. Syarif Arbi, 2013, *Lembaga: Perbankan, Keuangan, dan Pembiayaan*, Cetakan Pertama, BPF, Yogyakarta, hlm. 233

laba yang telah disepakati bersama sebelumnya, jika rugi ditanggung pemilik modal.

- c. *Al-Muzara'ah*. Pembiayaan dengan pola bagi hasil berawal dari bagi hasil dalam bidang pertanian, dimana adanya satu pihak pemilik lahan dan pihak lain penggarap lahan, pemilik lahan mendapatkan pembagian atas hasil digarapannya lahan pertanian miliknya. Yang disebut dengan *Al-Muzara'ah* bila pemilik lahan juga menyediakan benih. Sedangkan jika benih dari si penggarap disebut dengan *Mukharabah*. Atas dasar acuan ini maka di dunia perbankan, bank dapat memberikan bantuan pembiayaan bagi nasabah yang bergerak di bidang pertanian/perkebunan atas dasar pola bagi hasil dari hasil panen.
- d. *Al-Musaqah*. Pembiayaan pertanian dan perkebunan menjelang panen. Model pembiayaan bagi hasil jenis *Al-Musaqat*, penggarap (nasabah) bukan merupakan penanam tetapi hanya perawat, suatu pertanian atau perkebunan mendapatkan bagi hasil.
- e. *Bai' Al Murabahah*. Pembiayaan dengan akad jual beli dimana harga dan keuntungan disepakati antara penjual dan pembeli, dalam lembaga keuangan model ini diaplikasikan antara nasabah dan bank, nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual, dengan harga dan keuntungan disepakati di awal. Nasabah memerlukan suatu barang, bank mengeluarkan dana untuk membeli barang tersebut, kemudian barang disepakati dibeli oleh nasabah. Pola ini dapat diterapkan untuk

berbagai pembiayaan misalnya impor barang dari luar negeri, membelikan barang dari kota lain atau tempat lain. Membelikan barang, dimana bank memberikan talangan pembayaran lebih dahulu.

- f. *Bai' As-Salam*. Pembiayaan dengan cara pembeli memberikan uang terlebih dahulu kepada si penjual atas barang yang telah disebutkan spesifikasinya dan diantarkan kemudian. Contoh bank memberikan pembiayaan untuk pengolahan produk pertanian. Ketika panen hasil pertanian tersebut dibeli oleh bank dengan uang yang sudah dibayarkan terlebih dahulu. Sementara itu uang hasil pembayaran tersebut dipergunakan petani untuk modal mengolah lahan.
- g. *Bai' Al-Istishna*. Pembiayaan dengan cara pembeli memesan barang yang akan dibuat oleh penjual. Penerapan pembiayaan ini pada pengrajin. Bank membantu merencanakan produksi yang harus dikerjakan oleh pengrajin, dengan memberikan pembiayaan produksi, setelah barang jadi bank yang membelinya, tentu untuk dijual kembali dengan keuntungan.
- h. *Al-Ijarah*. Pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa dikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri (identik dengan *operation leasing*). Dalam praktek perbankan syariah membiayai pembelian alat produksi yang disewakan kepada nasabah.⁸³
- i. *Al- Ijarah Al-Muntahia bit Tamlik*. Sewa beli, bank syariah membiayai pembelian barang modal atau properti. Nasabah membayar dengan

⁸³ *Ibid.*, hlm. 234

mencicil, dengan pengaturan pembayaran berupa pembayaran sewa dan mencicil harga barang. Dalam praktek perbankan syariah berwujud pembiayaan untuk kepemilikan rumah, kepemilikan kendaraan, investasi pembangunan pabrik.

