

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dengan semakin berkembangnya dunia perekonomian, maka sekarang ini dalam hal pembiayaan pembangunan tidak lagi semata hanya dilakukan oleh pemerintah, tetapi juga oleh masyarakat, terutama dengan semakin meningkatnya pembangunan dalam menyambut era globalisasi. Oleh karena itu, untuk pembiayaan pembangunan tersebut perlu disalurkan melalui sumber pembiayaan yang riil atau nyata, antara lain melalui dana perkreditan. Semakin besar modal yang diperlukan, maka semakin besar pula dana perkreditan yang dibutuhkan untuk membiayainya.

Dinamika pembangunan dan kehidupan bisnis berakibat kepada semakin meningkatnya jumlah kebutuhan kredit untuk pembiayaan berbagai jenis industri dan pembangunan usaha. Pemberian kredit sering menimbulkan permasalahan bagi kreditur, jika pengembalian pinjaman dari debitur tidak sesuai perjanjian kredit. Dengan demikian masalah cara-cara analisa pemberian kredit serta pengikatan jaminan kredit perbankan harus dikuasai dengan baik oleh para pejabat kredit disetiap bank, maupun kepada para debitur. Masalah pengamanan jaminan kredit dari aspek hukum adalah sebagai tindakan preventif dalam pemberian kredit.

Dalam praktek sering terjadi, debitur menyadari bahwa pengikatan atau perjanjian kredit maupun jaminan yang dilakukan oleh bank/kreditur memiliki

kelemahan-kelemahan. Ketika usahanya berjalan kurang lancar atau tidak memperoleh hasil, timbullah keengganan debitur untuk menyelesaikan kredit tersebut. Ini diakibatkan karena posisi bank dalam pengikatan jaminannya kurang kuat. Pengikatan kredit harus dilaksanakan secara sempurna, sehingga apabila dilaksanakan eksekusi atas jaminan kredit tersebut, maka debitur tidak dapat mengelak lagi. Oleh karena itu, maka lembaga jaminan berperan sangat penting.

Peranan lembaga jaminan adalah salah satu upaya mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut. Keberadaan Jaminan (*Collateral*) sebagai salah satu dari "The Five C of Credit" selain watak (*Character*), keadan atau kemampuan ekonomi (*Condition of Economy*), permodalan (*Capital*), Kapasitas Calon Debitur (*Capacity*) dan juga prospek usaha debitur, yang perlu diperhatikan oleh bank selaku kreditur.¹

Dalam perkreditan terdapat beberapa jenis jaminan untuk pengamanan kredit, yaitu Fidusia, Cessie, Personal Guarantee dan Hak Tanggungan. Masing-masing jenis jaminan memiliki karakteristik tersendiri. Penulis akan membandingkan jenis-jenis tersebut untuk melihat keefektifan dan kekuatannya dalam menjamin kredit.

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Sedangkan jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak

¹ Widjanarto, *Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan*, cet.1 (Jakarta: Info Bank, 1998), hlm.3.

berwujud dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penguasaan tetap dalam pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.²

Pada dasarnya keberadaan lembaga jaminan fidusia bagi bangsa Indonesia bukan merupakan suatu lembaga baru. Sudah sejak lama bangsa Indonesia mengenal lembaga tersebut, bahkan dalam penjelasan atas Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tersebut di atas diakui, bahwa lembaga jaminan ini sudah digunakan sejak zaman penjajahan Belanda.

Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berkembang dalam hal memperoleh modal usahanya, maka obyek jaminan fidusia diberikan pengertian luas, meliputi benda bergerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan. Undang-Undang ini juga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat dan lembaga-lembaga pemberi kredit dalam kaitannya dengan benda yang difidusiakan. Untuk itu, setiap jaminan fidusia perlu didaftarkan. Dalam Undang-Undang ini, benda yang dibebani jaminan fidusia wajib didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia (KPF).³

Cessie adalah penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta

² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jaminan Fidusia, UU No.42*, tahun 1999, ps.1 butir 1 dan 2.

