



UKITA

Jurnal Ilmiah Universitas Kristen Indonesia Tomohon

ISSN - 1412 - 8470

**HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN
KREDIT BANK**

Oleh FRIITJE RUMIMPUNU, SH, MH

**FUNGSI SERTIFIKAT TANAH
SEBAGAI BUKTI KEPASTIAN HUKUM**

Oleh DIENTJE RUMIMPUNU, SH, MH

LEMBAGA SUAKA DALAM HUKUM INTERNASIONAL

Oleh MAX K. SONDAKH, Jr., SH.MH

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENEGAKAN HUKUM
DALAM PENANGANAN KASUS**

MEDIKAL MALPRAKTEK

Oleh HERLYANTY YULIANA ANGRAENY BAWOLE

Edisi: Vol XI No. 2 Agustus-Desember 2013

HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT BANK

Oleh FRITJE RUMIMPUNU, SH, MH

Abstrak

Salah satu fungsi perbankan untuk menyalurkan kredit pada masyarakat baik perorangan maupun badan hukum, adapun dikenal beberapa azas yang harus dicermati dan dikontrol oleh perbankan karena penyaluran kredit dimaksud mempunyai tatanan fatal dalam hal prinsip kehati-hatian atau ada tanda awas untuk bank dalam menyalurkan keuangan tersebut, agar Badan Usaha Milik Negara tersebut terkontrol dalam pemberian pinjaman tersebut, apalagi soal jaminan selain barang kelihatan maupun barang tidak kelihatan seperti agunan berupa surat-surat dan sebagainya. Ini suatu hal yang wajib oleh Badan Usaha Milik Negara nantinya jangan muncul akibat kredit lalai membayar.

PENDAHULUAN

Perjanjian Kredit Bank sering diberitakan melalui media cetak seperti terjadinya kredit macet, Bank tentunya dalam memberikan kredit kepada nasabah tidak ingin menderita kerugian sehingga dalam memberikan Kredit, bank yang bersangkutan meminta jaminan harta benda dari nasabah. Pemberian Kredit mengandung resiko khususnya bagi

pihak Bank, sehingga untuk pengamanan Kredit ini maka dibuatlah perjanjian kredit, menurut Hermansyah perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku, berkaitan dengan itu didalam prakteknya bentuk perjanjian telah disediakan oleh pihak Bank sebagai Kreditur, sedangkan Debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik, perjanjian yang demikian itu bisa disebut dengan perjanjian baku. Perjanjian Kredit Bank sebagai salah satu bentuk Perjanjian Baku dalam hukum memang dipertanyakan, apakah benar-benar ada dengan kata sepakat yang merupakan syarat sah kontrak dalam kontrak baku ini. Banyak pihak yang mempersalahkan mempertanyakan keabsahan dari perjanjian kredit Bank sebagai salah satu perjanjian baku, karena unsur dari perjanjian yakni ada kata sepakat, kurang terpenuhinya disebabkan dominannya pihak Bank menentukan atau menerapkan syarat-syarat tertentu yang dengan melakukan negosiasi atau tawar menawar. Menurut Salim H.S. hakikat perjanjian baku merupakan perjanjian yang telah di standarisasi oleh pihak ekonomi kuat isinya, sedangkan pihak lainnya hanya untuk menerima meminta atau

menolak isinya apabila Debitur menerima isi perjanjian tersebut, ia menandatangani perjanjian tersebut. Tetapi apabila ia menclak perjanjian itu dianggap tidak ada karena Debitur tidak menandatangani perjanjian tersebut. Dalam perjanjian Kredit Bank selalu diberi perhatian penting oleh Bank agar kredit yang disalurkan kepada nasabah tidak menguap menjadi kredit macet yang pada gilirannya akan membawa konsekuensi hukum bukan hanya bagi pihak Bank tetapi pihak nasabah Bank. Kredit macet atau dinamakan sebagai kegagalan kredit akan merugikan Pihak Bank dan permasalahan Kredit Bank inilah yang mendominasi permasalahan pokok perbankan di Indonesia, oleh sebab itu Bank senantiasa menetapkan aturan berdasarkan prinsip kehati-hatian Bank dalam penyaluran kredit kepada nasabah, bank juga meminta jaminan Kredit sebagai salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah yang bersangkutan. Dan fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan Bank atau Kredit bahwa Kreditur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati, Implementasi Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai salah satu contoh penting sebagai hak jaminan yang lazim dimintakan oleh pihak Bank dalam permohonan kredit, pentingnya fungsi perjanjian kredit

sejalan pula dalam penjelasan umum atas undang-undang no: 10 tahun 1998 atas perubahan undang-undang no: 7 tahun 1992 tentang perbankan pasal 8 ayat d, dijelaskan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh Bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaan baik harus memperhatikan azas-azas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip yang sehat, menjaga mengurangi resiko terbut, jaminan pemberian Kredit atau pembiayaan berdasarkan keyakinan, kemampuan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati, apakah dengan adanya perjanjian kredit yang disepakati yang oleh bank sudah selesai tentunya hal ini menjadi materi pembelajaran bagi Badan Usaha Milik Negara.

PERMASALAHAN

Adapun permasalahan dari hak tanggungan sebagai jaminan kredit dapat diangkat sebagai berikut bagaimana asas perkreditan pada bank, bagaimana prosedur jaminan kredit bank dengan hak tanggungan bagaimana konsekuensi hukum terhadap hak tanggungan sebagai jaminan kredit.

PEMBAHASAN

Oleh karena itu penting hukum jaminan menurut undang-undang no: 4 tahun 1996 dalam rangka mendapatkan kredit dengan jaminan hak atas tanah tersebut sebagai

berikut, oleh Hermansyah format 4 P sebagai berikut:

Personality, Purpose, Prospek, Payment sedangkan format C5: Karakter adalah calon nasabah medebitur memiliki watak moral sift-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran integritas kemauan dari calon nasabah, Capacity Kapasity adalah yang dimaksud kemampuan nasabah debitur untuk mengelola kegiatan usaha dan mampu melihat prospek masa depan sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan yang menjamin bahwa ia mampu melunasi hutang dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan, pengukuran kemampuan ini dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan, material, penilaian terhadap neraca laporan rugi laba, cash flow beberpa tahun terakhir, melalui pendekatan ini dapat diketahui mengenai tingkat solvabilitas likuiditas rehabilitas usaha serta tingkat resiko. Pada umumnya untuk menilai kapasitas seseorang didasarkan pada pengalaman dalam dunia bisnis yang dihubungkan dalam dunia pendidikan dari calon nasabah debitur. Capital, terlebih dahulu bank harus adakan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemilik kredit, penyelidikan ini tidak semata-mata didasarkan pada besar kecil modal akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut.

Colateral, Jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman atau resiko yang mungkin terjadi atau wan prestasi nasabah, debitur dikemudian hari, seperti kredit macet, jaminan ini mampu melunasi sisa hutang kredit maupun hutang pokok dan bunga. Condesio of economy, dalam pemberian kredit oleh Bank kondisi ekonomi secara umum, kondisi sector usaha permohonankredit perlu menjadi perhatian dari bank, pemberian kredit bank kepada nnasabah bank haarus berhati-hati karena dalam perkreditan itu sendiri bank mengandung resiko. Hukum perbankan di Indonesia berdasarkan undang-undang no: 10 tahun 1988 tentang perbankan dalam memberikan kredit bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesasnggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan pasal 8, ketentuan ini diberikan penjelasan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat. Dijelaskan selanjutnya mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit maka apabila didasarkan unsure-unsur lain tidak diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan utangnya, agunan hanya berupa barang, proyek atau hak tagihan yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, tanah yang kepemilikannya berupa girik, petuk

dan lain-lain yang sejenis yang dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai lazim dikenal dengan agunan tambahan. Sedangkan pengertian agunan menurut undang-undang no: 10 tahun 1998 agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit bahwa kredit bank merupakan salah satu usaha bank yang penting, karena selama ini dalam praktek perkreditan ini sangat dominan dalam kegiatan usaha bank, pasal 8 undang-undang No. 10 tahun 1998 sebagai berikut, dalam memberikan kredit bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang dalam atas etikat kemampuan kesanggupan nasabah untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud dengan yang diperjanjikan, bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan pembiayaan berdasarkan prinsip jujur sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh bank Indonesia.

JAMINAN KREDIT BANK

Ialah jaminan dalam pemberian kredit bank yang dengan demikian bersumber dari bank itu sendiri, hal ini untuk membedakan dari jaminan berbagai kredit lain yang tidak dilaksanakan dalam rangka kredit perbankan oleh karena bersumber dari Bank maka pihak Bank pula yang menentukan criteria dalam perkreditan. Untuk mengetahui hukum jaminan kredit bank ada

beberapa jenis jaminan. 1. Jaminan Materil atau Kebendaan 2. Jaminan Immateril atau perorangan, jaminan materil memuat hak mutlak suatu benda cirri-ciri benda tertentu dapat dipertahankan benda tersebut mengikuti dimana benda itu berada, benda dapat dipindah tangankan sedangkan immaterial mempunyai hubungan tertentu yang bersangkutan atau orang dan dipegang oleh debitur benda yang dijaminan dan semua harta dikuasai oleh debitur Undang-undang No: 22 tahun 1999, terdiri dari empat puluh satu pasal dan delapan bab, dalam penjelasan umum menjelaskan bahwa jaminan fiducia telah digunakan sejak Indonesia zaman penjajahan Belanda sebagai salah satu bentuk jaminan yang lahir dari Yurisprudensi. Adapun hak tanggungan pula yang diatur dalam Undang-undang no: 4 tahun 1996 latar belakangnya perintah dari undang-undang no.5 tahun 60 tentang undang-undang pokok agrarian, hak tanggungan dibebankan pada hak milik, hak guna bangunan dan semuanya iu diatur dalam pasal 25, 33, 39 dan 51. Undang-undang ini menentukan bahwa selama hak tanggungan belum terbentuk, maka masih menggunakan ketentuan kredit Verband, namun setelah berlaku undang-undang no.4 tahun 1996 maka dengan sendirinya kredit Verband ini tidak dipakai lagi.

PENUTUP

Sebagai kesimpulan pembahasan diatas fungsi perbankan menyalurkan

kredit kepada masyarakat baik perorangan maupun badan hukum dalam perkreditan terdapat beberapa asas penting yang harus diselidiki dan dinilai oleh bank karena penyaluran kredit itu mengandung resiko, asas-asas perkreditan itu meliputi watak, kemampuan modal anggunan dan prospek usaha dalam penilaian permohonan kredit bank. Jaminan kredit selain anggunan sendiri dipandang jaminan tambahan. Hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan menurut undang-undang No.4 tahun 1996 berkembang dari kenyataan hukum jaminan dalam pandangan pasal 51 undang-undang pokok agrarian.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Bahsan, M, Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Rejeki Agung, Jakarta 2002
- Fuad Munir, Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis, Citra Aditia, Bandung 2003
- Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global, Citra Aditya Bakti, Bandung 2005
- Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Di Indonesia , Perdana Media , Jakarta 2005
- H. Salim, Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdara, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2006
- Perkembangan Hukum Jaminan DI Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Lubis Surahwardi, Hukum Ekonomi Islam, Sinar Grafika Jakarta, 2000
- Prajitno, Haris Besar, Tata Niaga Umum Indonesia, Djambatan 1985
- Resue, Alex, Pitoyo, Happy, Kamus Keuangan Dan Perbankan, Halirang, Jakarta 1995
- Satrio. J. Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan, Cipta Aditya Bakti, Bandung 1996,
- Simorangkir, O.P. dasr-Dasar Dan Mekanisme Perbankan, Aksara Persada Pres, Jakarta 1985
- Sinungan Muchdarsya, Dasar-Dasar Dan Teknik Management Teknik, Bina Aksara, Jakarta
- Suyatno, Thomas, dkk, Kelembagaan Perbankan, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1991