- j. *Al-Wakalah*. Perwakilan antara dua belah pihak. Aplikasi dalam lembaga keuangan, wakalah biasanya diterapkan untuk penerbitan *letter of credit*, atas pembelian barang luar negeri (L/C Import), atau penerusan permintaan barang dalam negeri dari bank luar negeri (L/C export), wakalah juga diterapkan untuk melakukan transfer dana dari nasabah kepada alamat di tempat lain.
- k. *Al-Kafalah*. Akad jaminan suatu pihak kepada pihak lain. Aplikasi dalam lembaga keuangan, dalam lembaga keuangan biasanya digunakan untuk membuat garansi atas suatu proyek (*performance bonds*), partisipasi dalam tender (*tender bond*), atau pembayaran lebih dahulu (*advance payment bond*).
- l. *Al-Hawalah*. Akad pemindahan utang/piutang suatu pihak kepada pihak yang lain. Aplikasi dalam lembaga keuangan, hawalah diterapkan pada fasilitas tambahan kepada nasabah pembiayaan yang ingin menjual produknya kepada pembeli dengan jaminan pembayaran dari pembeli tersebut dalam bentuk giro mundur. Ini lazim disebut *Post Dated Check*, bisa juga diterapkan pada produk factoring.
- m. *Ar-Rahn*. *Rahn* adalah akad menggadaikan barang dari satu pihak kepada pihak yang lain, dengan uang sebaga gantinya. Aplikasi dalam lembaga keuangan, akad ini digunakan sebagai akad tambahan pada

pembiayaan yang berisiko dan memerlukan jaminan tambahan. Akad ini juga dapat menjadi produk tersendiri untuk keperluan nasabah yang sifatnya jasa dan konsumtif, seperti pendidikan, kesehatan, dan sebagainya. Lembaga keuangan tidak menarik manfaat apapun kecuali biaya pemeliharaan atau keamanan barang tersebut.

- n. *Al-Qardh*. Adalah akad pinjam meminjam (uang) antara suatu pihak dengan pihak lain. Jika ada jaminan, maka ini menjadi rahn. Aplikasi dalam lembaga keuangan, akad ini menjadi fasilitas tambahan bagi nasabah pembiayaan yang memerlukan dana mendesak untuk membiayai usahanya.⁸⁴

Dari rumusan kedua istilah kredit tersebut, perbedaannya terletak pada bentuk kontra prestasi yang akan diberikan nasabah peminjam dana (debitor) kepada bank (kreditor) atas pemberian kredit atau pembiayaannya. Pada bank konvensional, kontra prestasinya berupa bunga sedangkan bank syariah kontra prestasinya dapat berupa imbalan atau bagi hasil sesuai dengan persetujuan atau kesepakatan bersama. Baik kredit maupun pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sama-sama menyediakan uang atau tagihan atas dasar persetujuan atau kesepakatan bersama antara pihak bank dan pihak lain dengan kewajiban pihak peminjam atau pihak yang dibiayai untuk melunasi utangnya atau mengembalikannya beserta bunga, imbalan, atau bagi hasil dalam tenggang waktu yang telah disepakati bersama. Dengan demikian, kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah merupakan perjanjian

⁸⁴ *Ibid.*, hlm. 236

pinjam meminjam (uang) yang dilakukan antara bank dan pihak lain, nasabah peminjam dana. Perjanjian pinjam meminjam (uang) itu dibuat atas dasar kepercayaan bahwa peminjam dalam tenggang waktu yang telah ditentukan akan melunasi atau mengembalikan pinjaman uang atau tagihan tersebut kepada bank disertai pembayaran sejumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan sebagai imbal jasa. Pada umumnya, dalam perjanjiannya akan ditekankan kewajiban pihak peminjam uang untuk memenuhi kewajibannya melunasi, mengembalikan, atau mengangsur utang pokoknya beserta bunga, imbalan, atau bagi hasilnya sesuai dengan waktu yang ditentukan.⁸⁵

2. Prinsip Kehati-hatian Menurut Hukum Islam

Sehubungan dengan operasionalisasi perbankan syariah, bank syariah dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini secara khusus dan tegas dicantumkan dalam Pasal 35 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Prinsip kehati-hatian (*prudent banking*) adalah prinsip yang dianut pihak bank dalam memberikan pembiayaan dengan cara lebih hati-hati dalam menentukan nasabahnya yang layak diberi pinjaman.