³ Hadi Setia Tunggal, ed., *Undang-Undang Jaminan Fidusia dan Peraturan Pelaksanaannya* (Jakarta: Harvarindo, 2001), hlm.iv-v.

otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan tersebut diberitahukan kepada debitur, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya. Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa (*aan toonder*) dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk (*aan order*) dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen.⁴ Cessie atau pengalihan sesuatu piutang/tagihan merupakan jaminan suatu kredit.⁵

Personal Guarantee adalah merupakan jaminan perorangan (*personal guaranty*), yaitu jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur. Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan debitur. Menurut Prof. Soebekti, oleh karena tuntutan kreditur terhadap seorang penjamin tidak diberikan suatu privilege atau kedudukan istimewa dibandingkan atas tuntutan-tuntutan kreditur lainnya, maka jaminan perorangan ini tidak banyak dipraktekkan dalam dunia perbankan.⁶

Hak Tanggungan diatur dalam undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), yang telah disahkan pada 9 April 1996. Undang-Undang ini lahir setelah ditunggu-tunggu selama 34 tahun sejak Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)* diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 27 (Jakarta Pradnya Paramita, 1995), ps.613.

⁵ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia* (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2000), hlm.100.

⁶ *Ibid.*, hlm.58

(UUPA), menjanjikan akan adanya undang-undang tentang hak tanggungan dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria.⁷

Lembaga Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari Hypotheek (selanjutnya disebut hipotik) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPer) sepanjang mengenai tanah yang bersertifikat, dan *Credietverband* yang di atur dalam *staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai tanah yang belum bersertifikat, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.⁸

B. Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah.

1. Identifikasi Masalah.

Untuk mengidentifikasi masing-masing jaminan kredit seperti: Fidusia, Cessie, Personal Guarantee dan Hak Tanggungan terhadap perikatan yang dibuat antara kreditur dan debitur.

2. Rumusan Masalah:

- a. Apakah karakteristik dari masing-masing jaminan kredit; Fidusia, Cessie, Personal Guarantee dan Hak Tanggungan?
- b. Bagaimanakah efektivitas dan keamanan masing-masing jaminan tersebut di atas, jika terjadi kredit bermasalah?

⁷ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), cet.2, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 1

⁸ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan atas tanah*, cet.1 (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm.2-3.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian:

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan dari masing-masing jaminan kredit; Fidusia, Cessie, Personal Guarantee dan Hak Tanggungan.
- b. Untuk mengetahui upaya yang perlu dilakukan guna pengamanan kredit.

2. Manfaat Penelitian:

- a. Untuk menambah wawasan penulis untuk lebih memahami dan mengerti mengenai jenis-jenis jaminan di Bank dan kegunaannya.
- b. Untuk pengembangan keilmuan dibidang yang diketahui oleh penulis dan dapat diapresiasi kepada masyarakat dalam hal kredit di Bank dan jenis-jenis jaminan serta kegunaannya.

D. Kerangka Teori, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teori

Istilah kredit bukan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari dimasyarakat, sebab sering dijumpai ada anggota masyarakat yang jual beli barang dengan kreditan. Jual beli tersebut tidak secara tunai tetapi dengan cara mengangsur. Selain itu banyak anggota masyarakat yang menerima kredit dari bank untuk kebutuhannya. Dalam hal ini seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit atau kreditur percaya bahwa penerima kredit atau debitur dimasa mendatang akan memenuhi segala sesuatu yang diperjanjikan. Oleh

karena itu dasar pemberian kredit adalah kepercayaan. Apa yang telah diperjanjikan itu dapat berupa uang, barang atau jasa.⁹

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Pasal 1 ayat 11, 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.

Mariam Darus Badruzaman memberikan beberapa arti kredit dari literature, sebagai berikut:¹⁰

1. Savelberg menyatakan bahwa kredit mempunyai arti, antara lain adalah :
 - a. sebagai dasar dari setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
 - b. sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.
2. Levy merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut :

Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerimaan kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari.

⁹Thomas Suyatno et al., *Dasar-Dasar Perkreditan*, cet.4 (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum, 1995), hlm.12

¹⁰Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (Bandung: Alumni, 1983), hlm.21-22.

1. M. Jakile mengemukakan bahwa kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang, untuk mendapat sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu.
2. Drs. OP. Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen kepercayaan, dan resiko, pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.¹¹

Penyaluran kredit merupakan kegiatan usaha yang mendominasi pengalokasian dana bank. Penggunaan dana untuk penyaluran kredit ini dapat mencapai 70%-80% dari volume usaha bank. Oleh karena itu sumber pendapatan utama bank berasal dari kegiatan penyaluran kredit dalam bentuk bunga. Terkonsentrasinya usaha bank dalam penyaluran kredit tersebut disebabkan oleh beberapa alasan, yaitu:¹²

1. Sifat usaha bank yang berfungsi sebagai lembaga intermediasi antara unit surplus (masyarakat penabung) dengan unit defisit (masyarakat pengusaha atau yang membutuhkan kredit).

¹¹ EK OP Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, cet.5, (Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1986), hlm.91.

¹² Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1999), hlm. 107.

2. Penyaluran kredit memberikan spread (bunga kredit dikurangi bunga dana) yang pasti sehingga besarnya pendapatan dapat diperkirakan.
3. Melihat posisinya dalam bidang pelaksanaan kebijaksanaan moneter, perbankan merupakan sektor usaha yang kegiatannya paling diatur oleh pemerintah sehingga bank-bank di beberapa negara kegiatannya dibatasi. Di Indonesia misalnya, bank-bank tidak diperkenankan mengalokasikan dananya melalui pasar modal dengan melakukan jual beli saham di Bursa Efek.
4. Sumber utama dana bank berasal dari masyarakat sehingga secara moral mereka harus menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Maka dalam hal ini untuk melaksanakan pengamanan kredit terhadap Bank maka dalam perkreditan terdapat beberapa jenis jaminan untuk pengamanan kredit, yaitu Fidusia, Cessie, Personal Guarantee dan Hak Tanggungan. Yang mana masing-masing jenis jaminan memiliki karakteristik tersendiri.

2. Kerangka Konsepsional

Berdasarkan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Pasal 6 huruf m) sebagai mana telah diubah dengan UU No.10 Tahun 1998, sistem perbankan Indonesia dewasa ini disamping bank konvensional yang kita kenal selama ini, bank dapat pula memilih kegiatan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil. Perbedaan prinsip perbankan konvensional dengan bank bagi hasil terletak pada sistem bunga. Bank bagi hasil dalam menjalankan operasinya tidak menggunakan sistem bunga sebagai dasar untuk menentukan imbalan yang akan diterima atas jasa pembiayaan yang diberikan, juga kepada nasabah atas dana

yang dititipkan kepada bank. Penentuan imbalan didasarkan pada prinsip bagi hasil atau jual beli. Kebalikannya dengan bank konvensional dimana imbalan selalu dihitung dalam bentuk bunga (dengan satu presentase tertentu per tahun).