Beralihnya fungsi institusi pengawasan dan pengaturan perbankan syariah dari Bank Indonesia (BI) ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK), juga diharapkan tetap mempertahankan kesinambungan perkembangan perbankan syariah kedepannya. Kerjasama yang erat antara Bank

⁸⁵ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan Pertama, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 237-238

Indonesia sebagai otoritas makroprudensial dan Otoritas Jasa Keuangan sebagai otoritas mikroprudensial menjadi salah satu pilar penting dari arah kebijakan perbankan syariah di masa mendatang.⁸⁶

Pertumbuhan perbankan syariah yang relatif masih cukup tinggi jika dibandingkan perbankan secara umum maupun keuangan syariah secara global ditengah kondisi perekonomian yang masih dalam tahap pemulihan, membuktikan perbankan syariah nasional mampu mempertahankan eksistensi dan perkembangannya dalam menghadapi situasi perekonomian, walaupun memiliki tantangan antara lain dari segi sumber daya insani (SDI), produk, jaringan dan permodalan jika dibandingkan perbankan konvensional maupun perbankan syariah global.⁸⁷

Pembiayaan dalam bank syariah adalah pembiayaan yang tidak menggunakan bunga dalam bentuk apapun baik dalam jual-beli, sewa-menyewa dan pelayanan jasa. Prinsip utama yang dianut oleh Bank Syariah adalah larangan riba dalam berbagai bentuk transaksi, menjalankan bisnis dan aktivitas dalam bentuk perdagangan yang berbasis pada perolehan keuntungan yang sah menurut syariah dan memberikan zakat.⁸⁸ Salah satu pembiayaan yang ada di bank syariah adalah pembiayaan murabahah. Dalam teknis perbankan, murabahah adalah jual beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual-beli

⁸⁶ Mulya E. Siregar, Disampaikan dalam Acara Seminar Outlook Perbankan Syariah 2014, Bank Indonesia, Jakarta, 16 Desember 2013

⁸⁷ *Ibid*

⁸⁸ Zainul Arifin, 2006, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Azkia Publisher, Tangerang, hlm. 15

yang disepakati bersama. Melalui pembiayaan murabahah nasabah dapat memperoleh kebutuhan barangnya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu.⁸⁹

Pembiayaan merupakan kegiatan utama bank yang mengandung risiko karena aktivitas pembiayaan sebagian besar mengandalkan dana titipan masyarakat dan dapat berpengaruh terhadap kesehatan serta kelangsungan usaha bank. sehingga dalam pelaksanaannya bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian. Menurut Pasal 2 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian. Pada penjelasan Pasal 2 UU Nomor 21 Tahun 2008 yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian adalah pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut untuk mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) sangat diperlukan khususnya dalam hal bank hendak menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Prinsip kehati-hatian pada hakikatnya juga memberikan perlindungan hukum bagi nasabah. Intinya adalah bahwa bank harus berhati-hati dalam menyalurkan dana yang

⁸⁹ *Ibid*, hlm. 28

dihimpun dari masyarakat agar dana tersebut terlindungi dan kepercayaan masyarakat kepada bank dapat dipertahankan dan ditingkatkan.⁹⁰

Pelaksanaan prinsip kehati-hatian secara faktual dapat dilihat dalam penerapan analisis pemberian pembiayaan secara mendalam dengan menggunakan prinsip *the five c principle*, yakni meliputi unsur *character* (watak), *capital* (permodalan), *capacity* (kemampuan nasabah), *collateral* (agunan), dan *condition of economy* (kondisi perekonomian).⁹¹

Pengaturan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) pada Bank Syariah hanya diatur secara umum seperti yang terdapat didalam Pasal 35 ayat (1) UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa Bank Syariah dan UUS dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian. Pengaturan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) pada Bank Syariah tidak diatur secara rinci. Penulis tidak menemukan literatur manapun yang mengatur secara rinci mengenai penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) pada Bank Syariah termasuk pengaturan penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam pembiayaan murabahah.⁹²

Islam mengatur bahwa kita harus berhati-hati dalam menjaga harta kita. Sikap hati-hati ini diisyaratkan oleh Rasulullah SAW dalam sebuah hadits. Seseorang berkata kepada Nabi Sholl Allahu ‘alaihi wa sallam,

⁹⁰ Sulchan Rizani, 2008, *Pelaksanaan Prinsip Kehatihatian Bank Dalam Pemberian Kredit Kecil Di Bank Jogja*, FH UII, Yogyakarta, hlm. 13

⁹¹ *Ibid*

⁹² *Ibid*

Aku lepaskan untaku dan (lalu) aku bertawakkal?’ Nabi bersabda, Ikatlah kemudian bertawakkallah kepada Allah.’ (HR. Tirmidzi dan dihasankan Al Albani dalam Shohih Jami’ush Shoghir). Dalam riwayat Imam Al-Qudha’i disebutkan bahwa Amr bin Umayah RadhiyAllahu ‘anhu berkata, Aku bertanya, ‘Wahai Rosululloh!! Apakah aku ikat dahulu unta tungganku lalu aku berTawakkal kepada Allah, ataukah aku lepaskan begitu saja lalu aku bertawakkal?’ Beliau menjawab, ‘Ikatlah untamu lalu bertawakkallah kepada Allah.(Musnad Asy-Syihab, Qayyidha wa Tawakkal, No. 633, 1/368).⁹³

Hukum pembiayaan murabahah dalam kegiatan usaha bank syariah berlandaskan pada UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 19 ayat (1) pada huruf d. Pada dasarnya pembiayaan murabahah merupakan akad jual-beli dengan menyatakan harga pokok dan perolehan keuntungan (margin) yang telah disepakati bersama antara bank dan nasabah.⁹⁴

Usia calon nasabah minimal berusia 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun. Hal ini menjadi perhatian Bank Syariah dalam penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) karena usia minimal 18 tahun sudah dianggap dewasa yang sudah dapat membedakan baik dan buruk dan dapat bertanggung jawabkan perbuatannya di mata hukum. Dalam hukum fiqih juga

⁹³ Apri Suhartanto, 2017, “Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Pembiayaan Mikro Syariah (Studi Komparasi di BPRS Khasanah Ummat dan BPRS Bina Amanah Satria Purwokerto)”, *Tesis*, Magister Studi Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri, Purwokerto

⁹⁴ *Ibid*

diperbolehkan usia 18 tahun melakukan transaksi jual-beli karena dalam usia 18 tahun sudah mencapai waktu baligh. Jadi Bank Syariah menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam sisi hukum dengan memberikan pembiayaan kepada nasabah yang memang sudah cukup umur baik dari hukum positif dan hukum syariah.⁹⁵

Pembiayaan murabahah dalam jumlah besar harus melakukan pencatatan akta notaris. Pencatatan di depan notaris memberikan kepastian hukum terhadap nasabah dan bank. Dengan adanya pencatatan akta notaris dapat memberikan rasa aman dan nyaman dalam melakukan transaksi pembiayaan murabahah. Melakukan pencatatan didepan pihak ketiga dalam transaksi jual-beli yang dilakukan secara tidak tunai telah sesuai dengan anjuran syariah yang terdapat di dalam Al Qur'an Surat Al Baqarah ayat 282. Dengan mencatat utang piutang dihadapan pihak ketiga yang dipercaya memberikan kepastian bahwa transaksi jual-beli dilakukan dengan hati-hati.⁹⁶

⁹⁵ *Ibid*

⁹⁶ *Ibid*

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan analisis pada bab-bab terdahulu, berikut disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini yaitu

1. Prinsip kehati-hatian telah di terapkan di dalam Proses dalam permohonan KPR pada Bank Central Asia, Sedangkan proses SLIK OJK, Proses dari awal pengajuan Kredit Pemilikan Rumah kepada Account sampai dengan persetujuan pejabat yang berwenang, Proses penagihan angsuran secara normatif BCA KCU Yogyakarta telah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam hal agunan juga dimonitori secara ketat yang dimana agunan diperiksa secara berkala (rata-rata setiap 30 bulan sekali, agunan akan diperiksa ulang) namun didalam proses pemberian kredit pemilikan rumah masih ditemukan sedikit kekurangan di dalam proses akad dan proses penagihan angsuran hal ini juga di perjelas di dalam posita gugatan perbuatan melawan hukum oleh salah satu debitur di dalam posita di sebutkan bahwa pihak BCA KCU Yogyakarta didalam proses akad kredit tidak memberikan kesempatan dan waktu yang cukup untuk debitur membaca dan memahami segala aturan dan perjanjian yang ada, ditambah klausula baku yang telah diterapkan terlebih dahulu oleh BCA KCU Yogyakarta dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah yang membuat

debitur tidak dapat memahami dengan waktu yang singkat sedangkan dalam proses penagihan angsuran menurut posita gugatan perbuatan melawan hukum debitur menyebutkan bahwa Kreditur yakni BCA KCU Yogyakarta melakukan tindakan intimidasi di dalam penagihan angsuran.

2. Mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit di BCA

diatur dalam beberapa pasal antara lain:

- a. Pasal 5 Perjanjian Kredit tentang Pembayaran Utang
- b. Pasal 6 Perjanjian Kredit tentang Agunan
- c. Pasal 7 Perjanjian Kredit tentang Asuransi
- d. Pasal 9 Perjanjian Kredit tentang Hal-hal yang wajib dilaksanakan debitur
- e. Pasal 10 Perjanjian Kredit tentang Kejadian Kelalaian.

Selain itu BCA KCU Yogyakarta juga menerapkan prinsip *4 eyes principles* atau suatu kredit yang diputuskan harus mendapat persetujuan minimal 2 pihak, yaitu dari unit bisnis dan satu lagi dari unit risiko dan telah dianalisa sesuai dengan ketentuan pemberian KPR yang berlaku di BCA . Namun di dalam perjanjian kredit pemilikan rumah BCA KCU Yogyakarta belum memasukan mengenai pasal yang mengatur bahwa agunan dapat diserahkan secara suka rela ketika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam mengangsur sejumlah tagihan.

B. Saran

1. BCA KCU Yogyakarta perlu menerapkan prinsip kehati-hatian di setiap proses pemberian kredit pemilikan rumah atau pemberian kredit lainnya terutama dalam hal memberikan kesempatan debitur untuk membaca dan mempelajari isi perjanjian kredit dalam proses akad kredit karena hal itu dijadikan celah debitur untuk mempermasalahkan dikemudian harinya di pengadilan yang tentunya proses tersebut menghambat fungsi dan kinerja dari BCA itu sendiri;
2. BCA KCU Yogyakarta perlu menerapkan seluruh prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kreditnya karena yang diaplikasikan sekarang dalam perjanjian kredit Bank BCA belum seluruhnya. Meski demikian, prinsip kehati-hatian yang sudah tertulis dalam perjanjian kredit Bank BCA sudah cukup mencerminkan prinsip kehati-hatian namun sebaiknya di dalam perjanjian kredit pemilikan rumah BCA perlu ditambahkan adanya pasal yang menyatakan bahwa debitur menyerahkan agunan secara suka rela kepada kreditur apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya di dalam mengangsur sejumlah tagihan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

A. Melantik Rampau, 2007, *Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan*, Total Media, Yogyakarta

A. Sawir, 2005, *Analisis Kinerja Keuangan dan Perencanaan Keuangan Perusahaan*, PT Gramedia, Jakarta

Abdulkadir Muhamad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung

_____, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung

Achmad Ichsan, 1982, *Hukum Perdata AB*, Alumni, Bandung

Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cipta Jaya, Jakarta

_____, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta

Agus Yudha Hernoko, 2011, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta

AP Parlindungan, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cet. 2, Mandar Maju, Bandung

As Mahmoeddin, 1995, *100 Penyebab Kredit Macet*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta

AZ Nasution, 1999, *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta

BCA, 2003, *CSO Tahap I : Pengetahuan Produk Kredit*, BCA, Jakarta

Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, 2003, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung

Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Cetakan Pertama, Andi, Yogyakarta

Chatamarrasjid dan Hermansyah, 2008, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No.3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta

CST Kansil dan Cristine, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta

Dahlan Siamat, 1995, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Intermedia, Jakarta

Darwanto Gadiman, 2008, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*, Sumber Ilmu, Bandung

Djuhaendah Hasan dan Salmidjas Salam, 2000, *Aspek Hukum Hak Agunan Perorangan dan Kebendaan*, Jakarta

Elijana, 1998, *Permasalahan-Permasalahan Jaminan Kredit dengan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, dalam Makalah Para Pakar yang Berkaitan dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 jo. Perpu No. 1 Tahun 1998 Tentang Kepailitan*, Mahkamah Agung RI, Jakarta

Etty H. Djukardi, "Saham Sebagai Objek Jaminan Kredit dalam Perkembangan Hukum Bisnis di Indonesia", dalam: Agus Mulya Karsona, (eds.), 2017, *Perkembangan Hukum Bisnis Dalam Era Globalisasi: Dalam Rangka 80 Tahun Prof. Dr. Djuhaendah Hasan, S.H.*, Corleone Books, Bandung

Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Cetakan Kedua, Djambatan, Jakarta

Gatot Wardoyo, 1992, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan*, Nitro Institut Of Banking, Jakarta

Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung

Harijanto Ramdan, 2010, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta

Hassanudin Rahman, 1995, *Pendekatan Teknis Filosofis Legal Audit Operasional Perbankan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

_____, 2007, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung

Heriyanto Jusran, 2009, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta

Herowati Poesoko, 2006, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Presindo, Jakarta

H.M. Hazniel Harun, 1995, *Aspek-Aspek Hukum Perdata dalam Pemberian Kredit Perbankan*, Cet. 1, Ind-Hill Co, Jakarta

Ignatius Ridwan, 1996, *Hak Tanggungan Atas Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang

J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default dan Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Bandung

_____, 2004, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, Mandar Maju, Bandung

Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang

Kamaluddin Patradi, 2010, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

_____, 2005, *Hak Tanggungan*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta

Kasmir, 1999, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Leden Marpaung, 2003, *Tindak Pidana Terhadap Perbankan*, Djambatan, Jakarta

Lembaga Kajian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum USU-Medan, 1996, *Persipan pelaksanaan Hak Tanggungan Dilingkungan Perbankan*, Citra Aditya Nakti, Bandung

M. Bahsan, 2012, *Hukum Jaminan dan Hukum Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta

M. Syarif Arbi, 2013, *Lembaga: Perbankan, Keuangan, dan Pembiayaan*, Cetakan Pertama, BPFE, Yogyakarta

Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung

Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

_____, 2015, *Hukum Kontrak*, PT Citra Aditya Bakti, Jakarta

Patra M Zein, 2004, *Hak Rakyat atas Perumahan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung

Permadi Gandapradja, 2004, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung

R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Aabardin, Bandung

R. Subekti, 1990, *Pelaksanaan Perikatan Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, Mari, Jakarta

_____, 1998, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung

_____, 2001, *Hukum Perjanjian*, Intermedia Jakarta

R. Soebekti dan Tjitrosudibio, 1986, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,
Pradnya Paramita, Jakarta

Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT
Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Rahmat S.S. Soemadipradja, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan
Memaksa*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta

Salim HS., 2010, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar
Grafika, Jakarta

_____, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Press,
Jakarta

Sidharta P. Soerjadi, 1987, *Segi-segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, BPHN
Binacipta, Bandung

Siswanto Sutojo, 2008, *Mengenai Kredit Bermasalah*, Damar Mulia Pustaka,
Jakarta

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1974, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta

Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung

_____, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta

Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta

Sutan Remy Syahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI), Jakarta

_____, 1996, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya

_____, 2009, *Perbankan Islam (Dalam Kedudukannya dalam Tata Hukum di Indonesia)*, Utama Pustaka Grafika, Jakarta

Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung

Sutarno, 2005, *Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabetha, Jakarta

_____, 2013, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, CV. Alvabeta, Bandung

Teguh Pudjo Mulyono, 1993, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial*, Edisi 3, Penerbit BPFE, Yogyakarta

Thomas Suyatno, 1999, *Kelembagaan Perbankan*, Edisi Ketiga, Bina Aksara, Jakarta

Trisadini P. Usanti, 2013, *Hukum Perjanjian*, Revaka Petra Media, Surabaya

Urip Santoso, 2014, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta

Wirjono Prodjodikoro, 1992, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung

Zainul Arifin, 2006, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Azkia Publiser,
Tangerang

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang
Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah BCA

Makalah/Jurnal

Adrey Kotandengan, Nurhayati Abbas dan Nurfaidah Said, *Perjanjian Pengalihan
Kredit (Over Credit) atas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Jurnal
Penelitian Hukum, Universitas Hasanuddin, 2013

Anwar Nasution, Pokok-pokok Pikiran tentang Pembinaan dan Pengawasan Perbankan dalam rangka Pemantapan Kepercayaan kepada Masyarakat terhadap Industri Perbankan, *Makalah* disampaikan pada Seminar tentang “Pertanggungjawaban Bank terhadap Nasabah”, Departemen Kehakiman, BPHN, Hotel Indonesia, Jakarta

Apri Suhartanto, 2017, “Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Pembiayaan Mikro Syariah (Studi Komparasi di BPRS Khasanah Ummat dan BPRS Bina Amanah Satria Purwokerto)”, *Tesis*, Magister Studi Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri, Purwokerto

Citra Amira Zolecha dan Arief Suryono, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur atas Jaminan Kebendaan yang Terindikasi Bukan Milik Debitur”, *Repertorium*, Vol. V No. 1, Januari-Juni 2018

Dwi Santi Wulandari, 2009, “Prinsip Kehati-hatian Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi pada Bank Central Asia Cabang Cilegon)”, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang

Effendy Hasibuan, 1997, *Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Laporan Penelitian, Jakarta

Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwiputri, "Prinsip Kehati-hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan", *Acta Diurnal*, Vol. 1 No. 2, Juni 2018

Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999

Heru Soeprapto, 1996, *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, Disampaikan Dalam Seminar Nasional Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung

Ika Novi Nur Hidayati, 2015, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian/Prudential Banking Principle Dalam Pemberian Kredit Modal Kerja di BPR Redjo Bhawono", *Tesis*, Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta

Maria SW Sumardjono, *Kredit Perbankan, Permasalahan dalam Kaitannya Dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan*, *Jurnal Hukum* No. 7 Vol 4 Tahun 1997

Martha Dwi Mulyaningrum, dkk, "Analisis Manajemen Risiko Perbankan dalam Meminimalisir Kredit Bermasalah di Bidang Kredit Modal Kerja (Studi pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Jombang)", Volume 32 Nomor 1 (Maret , 2016

Mulya E. Siregar, Disampaikan dalam Acara Seminar Outlook Perbankan Syariah
2014, Bank Indonesia, Jakarta, 16 Desember 2013

Nabila Fatmasari, "*Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat)*", Paper disampaikan dalam seminar di Universitas Negeri Surabaya, Surabaya

Philipus M. Hadjon, Makalah Pelatihan Argumentasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Dasar Argumentasi Hukum dan Legal Opinion (Legal Memo), 18 Juni 2004

R. Ginting, 2005, *Pengaturan Pemberian Kredit Bank Umum. Diskusi Hukum Aspek Hukum Perbankan, Perdata, dan Pidana terhadap Pemberian Fasilitas Kredit dalam Praktek Perbankan di Indonesia*, Bandung, 6 Agustus 2005

Internet

<https://katadata.co.id/berita/2018/09/24/pengembangan-perumahan-tumbuh-pesat-di-jakarta-dan-34-kota-satelit>