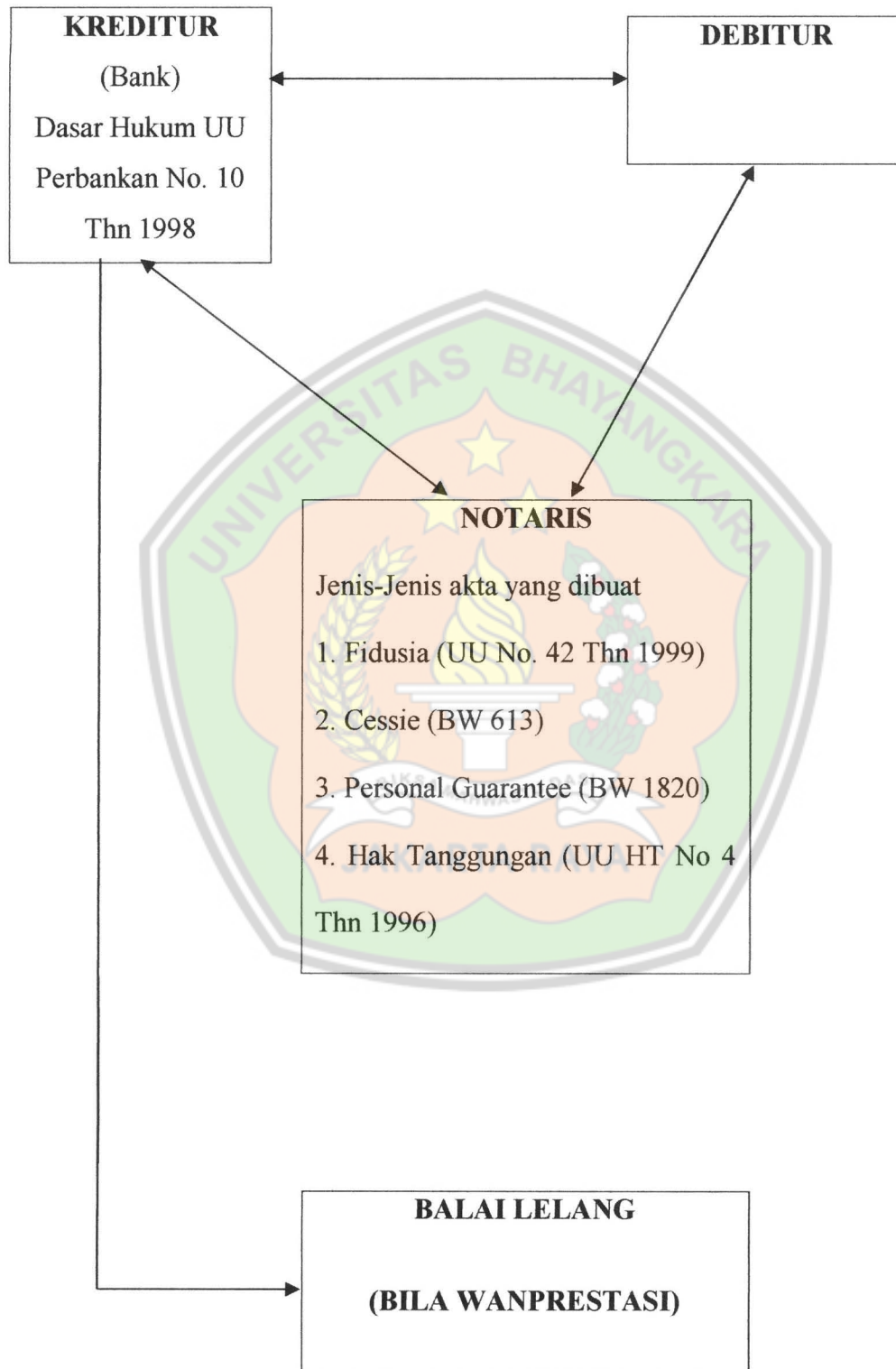
Sehubungan dengan tenggang waktu pemberian kredit, semakin lama waktu yang diberikan maka masa resiko yang ada menjadi semakin tinggi. Dalam pemberian kredit, bank secara implisit memiliki dasar-dasar pertimbangan untuk pemberian kredit, adapun dasar pemberian kreditnya berupa;

1. Jaminan, untuk keamanan pelunasan kredit, nasabah diharuskan menyediakan harta kekayaan untuk dijadikan jaminan.
2. Kepercayaan Peminjam (*Name Lending*), pemberian kredit harus didasari pada nama baik peminjam yang bersangkutan.
3. Kelayakan Usaha (*Feasibility*), dalam memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, prospek usaha dan jaminan dari debitur.

Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang. Jadi ada 4 (empat) unsur kredit yaitu:

1. Kepercayaan.
2. Resiko.
3. Waktu.
4. Prestasi.

3. Kerangka Pemikiran



E. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah menggunakan penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yaitu cara pengumpulan data yang bahan utamanya berupa peraturan perundang-undangan, makalah-makalah dan hasil penelitian yang telah dilakukan terdahulu yang berkaitan dengan skripsi ini. Penelitian Hukum Normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder adalah data yang sudah diolah dan di dokumentasikan sehingga disebut juga data kepustakaan atau data siap pakai. Contoh data sekunder antara lain peraturan perundang-undangan, dan buku-buku ilmiah.

Analisa data dalam penulisan ini yaitu dari data yang dikelompokkan tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dimana semua data yang terkumpul disusun, dipelajari dan dikaitkan pada semua pokok permasalahan dalam penulisan ini sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas tentang pembahasan penulisan ini. Disamping itu masalah yang dibahas dikaitkan dengan fenomena yang ada dalam masyarakat dengan tidak terlepas dari ketentuan yang berlaku, kemudian ditarik kesimpulan yang dapat digunakan bagi para pihak yang akan melakukan oper kredit/alih debitur terhadap rumah yang masih dalam jaminan bank.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam metode penelitian yuridis normatif ini adalah menggunakan metode pendekatan dalam menganalisis data yaitu dengan menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif yaitu dengan meneliti bagaimana hukum itu diterapkan pada fakta tertentu dan dengan

melalui pengamatan dan pengalaman penulis sendiri serta dari hasil wawancara, Mengenai teknik pengumpulan informasinya, adalah sebagai berikut:

1. Penelitian documenter (*documentary research*) atau bahan pustaka, yaitu dengan membaca dan mempelajari bahan pustaka hukum primer, seperti Undang-Undang Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Jaminan Fidusia, dan peraturan perundang-undangan lainnya; bahan hukum sekunder, seperti buku-buku bacaan, diktat perkuliahan, dan makalah-makalah; bahan hukum tertier, seperti kamus.

2. Penelitian lapangan dengan pihak-pihak yang berkompeten dalam memberikan data dan informasi bagi penyusun skripsi ini.

Spesifikasi penelitian yang digunakan deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis yang kemudian dilakukan analisis pemecahan masalahnya yang timbul. Analisis data dilakukan secara kualitatif normatif yakni analisis yang dipakai tanpa menggunakan angka maupun rumusan statistika dan matematika artinya disajikan dalam bentuk uraian. Dimana hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas mengenai beberapa jenis jaminan untuk pengaman kredit di bank.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

BAB II JENIS KREDIT DAN DASAR-DASAR PEMBERIAN KREDIT

- A. Jenis Kredit
 - 1. Kredit Produktif
 - 2. Kredit Konsumtif
- B. Dasar Pemberian Kredit
 - 1. Jaminan
 - 2. Kepercayaan Peminjam (Name Lending)
 - 3. Kelayakan Usaha (Feasibility)

BAB III BEBERAPA JENIS JAMINAN KREDIT

- A. Fidusia (FEO)
 - 1. Istilah, Pengertian dan Prinsip-Prinsip Fidusia
 - 2. Obyek Fidusia
 - 3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak
 - 4. Hapusnya Fidusia
- B. Cessie
 - 1. Ciri-ciri tagihan Atas Tunjuk, Atas Bawa dan Atas Nama

2. Pengaturan Cara Penyerahan Hak-Hak Tagih Dalam KUHPer
3. Syarat-Syarat Cessie Piutang
4. Cessie Sebagai Cara Mengoperkan Hak Tagihan Atas Nama

C. Personal Guarantee

1. Terjadinya Penanggungan
2. Hak-Hak Penanggung
3. Kedudukan Penanggung Terhadap Debitur
4. Kedudukan Kreditur

D. Hak Tanggungan

1. Obyek Hak Tanggungan
2. Ciri-Ciri dan Sifat-Sifat Hak Tanggungan
3. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan
4. Sertipikat Hak Tanggungan
5. Hapusnya Hak Tanggungan
6. Eksekusi Hak Tanggungan

BAB IV JAMINAN KREDIT YANG PALING KUAT DAN AMAN

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran