

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PROSES ALIH DEBITUR  
YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN PADA  
PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
CABANG SEMARANG**

**Program Studi  
Magister Kenotariatan UNDIP**



Oleh :

**HENDRO PRAWOTO, SH**  
**B4B004114**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2006**

## TESIS

# TINJAUAN HUKUM TERHADAP PROSES ALIH DEBITUR YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG SEMARANG

Oleh :

**HENDRO PRAWOTO, SH**  
**B4B004114**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 19 September 2006  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Telah disetujui

Oleh :

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

**H. Achmad Busro, SH, MHum**

**H. Mulyadi, SH, MS**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan daftar pustaka.

Semarang, September 2006

Yang menyatakan

**HENDRO PRAWOTO, SH**  
**B4B004114**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP PROSES ALIH DEBITUR YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG SEMARANG”**, sebagai suatu syarat untuk mendapatkan derajat sarjana S-2 pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Program Studi Magister Kenotariatan.

Selama proses penulisan tesis ini sejak penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian sampai terselesaikannya penulisan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tak ternilai harganya dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak H. Mulyadi, S.H.,M.S. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sebagai dosen penguji, terima kasih sedalam-dalamnya untuk petunjuk dan saran-sarannya.

2. Bapak Yunanto, S.H.,M.Hum selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, selaku Penguji dalam penulisan tesis ini.
3. Bapak H. Achmad Busro, S.H., M.Hum, selaku Dekan Universitas Diponegoro dan Pembimbing Utama yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik, yang disela-sela kesibukannya masih bersedia meluangkan waktunya yang berharga untuk memeriksa dan menyempurnakan tulisan ini dengan berbagai nasehat dan bimbingannya. Penulis merasa berbangga hati berkesempatan memperoleh bimbingan dari beliau;
4. Bapak A. Kusbiyandono, SH. MH, selaku Dosen Penguji Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
5. Bapak Bambang Eko Turisno, SH. MHum, selaku Dosen Penguji Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
6. Seluruh jajaran Dosen Pengajar pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro atas pengajaran dan bimbingannya selama studi penulis.

7. Seluruh Staff Administrasi pada Program Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah turut membantu kelancaran dalam masa studi penulis.
8. Pimpinan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang;
9. Ketua Pengadilan Negeri Semarang;
10. Notaris Wiwik S., SH di Semarang;
11. Notaris Harini, SH di Semarang;
12. Buat kedua orangtuaku yang tercinta Bapak *Moch. Ashad* dan Ibu *Subekti*
13. Buat Bapak Risandito dan Ibu Tri Handayani
14. Buat Istriku tercinta "*Andiyani*", anakku tersayang *Daffa'* dan *Amnan*.
15. Kelompok Belajar "AL MA'SHUM" (*Mas Bagus, Ari, Khodiq, Puspo*),
16. Rekan-rekan angkatan 2004 Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang tidak dapat disebut satu persatu
17. Serta pihak-pihak yang turut membantu dalam penulisan tesis ini.

Penulis sangat menyadari bahwa tulisan yang sangat sederhana ini masih jauh dari kesempurnaan dan tidak luput dari segala kekurangan dan kesalahan, oleh karenanya segala koreksi dan saran yang bersifat membangun dan bertujuan untuk lebih menyempurnakan tulisan ini akan penulis terima dengan senang hati.

Harapan penulis semoga tulisan sederhana ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak yang ingin menambah wawasan dalam bidang kenotariatan khususnya, dan masyarakat pada umumnya yang membutuhkan.

Semarang, 19 September 2006

Penulis

**HENDRO PRAWOTO, SH**

## ABSTRAK

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang sebagai Bank Umum Pemerintah, salah satu kegiatannya adalah memberikan kredit konsumsi yang merupakan jenis pembiayaan secara umum yang di dalamnya antara lain termasuk juga kredit pemilikan rumah (KPR).

Suatu perjanjian secara ideal diharapkan dapat berjalan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian namun kondisi tertentu sering ditemui perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Dalam pelaksanaannya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering ditemui permasalahan diantaranya adalah pemindahan hak atas objek KPR yaitu rumah, yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau dikenal oleh masyarakat dengan istilah *over kredit*.

Berdasarkan hal tersebut, maka permasalahan yang akan diteliti adalah: proses alih debitur di PT. Bank Tabungan Negara dan akibat hukum alih debitur yang dilakukan di bawah tangan pada perjanjian kredit perumahan (KPR-BTN) dan upaya yang ditempuh pihak bank untuk mengatasinya.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis.

Proses alih debitur pada KPR-BTN merupakan suatu tindakan Novasi Subjektif Pasif karena dalam hal ini yang terjadi adalah pergantian debitur dengan persetujuan kreditur dengan pembebasan debitur lama dari kewajibannya.hukum. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR itu merupakan benda jaminan hutang debitur kepada Bank, sehingga Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti rugi dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh Debitur, tidak menghapuskan kewajiban Debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank. Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan.

***Kata Kunci : Alih Debitur, KPR-BTN,***



## ABSTRACT

***Keywords:***

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR ISI .....	x

### BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	6
1.3. Tujuan Penelitian .....	6
1.4. Kegunaan Penelitian .....	7
1.5. Sistematika Penulisan .....	8

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Perjanjian .....	10
2.1.1. Pengertian Perjanjian .....	10
2.1.2. Unsur-unsur Perjanjian .....	12
2.1.3. Asas-asas Perjanjian .....	14
2.1.4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian .....	16
2.2. Perbankan Pada Umumnya .....	19
2.2.1. Pengertian Perbankan .....	19
2.2.2. Pengertian Bank .....	21
2.2.3. Jenis-jenis Bank .....	27
2.2.4. Usaha Bank .....	32
2.3. Tinjauan Umum Kredit Bank .....	36
2.3.1. Pengertian Kredit .....	36
2.3.2. Unsur-unsur Kredit .....	40
2.3.3. Fungsi Kredit .....	41
2.3.4. Jenis Kredit .....	42
2.3.5. Perjanjian Kredit .....	44
2.4. Jaminan Kredit .....	49
2.4.1. Pengertian Jaminan Kredit .....	49
2.4.2. Sifat Perjanjian Jaminan .....	53
2.4.3. Tujuan Jaminan .....	55
2.4.4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya .....	56

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1. Metode Pendekatan .....	60
3.2. Spesifikasi Penelitian .....	61
3.3. Obyek Penelitian dan Responden .....	61
3.3.1. Obyek Penelitian .....	61
3.3.2. Responden.....	61
3.4. Teknik Pengumpulan Data .....	62
3.5. Metode Analisis Data .....	63

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1. Gambaran Umum PT Bank Tabungan Negara (Persero) .....	64
4.1.1. Sejarah Singkat PT Bank Tabungan Negara (Persero) .....	64
4.1.2. Produk-produk Kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) .....	67
4.2. Proses Alih Debitur PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Semarang .....	73
4.3. Akibat Hukum Alih Debitur yang Dilakukan di Bawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Perumahan (KPR- BTN) dan Upaya yang ditempuh Pihak Bank untuk Mengatasinya .....	83

### **BAB V PENUTUP**

5.1. Kesimpulan .....	98
5.2. Saran .....	99

### **DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Dalam kehidupan masyarakat sehari-hari tidak dapat dielakkan bahwa tingkat kebutuhan manusia semakin lama akan semakin meningkat. Dalam upaya meningkatkan taraf dan standar hidupnya anggota masyarakat akan melakukan berbagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya.

Ada tiga kebutuhan manusia yang paling mendasar yaitu ; pangan, sandang dan papan atau makanan, pakaian dan perumahan. Ketiga kebutuhan yang mendasar tersebut yang paling sulit untuk dipenuhi adalah kebutuhan akan perumahan. Hal yang menyebabkan perumahan menjadi kebutuhan yang paling sulit untuk dipenuhi, karena daya beli masyarakat saat ini sangat terbatas dan banyak digunakan untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari, sementara untuk memiliki sebuah rumah dibutuhkan dana cukup besar, terutama bagi golongan ekonomi menengah ke bawah.

Pembangunan perumahan merupakan hal yang sangat penting bagi kesejahteraan rakyat mengingat jumlah penduduk yang cenderung terus meningkat setiap tahunnya dan hal ini akan menyebabkan tingginya tingkat kebutuhan masyarakat akan perumahan.

Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah pun mengeluarkan Undang-Undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang antara lain dalam Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) disebutkan :

- (1) Untuk memberikan bantuan dana/atau kemudahan kepada masyarakat dalam membangun rumah sendiri atau memiliki rumah pemerintahan melakukan upaya pemupukan dana.
- (2) Bantuan dan/atau kemudahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa kredit perumahan.

Dikeluarkan undang-undang tersebut di atas merupakan salah satu bentuk perhatian yang diberikan oleh pemerintah mengenai kesempatan bagi semua lapisan masyarakat untuk memiliki pemukiman yang layak.

Pemerintah menyadari bahwa tidak semua masyarakat dapat membeli rumah dengan bentuk pembayaran secara tunai. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, masyarakat memerlukan fasilitas pendanaan berupa kredit.

Pemerintah Indonesia juga berupaya menempuh berbagai cara di antaranya adalah, pemantapan kelembagaan dan pola pengelolaan pembangunan perumahan secara terpadu serta mengembangkan perangkat peraturan pendukung, serta pengembangan sistem pendanaan perumahan.

Salah satu alternatif dalam pendanaan perumahan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 (dua) UU No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa : Bank adalah badan

usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Pengertian tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa salah satu fungsi bank adalah menyalurkan dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat. Dengan demikian masyarakat dapat mengajukan kredit kepada bank untuk memenuhi kebutuhannya, yaitu dengan membuat perjanjian kredit dengan pihak bank. Pihak bank juga telah menyediakan fasilitas yang khusus membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan. Fasilitas tersebut adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Perjanjian kredit perbankan di Indonesia mempunyai arti yang khusus dalam rangka pembangunan, tidak hanya merupakan perjanjian pinjam meminjam uang yang biasa. Melainkan perjanjian kredit menyangkut pula kepentingan nasional. Hal ini dapat dibaca dari penjelasan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Perbankan No. 7 Tahun 1992 yang antara lain mengatakan sebagai berikut :

Perbankan memiliki peranan yang strategis di dalam Trilogi Pembangunan, karena perbankan adalah suatu wahana yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien, yang dengan berasaskan demokrasi ekonomi mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan nasional dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.<sup>1</sup>

Untuk dapat melaksanakan kegiatan perkreditan secara sehat dan terjaminnya penyaluran kredit maka bank harus pula memenuhi prinsip 5C dalam penyaluran kredit, yaitu :

1. *Character* (watak)
2. *Capacity* (kemampuan)
3. *Capital* (modal)
4. *Collateral* (jaminan)
5. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Prinsip-prinsip tersebut di atas merupakan indikator bagi pihak bank dalam menilai calon debiturnya. Penerapan prinsip ini berlaku umum dalam dunia perbankan dan diterapkan untuk menjamin penyaluran kredit sesuai fungsi dan tujuannya serta menghindari kerugian bagi pihak bank ataupun munculnya kasus kredit bermasalah.

Setiap calon debitur di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Semarang yang akan mengajukan permohonan kredit perumahan kepada bank harus

---

<sup>1</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 105-106.

terlebih dahulu mengisi formulir permohonan kredit. Berdasarkan permohonan ini, maka bank akan melakukan analisa dari semua aspek, baik aspek hukum, aspek pemasaran, aspek keuangan, aspek jaminan dan lain-lain. Dalam menilai permohonan kredit perumahan metode atau prinsip 5C sebagaimana yang telah diuraikan di atas diterapkan oleh pihak bank. Setelah bank melakukan analisis dari berbagai aspek terhadap permohonan kredit, maka bank baru dapat memutuskan bahwa permohonan kredit tersebut layak atau tidak untuk diberikan kredit.

Bank Tabungan Negara Cabang Semarang sebagai salah satu Bank Umum Pemerintah, salah satu kegiatannya adalah memberikan kredit konsumsi yang merupakan jenis pembiayaan secara umum yang di dalamnya antara lain termasuk juga kredit pemilikan rumah (KPR).

Meskipun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dapat membantu mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi dalam praktek juga memiliki beberapa kendala atau permasalahan yang perlu dicermati lebih lanjut dalam aspek-aspek yang berkaitan dengan hukum, di antaranya kasus kredit bermasalah.

Suatu perjanjian secara ideal diharapkan dapat berjalan dan dipenuhi sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian namun pada kondisi tertentu sering ditemui perjanjian tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Namun dalam pelaksanaannya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering ditemui permasalahan diantaranya adalah pemindahan hak



atas objek KPR yaitu rumah, yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak lain sebelum KPR tersebut lunas tanpa sepengetahuan pihak bank atau dikenal oleh masyarakat dengan istilah over kredit.

Proses alih debitur tersebut di atas akan menimbulkan suatu permasalahan hukum yang cukup kompleks di kemudian hari karena hal ini berkaitan dengan kepastian hukum atas hak kepemilikan rumah.

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul : **"TINJAUAN HUKUM TERHADAP PROSES ALIH DEBITUR YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG SEMARANG"**.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan oleh penulis adalah:

1. Bagaimanakah proses alih debitur di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Semarang ?
2. Apakah akibat hukum alih debitur yang dilakukan di bawah tangan pada perjanjian kredit perumahan (KPR-BTN) dan upaya yang ditempuh pihak bank untuk mengatasinya.

### **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui proses alih debitur di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Semarang.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan oleh pihak bank dalam menangani permasalahan alih debitur yang dilakukan di bawah tangan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Semarang.

### **1.4. Kegunaan Penelitian**

#### **1. Kegunaan Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Perbankan mengenai penyelesaian alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah.

#### **2. Kegunaan Praktis**

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak bank agar dapat melayani debitur KPR dengan lebih baik dan mendapatkan kualitas kredit yang produktif dalam menyelamatkan kredit bermasalah serta menjadi masukan bagi bank dalam

mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi dalam penyelesaian kredit bermasalah.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah yang dibagi dalam lima bab.

Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik.

Bab I : Mengenai pendahuluan bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Di dalam bab ini akan menyajikan landasan teori tentang perjanjian pada umumnya yaitu, pengertian perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat-syarat sah nya perjanjian. Perbankan pada umumnya, terdiri dari pengertian perbankan, pengertian bank, jenis-jenis bank dan usaha bank. Kemudian mengenai tinjauan umum kredit bank yang menguraikan pengertian kredit, unsur-unsur kredit, fungsi kredit, jenis kredit dan perjanjian kredit. Diuraikan pula mengenai

pengertian jaminan kredit, sifat perjanjian jaminan, tujuan jaminan dan wanprestasi serta akibat hukumnya.

Bab III : Metode Penelitian, akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, obyek penelitian, responden, teknik pengumpulan data dan metode analisa data.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan gambaran umum PT Bank Tabungan Negara (Persero) yang berisi mengenai sejarah singkat dan produk-produk kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero). Diuraikan pula proses alih debitur PT Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Semarang, dan akibat hukumnya yang dilakukan di bawah tangan pada perjanjian kredi perumahan (KPR-BTN) dan upaya yang ditempuh pihak bank untuk mengatasinya.

Bab V : Di dalam Bab V ini merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini. Dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

Daftar Pustaka

Lampiran

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

##### 2.1.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Menurut R. Setiawan, definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Beliau memberikan definisi tersebut : 1). Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.<sup>2</sup> Sehingga

---

<sup>2</sup>. R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hal. 49.

menurut beliau perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Menurut RUTTEN, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terlalu luas dan mengandung beberapa kelemahan.<sup>3</sup>

R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.<sup>4</sup>

Perjanjian adalah merupakan bagian dari perikatan, jadi perjanjian adalah merupakan sumber dari perikatan dan perikatan itu mempunyai cakupan yang lebih luas daripada perjanjian. Mengenai perikatan itu sendiri diatur dalam Buku III KUH Perdata, sebagaimana diketahui bahwa suatu perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Oleh karena itu bahwa perjanjian itu adalah sama artinya dengan kontrak.

Selanjutnya definisi berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 46.

<sup>4</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hal. 1.

<sup>5</sup> R. Setiawan, *Op. Cit*, hal. 49.

Pendapat yang senada juga diungkapkan oleh para sarjana hukum perdata, pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>6</sup>

Sedang menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>7</sup>

### **2.1.2. Unsur-Unsur Perjanjian**

Berdasarkan beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas, jika disimpulkan maka untuk perjanjian terdiri dari :

a. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan Undang-undang.

---

<sup>6</sup> R. Wiryono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1993, hal. 9.

<sup>7</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 78.

b. Ada persetujuan antara pihak-pihak

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbullah persetujuan.

c. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

d. Ada prestasi yang dilaksanakan.

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembelian berkewajiban untuk membeli harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

e. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan.

Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan Undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.



### 2.1.3. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas penting dalam perjanjian antara lain :

a. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Tujuan dari pasal di atas bahwa pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis dan seterusnya.

Jadi dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-undang. Kebebasan berkontrak dari para pihak untuk membuat perjanjian itu meliputi :

- 1) Perjanjian yang telah diatur oleh Undang-undang.
- 2) Perjanjian-perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam Undang-undang.

b. Asas konsensualisme

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.<sup>8</sup>

c. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

d. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya. Dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-Undang. Dengan demikian para pihak tidak dapat mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

---

<sup>8</sup>. A. Qiram Syamsudin Meliala, ***Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya***, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 20.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.<sup>9</sup> Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi : “Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”.

#### 2.1.4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Agar perjanjian itu sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka terlebih dahulu harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu perjanjian yang ditentukan Undang-undang. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi Undang-undang diakui oleh hukum, sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tak diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Karena itu selagi pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat perjanjian itu berlaku di antara mereka.

Apabila suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau perjanjian itu batal. Berdasarkan Pasal 1320

---

<sup>9</sup>. *Ibid*, hal. 19.

KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

#### **Ad. 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri**

Kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah, dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah menjadi karena :

- a. Paksaan (*dwang*)
- b. Kekhilafan (*dwaling*)
- c. Penipuan (*bedrog*)

**Ad. 2) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian**

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Artinya yang membuat perjanjian dan akan terikat oleh perjanjian itu, harus mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikul atas perbuatannya. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak berbuat dengan harta kekayaannya.

**Ad. 3) Suatu hal tertentu**

Bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan adalah mengenai suatu obyek tertentu yang telah disepakati.

**Ad. 4) Suatu sebab yang halal**

Suatu perjanjian adalah sah bila sebab itu tidak dilarang oleh Undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Karena perikatan menganut sistem terbuka, maka dalam pembuatan perjanjian dikenal asas kebebasan berkontrak, hal ini dapat dijumpai dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Asas ini membebaskan orang untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, dengan

bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih Undang-undang yang akan dipakainya untuk perjanjian itu.<sup>10</sup>

## **2.2. Perbankan Pada Umumnya**

### **2.2.1. Pengertian Perbankan**

Apabila dilihat dari sejarah terminologi bank, kata bank berasal dari bahasa Italia yaitu *Banca* yang berarti suatu bangku tempat duduk, sebab pada zaman pertengahan pihak bankir Italia yang memberikan pinjaman meminjam melakukan usaha tersebut dengan duduk di bangku-bangku di halaman pasar. Dalam perkembangan dewasa ini maka istilah bank dimaksudkan sebagai suatu jenis pranata finansial yang melakukan jasa-jasa keuangan yang cukup beraneka rasoam, seperti memberi pinjaman, mengedarkan mata uang, mengadakan pengawasan terhadap mata uang dan sebagainya.<sup>11</sup>

Dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan pengertian perbankan, yaitu bahwa perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

---

<sup>10</sup>. Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang, Badan Penerbit UNDIP, 1986, hal. 3.

<sup>11</sup> A. Abdurrahman. *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*. Pradnya Paramita, Jakarta, 1993, hal. 80.

Pengertian bank dalam undang-undang lama maupun undang-undang baru pada pokoknya sama, hanya bedanya dalam UU Perbankan tahun 1998 Jo. UU Perbankan tahun 1998 menghilangkan kedudukannya sebagai lembaga keuangan dan diganti dengan badan usaha dan arah usahanya lebih jelas dari pada apa yang dirumuskan dalam UU No. 14 tahun 1967.

Adapun pengertian bank dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan 1998 adalah sebagai berikut :

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.

Definisi bank pada Pasal 1 angka (2) tersebut di atas memberi tekanan bahwa bank dalam mengajukan usahanya terutama menghimpun dana dalam bentuk simpanan yang merupakan sumber dana bank. Demikian pula dari segi penyaluran dananya, hendaknya bank tidak semata-mata bertujuan untuk memperoleh keuntungan sebesar-besarnya bagi pemilik bank, tapi undang-undang menghendaki agar perbankan Indonesia dalam fungsi utamanya sebagai salah satu lembaga penghimpun dan penyalur dana masyarakat diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Hal ini merupakan salah satu tanggung jawab bank dalam rangka mewujudkan cita-cita negara untuk mencapai masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu dalam kehidupan sehari-hari bank tidak boleh terlepas dari kegiatan

pembangunan, setiap kegiatan bank harus berhasil guna kepentingan masyarakat.<sup>12</sup>

Bank dalam menjalankan usahanya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam berbagai alternatif investasi. Sehubungan dengan fungsi penghimpunan dana ini bank sering pula disebut sebagai lembaga kepercayaan, berbeda halnya dengan perusahaan lain transaksi usaha bank adalah uang. Sejalan dengan karakteristik usahanya tersebut, maka bank merupakan segmen usaha yang kegiatannya banyak diatur oleh pemerintah. Pengaturan secara ketat oleh penguasa moneter terhadap kegiatan perbankan ini tidak terlepas dari peranannya dalam pelaksanaan kebijaksanaan moneter yang dijalankan usahanya.<sup>13</sup>

### **2.2.2. Pengertian Bank**

Perkataan bank secara terminologi berasal dari bahasa Itali "*banca*" yang berarti *bence* yaitu suatu bangku tempat duduk, sebab pada zaman pertengahan, pihak bankir Itali yang memberikan pinjaman-pinjaman melakukan usahanya tersebut dengan duduk di bangku-bangku di halaman pasar.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hal. 2.

<sup>13</sup> Dahlan Slamet, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Intermedia, Jakarta, 1995, hal. 66.

<sup>14</sup> Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 13.



Sedangkan pengertian atau definisi bank sebagai lembaga keuangan, antara lain sebagai berikut :

Secara umum pengertian bank adalah suatu badan yang tugas utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat. Sementara itu ada pula pendapat yang menyatakan bahwa bank adalah suatu badan yang tugas utamanya sebagai perantara untuk menyalurkan penawaran dan permintaan kredit pada waktu yang ditentukan. Masih ada pendapat lain yang menyatakan bahwa bank adalah suatu badan yang tugas utamanya menciptakan kredit.

Pendapat lain dikemukakan oleh Thomas Suyatno, dkk, menyatakan :

Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, bank dengan alat-alat pembayaran sendiri atau dengan uang yang diperoleh dari orang lain, maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.<sup>15</sup>

Jadi bank merupakan suatu badan atau lembaga pemberi atau penyalur kredit kepada pihak yang membutuhkan, dengan dana yang berasal dari bank itu sendiri maupun dana masyarakat dengan perantaraan bank.

Menurut A. Abdurrachman dalam *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan*, menjelaskan :

Bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan dan lain-lain.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Thomas Suyatno, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993, hal. 1.

<sup>16</sup> Thomas Suyitno, dkk, *Ibid*, hal. 1.

Pendapat A. Abdurrahman tersebut sudah memasukkan pengertian semua jenis bank termasuk bank sirkulasi atau bank sentral yang antara lain mempunyai fungsi pengawasan terhadap mata uang.

Dalam kamus istilah hukum Fockema Andreane seperti dikutip Zainal Asikin, menyatakan bahwa :

Bank ialah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga. Berhubung dengan adanya cek yang hanya dapat diberikan kepada bankier sebagai tertarik, maka bank dalam arti luas adalah orang atau lembaga yang dalam pekerjaannya secara teratur menyediakan uang untuk pihak ketiga.<sup>17</sup>

Dari pengertian itu jelas bahwa bank menjalankan kegiatan usaha simpan pinjam untuk kepentingan pihak ketiga, dengan bentuk lembaga atau badan hukum atau perorangan. Pengertian ini agak berbeda dengan pengertian terdahulu, yang menyatakan bank adalah suatu lembaga kegiatan usaha perbankan yang dilakukan oleh perorangan mengandung kerawanan atas kepentingan pihak lain seperti nasabah bank, oleh karena itu kiranya kurang tepat apabila usaha perbankan dilakukan secara perorangan. Karena itu masih ada pendapat yang menyatakan bank sebagai badan usaha.

Pengertian yang senada tentang bank dikemukakan oleh J. Vernon Henderson dan William Poole adalah sebagai berikut :

---

<sup>17</sup> Zainal Asikin, *Pokok-pokok Perbankan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hal. 4.

*A commercial bank is a financial firm, or a division of larger firm, that accepts fixed-dollar deposits subject to withdrawal by check and demand, and invests those depositors funds in interest-bearing loans and marketable investment.*<sup>18</sup>

Pada prinsipnya pengertian bank komersial tersebut adalah sama, yakni suatu lembaga keuangan yang menerima deposito (dolar) dengan penarikan kembali berupa cek dan permintaan, dan menginvestasikan dana deposito tersebut dalam pinjaman berbunga yang menguntungkan dan investasi yang mempunyai pasar (mudah dijual).

Menurut Kamus Perbankan, bank adalah badan usaha di bidang keuangan yang menarik uang dan menyalurkannya ke dalam masyarakat, terutama dengan memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu-lintas pembayaran dan peredaran uang.<sup>19</sup>

Pengertian bank menurut Munir Fuady, adalah sebagai berikut :

- 1) menerima deposito uang, custody, menerbitkan uang, untuk memberikan pinjaman dan diskonto, memudahkan penukaran fund-fund tertentu dengan cek, notes, dan lain-lain, dan juga bank memperoleh keuntungan dengan meminjamkan uangnya dengan memungut bunga;
- 2) perusahaan yang melaksanakan bisnis bank tersebut;
- 3) gedung atau kantor tempat dilakukannya transaksi bank atau tempat beroperasinya perusahaan perbankan.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> J. Vernon Henderson and William Poole, *Principle of Economic*, D.C. Heth and Company, Lexington, Massachussets, Toronto, 1991, hal. 827.

<sup>19</sup> S. Kertopati, dkk, *Kamus Perbankan*, Institut Bankir, Jakarta, 1980, hal. 12.

<sup>20</sup> Munir Fuady, *Op. cit*, hal. 14.

Akhirnya pengertian bank secara yuridis sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 2 :

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.

Pengertian bank secara yuridis tersebut menegaskan beberapa hal :

- 1) Bank adalah suatu badan usaha, bukan perorangan
- 2) Kkegiatan bank menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat
- 3) Tujuan bank adalah untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, jadi bukan semata-mata mencari keuntungan.

Beberapa hal penting tersebut menjadi pedoman bagi setiap lembaga atau badan usaha perbankan dalam melakukan kegiatannya. Dalam tulisan ini yang menjadi pegangan dalam pembahasan adalah juga bertitik tolak dari pengertian bank secara yuridis tersebut. Hukum yang mengatur masalah perbankan disebut dengan hukum perbankan (*Banking Law*).<sup>21</sup>

Hukum perbankan merupakan seperangkat peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, doktrin, dan lain-lain sumber yang mengatur masalah perbankan sebagai lembaga, aspek kegiatan sehari-hari, rambu-rambu yang harus dipenuhi, hak dan kewajiban, tugas dan tanggung jawab

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hal. 14.

para pihak yang terkait bisnis perbankan, eksistensi bank dan hal-hal lain yang terkait dalam dunia perbankan. Hukum perbankan dengan demikian mengatur kelembagaan, aktivitas dan hubungan pihak lain yang terkait. Secara lebih singkat Muhammad Djumhana mengatakan : Hukum Perbankan Indonesia merupakan hukum yang mengatur masalah-masalah perbankan yang berlaku sekarang di Indonesia.<sup>22</sup>

Selanjutnya dikatakan bahwa hukum perbankan meliputi segala aspek dilihat dari esensi, eksistensi dan hubungannya dengan bidang kehidupan lain. Hukum perbankan dengan demikian menyangkut hal-hal sebagai berikut :

- 1) Dasar-dasar perbankan, yaitu menyangkut asas-asas kegiatan perbankan seperti, norma efisiensi, keefektifan, kesehatan bank, profesionalisme pelaku perbankan, maksud dan tujuan lembaga, hubungan, serta hak dan kewajiban;
- 2) Kedudukan hukum pelaku di bidang perbankan seperti, kaidah-kaidah mengenai pengelolanya seperti dewan komisaris, direksi, karyawan, maupun pihak yang terafiliasi, juga bentuk badan hukum pengelolanya dan mengenai kepemilikan;
- 3) Kaidah-kaidah perbankan yang secara khusus memperhatikan kepentingan umum seperti kaidah-kaidah mencegah persaingan yang tidak wajar, antitrust, perlindungan terhadap konsumen (nasabah). Di Indonesia bahkan mempunyai kekhususan, yaitu perbankan nasional harus memperhatikan keserasian, keselarasan dan keseimbangan unsur-unsur pemerataan pembangunan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional;
- 4) Kaidah-kaidah yang menyangkut struktur organisasi, yang mendukung kebijakan ekonomi dan moneter pemerintah, seperti Dewan Moneter, dan Bank Sentral;

---

<sup>22</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal 1.

- 5) Kaidah-kaidah yang mengarahkan kehidupan perekonomian yang berupa dasar-dasar untuk perwujudan tujuan-tujuan yang hendak dicapainya melalui penetapan sanksi, insentif.
- 6) Keterkaitan satu sama lainnya dari ketentuan dan kaidah-kaidah hukum tersebut sehingga tidak mungkin berdiri sendiri, malahan keterkaitannya merupakan hubungan logis dari bagian-bagian lainnya.<sup>23</sup>

Jadi materi dalam hukum perbankan meliputi aspek asas-asas perbankan, pelaku dan pengelola perbankan, perlindungan konsumen (nasabah), kepentingan umum, kelembagaan, pengamanan pencapaian tujuan. Atau dapat dikatakan secara lebih singkat, hukum perbankan meliputi kelembagaan perbankan, aktifitas perbankan dan pelaku perbankan.

### **2.2.3. Jenis - Jenis Bank**

Dibandingkan dengan Undang-Undang No. 14 Tahun 1976 tentang Pokok-Pokok Perbankan, pengaturan mengenai jenis bank dalam UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan Jo. UU No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan lebih sederhana.

Dalam UU Perbankan tahun 1967, jenis bank dibedakan dari segi fungsi dan dari segi pemilikannya. Dari segi fungsinya ada empat macam jenis bank yaitu Bank Sentral, Bank Umum, Bank Tabungan dan Bank Pembangunan, sedang dilihat dari segi pemilikannya terdapat tiga jenis bank,

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hal. 2.

yaitu Bank Milik Negara, Bank Koperasi dan Bank Swasta.<sup>24</sup> Namun dalam Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan, pengaturan jenis bank hanya dilihat dari segi fungsinya saja. Hal mana diatur dalam Pasal 5 ayat (1), yang terdiri dari :

- a. Bank Umum, yaitu bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Pasal 1 butir 2)
- b. Bank Perkreditan Rakyat, yaitu bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan/atau bentuk yang dipersamakan dengan itu (Pasal 1 butir 2).

#### **2.2.3.1. Bank Umum**

Ketentuan mengenai Bank Umum di Indonesia yang melakukan kegiatan usaha konvensional, diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, Pasal 1 angka 3 menyatakan :

Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Secara lebih rinci ketentuan mengenai Bank Umum terdapat dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/27/PBI/2000 tanggal 15 Desember 2000.

---

<sup>24</sup> Marzuki Usman, *Keuangan dan Perbankan Indonesia*, Infobank & ISEI, Jakarta, 1989, hal. 9.

Bank Umum atau bank komersial yang melakukan usaha secara konvensional dapat berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas, Koperasi atau Perusahaan Daerah. Modal disetor untuk mendirikan Bank Umum sekurang-kurangnya Rp.3.000.000.000.000 (tiga triliun rupiah). Setoran dalam hal ini adalah setoran tunai di luar setoran dalam bentuk lain yang dimungkinkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Modal disetor bagi bank yang berbentuk hukum Koperasi adalah simpanan pokok, simpanan wajib dan hibah sebagaimana diatur dalam undang-undang perkoperasian. Modal bank yang berasal dari pihak asing, setinggi-tingginya adalah 99% (sembilan puluh sembilan perseratus) dari modal disetor. Bank Umum hanya dapat didirikan oleh warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia atau dengan pihak asing secara kemitraan. Untuk dapat menjalankan usahanya terlebih dahulu harus mendapat izin usaha dari Bank Indonesia.

Bagi Bank Umum yang melakukan kegiatan usaha berdasar prinsip Syariah, diatur dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/34/Kep. Dir tanggal 12 Mei 1999.

Dalam Surat Edaran tersebut ditentukan adanya Dewan Pengawas Syariah yang berada di kantor pusat di Jakarta yang berfungsi mengawasi kegiatan usaha bank agar sesuai dengan prinsip Syariah.



Untuk Bank Umum yang berbentuk hukum Koperasi tidak diatur secara khusus, selain bahwa bank tersebut juga harus mengikuti ketentuan undang-undang perkoperasian yang berlaku.

Demikian pula bagi Bank Umum yang berbentuk hukum Perusahaan Daerah tidak diatur secara khusus, meskipun harus tetap mengindahkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah.

#### **2.2.3.2. Bank Perkreditan Rakyat**

Keberadaan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 4 menyatakan bahwa :

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Secara lebih khusus mengenai BPR diatur dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/35/Kep/Dir tanggal 12 Mei 1999 tentang BPR dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/36/Kep/Dir tanggal 12 Mei 1999 tentang BPR Berdasarkan Prinsip Syariah.

Bentuk hukum BPR dapat berupa Perseroan Terbatas, Koperasi atau Perusahaan Daerah. BPR merupakan bank yang tujuan Utama adalah untuk

membantu kepentingan ekonomi kalangan menengah ke bawah, karena itu BPR dilarang melakukan kegiatan usaha sebagai berikut :

- a. menerima simpanan berupa Giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran ;
- b. melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing;
- c. melakukan penyertaan modal ;
- d. melakukan usaha perasuransian ;
- e. melakukan usaha lain dari yang telah ditentukan.

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa :

- 1) BPR hanya dapat didirikan oleh warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia yang seluruh kepemilikannya oleh warga negara Indonesia, Pemerintah Daerah. Jadi tidak dimungkinkan orang asing atau badan hukum asing ikut memiliki saham BPR;
- 2) Ada beberapa larangan untuk melakukan usaha seperti tersebut di atas.  
Modal disetor sekurang-kurangnya Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) untuk BPR wilayah DKI, Kabupaten/Kota Tangerang, Bogor, Bekasi dan Karawang;  
Modal disetor sekurang-kurangnya Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) untuk BPR Wilayah ibukota propinsi lain;  
Modal disetor Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah ) untuk BPR di luar wilayah tersebut di atas.

Bagi BPR yang berdasarkan prinsip Syariah, seperti telah dikemukakan di muka diatur dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/36/Kep/Dir Tanggal 12 Mei 1999.

#### **2.2.4. Usaha Bank**

Sesuai dengan jenisnya, maka bank umum mempunyai usaha yang lebih luas dari bank perkreditan rakyat, meskipun tidak disebutkan dengan tegas oleh undang-undang namun tersirat bank umum mempunyai usaha pokok dan usaha tambahan sedangkan BPR hanya menjalankan usaha pokok saja.

Usaha bank umum diatur dalam UU No. 7. tahun 1992 tentang Perbankan dalam Pasal 6 yaitu sebagai berikut :

Usaha bank umum meliputi :

- a. Menghimpun dana dan masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- b. Memberikan kredit.
- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang.
- d. Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya.
  - 1) Surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud.
  - 2) Surat pengakuan hutang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud.
  - 3) Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah.

- 4) Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.
  - 5) Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.
- e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.
  - f. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari; atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya.
  - g. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga.
  - h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
  - i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak.
  - j. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
  - k. Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.
  - l. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat.
  - m. Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah.
  - n. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, usaha bank umum yang lain juga terdapat dalam Pasal 7 Undang-Undang Perbankan 1992 yaitu:

- a. Melakukan kegiatan dalam valuta asing dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- b. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank atau perusahaan lain di bidang keuangan, seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- c. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan oleh Bank Indonesia dan
- d. Bertindak sebagai pendiri dana pensiun dan pengurus dana pensiun sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dana pensiun yang berlaku.

Sedangkan usaha-usaha Bank Perkreditan Rakyat diatur dalam UU

No.7 tahun 1992 yaitu meliputi :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- b. Memberikan kredit.
- c. Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah,
- d. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, tabungan, sertifikat deposito, dan atau tabungan pada bank lain.

Dari semua kegiatan bank tersebut di atas, maka pada prinsipnya kegiatan suatu bank baik Bank Umum maupun Bank Perkreditan Rakyat, terdiri dari tiga golongan sebagai berikut :

- a. Sebagai kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat.

- b. Sebagai penarikan dana dari masyarakat.
- c. Sebagai pemberian jasa tertentu yang dapat menghasilkan keuntungan (*fee based income*).

Dalam Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1993 terdapat perubahan usaha-usaha bank umum maupun BPR. Pasal 6 huruf (p1) UU No.7 tahun 1992 diubah hingga berisi :

Usaha Bank Umum meliputi:

menyediakan pembiayaan dan/atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 13 huruf (c) UU No. 7 Tahun 1992 diubah hingga berisi :

Usaha Bank Perkreditan Rakyat meliputi :

Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Yang dimaksud dengan prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudhrabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal keuntungan (*murabahah*) atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan

pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Dengan keluarnya UU Perbankan No. 10 Tahun 1998 maka eksistensi bank-bank yang berdasarkan prinsip syariah ini dipertegas dan kegiatannya diperluas dari semula yang hanya melakukan pembiayaan dengan berdasarkan prinsip bagi hasil, diubah sehingga menjadi melakukan pembiayaan dan/atau melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, dimana kegiatan-kegiatan tersebut ditetapkan oleh Bank Indonesia.<sup>25</sup>

## **2.3. Tinjauan Umum Kredit Perbankan**

### **2.3.1. Pengertian Kredit**

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan 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.

Dari segi bahasa, kredit berasal dari kata *credere* yang diambil dari bahasa Romawi yang berarti kepercayaan.<sup>26</sup> Bila seseorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat kepercayaan

---

<sup>25</sup> Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*. Edisi Satu, Bandung, 1999, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 169.

<sup>26</sup> Mohammad Djumhana, *Op. cit.* hal. 217.

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 (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi kewajibannya baik pembayaran, bunga ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama.

Bila kita melihat pendapat para sarjana, tentang definisi dari kredit, ternyata diantara para sarjana, memberi pengertian yang berbeda antara satu dengan lainnya. Seperti Savelberg sebagaimana dikutip oleh Edy Putra The Aman dalam bukunya *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis* memberi pengertian kredit, yaitu :

- Sebagai dasar dari setiap perikatan (*Verbintenis*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari yang lain.
- Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.<sup>27</sup>

Pendapat ini menjurus kepada pengertian kredit pada umumnya, hal ini terlihat dari kata setiap perikatan. Kreditur percaya bahwa debitur mampu untuk memenuhi perikatan yang disepakati baik perikatan atas uang, barang atau kedua-duanya.

---

<sup>27</sup> Edy Putra The Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal. 1.



JA. Levy dalam Edy Putra The Aman memberi pengertian kredit :

Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari.<sup>28</sup>

Pendapat tersebut sudah menunjukkan arti yang lebih khusus, bahwa kredit adalah perjanjian pinjam uang.

Imam Syakir memberikan pengertian kredit, yaitu :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan lain pihak. Pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang ditetapkan.<sup>29</sup>

Widjanarto memberikan pengertian kredit, yaitu :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan lain pihak. Pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.<sup>30</sup>

Kewajiban adanya pedoman perkreditan pada setiap bank, dilandasi dasar hukum yang kuat yaitu Pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Nomor 10

Tahun 1998 tentang Perbankan, yang selengkapnya berbunyi:

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.

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hal. 2.

<sup>29</sup> Imam Syakir, Soedarjanto, *Dasar-dasar Moneter dan Perbankan Bagian Dua*, Surabaya, 1983, hal. 106.

<sup>30</sup> Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, PT. Balai Pustaka Utama Grafity. Jakarta, 1993, hal. 119.

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.

Pengertian kredit menurut Pasal 1, angka 12 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adalah sebagai berikut:

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 jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

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.

Dari 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 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. Yang melatarbelakangi perubahan tersebut adalah mengingat kontra prestasi yang

berupa imbalan hasil keuntungan merupakan kontra prestasi yang khusus terdapat dalam pembiayaan berdasarkan syariah yang sangat berbeda perhitungannya dengan kontra prestasi berupa bunga.

Bila dilihat dari konteks ekonomi, kredit dapat berarti sebagai suatu penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, di mana prestasi tersebut pada dasarnya akan berbentuk nilai uang. Menurut Thomas Suyatno dalam bukunya *Dasar-dasar Perkreditan*, terlihat bahwa faktor waktu merupakan faktor utama yang memisahkan prestasi dan kontra prestasi.<sup>31</sup>

### 2.3.2. Unsur-unsur Kredit

Hasanuddin Rahman mengemukakan empat unsur kredit sebagai berikut:

- 1) Kepercayaan, bahwa setiap pemberian kredit dilandasi oleh keyakinan bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitur sesuai dengan jangka waktu yang sudah diperjanjikan.
- 2) Waktu, bahwa antara pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.
- 3) Risiko, bahwa setiap pemberian kredit jenis apapun akan terkandung risiko dalam jangka waktu antara pemberian kredit dan pembayaran kembali. Ini berarti makin panjang jangka waktu kredit, makin tinggi risiko kredit tersebut.

---

<sup>31</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Cetakan ketiga Gramedia, Jakarta, 1990, hal 12-13.

- 4) Prestasi, bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dan debitur mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.<sup>32</sup>

Unsur-unsur tersebut di atas dapat selalu berkembang dan menjadi lebih luas terutama dalam perkembangan pelaksanaan perkreditan, maka unsur-unsurnya dapat berkembang diantaranya : penatalaksanaan manajemen kredit, agunan dan cara penyelesaian sengketa.

Menurut Thomas Suyatno, unsur yang terdapat dalam kredit adalah :

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, jasa akan benar-benar diterimanya dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari.
- d. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi dapat dalam bentuk barang atau jasa (perbuatan memenuhi apa yang diperjanjikan).<sup>33</sup>

### 2.3.3. Fungsi Kredit

Pada mulanya kredit hanya diberikan oleh orang perorangan kepada orang perorangan pula tetapi seiring berkembangnya zaman, maka kredit

---

<sup>32</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 25.

<sup>33</sup> Muhammad Djumhana, *Op. cit*, hal. 218.

bukan lagi diberikan dan diterima oleh orang perorangan tetapi bisa diberikan dan diterima oleh suatu lembaga dan cakupannya menjadi lebih luas.

Kredit dapat dikatakan mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik, seperti peningkatan kesejahteraan masyarakat, kenaikan jumlah pajak negara dan peningkatan ekonomi negara yang bersifat mikro maupun makro. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi, sebagai berikut :

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi
- e. Meningkatkan kegairahan usaha
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan
- g. Meningkatkan hubungan internasional.<sup>34</sup>

#### **2.3.4. Jenis Kredit**

Jenis kredit perbankan dapat dibagi menjadi beberapa jenis antara lain :

- 1) Berdasarkan kelembagaannya
  - a. Kredit yang diberikan oleh bank milik negara atau bank swasta kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi.

---

<sup>34</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. cit*, hal. 15.

- b. Kredit likuiditas, kredit yang diberikan oleh bank sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia untuk membiayai usaha perkreditannya.
  - c. Kredit langsung, kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah, seperti program pengadaan pangan.
  - d. Kredit pinjaman antar bank, diberikan oleh bank yang kelebihan dana kepada bank yang kekurangan dana.
- 2) Berdasarkan jangka waktunya.
- a. Kredit jangka pendek (*short term loan*), berjangka waktu maksimum satu tahun.
  - b. Kredit jangka menengah (*medium term loan*) berjangka waktu antara satu tahun sampai tiga tahun
  - c. Kredit jangka panjang (*long term loan*), berjangka waktu lebih dari tiga tahun).
- 3) Berdasarkan penggunaannya
- a. Kredit konsumtif diberikan oleh Bank Pemerintah atau Bank Swasta kepada perorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari.
  - b. Kredit produktif baik investasi ataupun kredit eksploitasi.
- 4) Berdasarkan keterikatannya dengan dokumen
- a. Kredit ekspor semua bentuk kredit untuk pembiayaan bagi usaha ekspor.
  - b. Kredit impor semua bentuk kredit untuk pembiayaan usaha impor.
- 5) Berdasarkan aktivitas perputaran usaha
- a. Kredit kecil yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.
  - b. Kredit menengah yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar dari pengusaha kecil.
  - c. Kredit besar, biasanya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima debitur.

6) Berdasarkan jaminannya

a. Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (*unsecured loan*)

Yang dimaksud dengan kredit tanpa jaminan yaitu pemberian kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberiannya sangatlah selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafiditas, kejujuran dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalaniannya.

b. Kredit dengan jaminan (*secured loan*)

Kredit ini diberikan kepada debitur selain didasarkan adanya keyakinan atas kemampuan debitur juga didasarkan pada adanya agunan atau jaminan lainnya yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya.<sup>35</sup>

### 2.3.5. Perjanjian Kredit

Setelah ada kesepakatan kredit antara debitur dan kreditur, maka kesepakatan tersebut harus dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Dalam praktek perbankan bentuk dan format perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya pada pihak bank yang bersangkutan.

Dalam pembuatan perjanjian sekurang-kurangnya harus memperhatikan: keabsahan dan persyaratan secara hukum, juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kredit serta persyaratan lainnya yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit.

Perjanjian Kredit menurut hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga

---

<sup>35</sup> Muhammad Djumhana, *Op. cit*, hal. 373-381.

KUH Perdata yaitu pada Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata.

Perjanjian kredit seperti diuraikan tersebut di atas, yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam-meminjam antara bank dengan pihak debitur.

Pasal 1754 KUHPerdata menyebutkan bahwa pinjam-meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Pasal 1754 KUHPerdata intinya menyebutkan, bahwa perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang isinya pihak pertama menyerahkan suatu barang yang dapat diganti, sedangkan pihak kedua berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan kualitas yang sama. R. Subekti menyatakan : dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.<sup>36</sup>

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh

---

<sup>36</sup> R. Subekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Alumni. Bandung. 1986, hlm. 13.



bertentangan dengan azas atau ajaran umum yang terdapat dalam KUHPerdata seperti yang ditegaskan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam KUHPerdata.

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 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 mengintruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Dalam membuat perjanjian kredit terdapat beberapa judul dalam praktek perbankan tidak sama satu sama lain, ada yang menggunakan judul perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit, dan lain sebagainya. Meskipun judul dari perjanjian tersebut berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakekatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.<sup>37</sup>

Dengan menunjuk kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, maka Sutan

---

<sup>37</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 97.

Remy Sjahdeini dalam bukunya mengemukakan maksud rumusan tersebut sebagai berikut :

Pembentuk undang-undang bermaksud menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur. Dengan demikian bagi hubungan kredit bank berlaku Buku III KUH Perdata tentang Perikatan pada Umumnya, dan Bab 13 KUH Perdata tentang Pinjam-meminjam.<sup>38</sup>

Mengenai pembakuan bentuk *draft* isi perjanjian kredit, antara bank sendiri belum terdapat kesepakatan. Namun mengenai isi perjanjian kredit seperti dikemukakan dalam oleh Hasanuddin, pada pokoknya selalu memuat hal-hal berikut :

- a. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
- b. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya.
- c. Jangka waktu pembayaran kredit.
- d. Ada dua jangka waktu pembayaran yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit.
- e. Cara pembayaran kredit.
- f. Klausula jatuh tempo (*opeisbaar*)
- g. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- h. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- i. Biaya akta dan biaya penagihan hutang yang juga harus dibayar debitur.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Tograf, Yogyakarta, 1993, hal. 10-11

<sup>39</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. cit*, hal. 60.

Perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya :

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikat jaminan.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.<sup>40</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III Bab 13 KUH Perdata. Oleh karena itu, ketentuan mengenai berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 KUH Perdata berlaku juga untuk perjanjian kredit.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka perjanjian kredit bank berakhir karena peristiwa-peristiwa berikut:

---

<sup>40</sup> Mucdarsyah Sinungan, ***Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya***, Tograf, Yogyakarta, 1990, hal. 23.

a. Pembayaran

Pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik pembayaran hutang pokok, bunga, denda maupun biaya-biaya lainnya yang wajib di bayar lunas oleh debitur.

b. Subrogasi

Subrogasi oleh Pasal 1400 KUH Perdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang.

c. Novasi

Yang dimaksud pembaharuan hutang atau novasi di sini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus/berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.

d. Kompensasi

Pada dasarnya kompeusasi yang dimaksudkan oleh Pasal 1425 KUH Perdata, adalah suatu keadaan di mana dua orang/pihak saling berutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-piutang tersebut, sehingga perikatan hutang tersebut menjadi hapus.<sup>41</sup>

## 2.4. Jaminan Kredit

### 2.4.1. Pengertian Jaminan Kredit

Masalah agunan atau jaminan merupakan suata masalah yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang di berikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindarkan risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang nasabah. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan

---

<sup>41</sup> Hasanuddin Rahman, *Op. cit*, hal. 156-157.

pengamanan dan meminta kepada calon nasabah agar mengikatkan sesuatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.<sup>42</sup>

Secara umum jaminan kredit diarahkan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang.<sup>43</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan azas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, agunan, modal dan prospek usaha dan debitur.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut sudah semestinya apabila pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Disinilah

---

<sup>42</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Op. cit*, hal. 12.

<sup>43</sup> T. Suyatno, *Op. cit*, hal. 70

pentingnya lembaga jaminan. Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional, dikenal hampir di semua negara dan peraturan perundangan modern, bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal.

Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai “penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu hutang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (*materiil*) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (*immateriil*) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan hutang.

Berdasarkan kebendaannya, jaminan dikelompokkan menjadi:

1. Jaminan Perorangan (*persoonlijk*)

Jaminan perorangan adalah: orang ketiga (*borg*) yang akan menanggung pengembalian uang pinjaman, apabila pihak peminjam tidak sanggup mengembalikan pinjamannya tersebut.

2. Jaminan Kebendaan (*zakelijk*)

Dalam hal ini berarti menyediakan bagian dari kekayaan seseorang guna memenuhi atau membayar kewajiban debitur.

Agunan menjadi salah satu unsur jaminan kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Dalam dunia perbankan ada lima faktor yang digunakan

untuk penilaian terhadap debitur, faktor tersebut terkenal dengan sebutan, “*The Five of Credit Analysis*” atau prinsip 5C’s (*character, capacity, capital, collateral* dan *condition economy*).<sup>44</sup>

Cara penilaian ini bukanlah hal yang baru, karena dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-pokok Perbankan telah mengaturnya dan bank telah mempraktekannya selama ini. Meskipun demikian perlu dibahas satu persatu kelima faktor di atas, sehingga menjadi jelas apa yang dimaksudkan :

1. *Character*, sifat-sifat calon debitur seperti kejujuran, perilaku dan ketaatannya guna mendapat data-data mengenai debitur tersebut maka bank dapat melakukannya dengan mengumpulkan informasi dari referensi hank yang lain).
2. *Capital* (pemodalannya), hal yang menjadi perhatian dari segi pemodalannya ini yaitu tentang besar dan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri dari perusahaan apabila debiturnya adalah perusahaan, dan segi pendapatannya bila debiturnya merupakan perorangan.
3. *Capacity* (kemampuan), perhatian yang diberikan terhadap kemampuan debitur yaitu menyangkut kepemimpinan dan kinerjanya di perusahaan.
4. *Collateral* (agunan), kemampuan si calon debitur memberikan agunan yang baik serta memiliki nilai baik secara hukum maupun secara ekonomi.
5. *Condition of economy* (kondisi perekonomian), yaitu segi yang cepat berubah, yang menjadi perhatian meliputi kebijakan pemerintah, politik sosial budaya, dan segi lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi itu sendiri.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 1

<sup>45</sup> Muhammad Djumhana, *Op. cit.*, hal. 236.

*Condition of Economi*, melihat aspek ekonomi dari lingkungan sekitar calon debitur seperti kondisi perekonomian nasional, tingkat inflasi, dan prospek dari industri yang digeluti.

Di samping jaminan khususnya yang ada dalam UUP, bahwa bank (kreditur), memperoleh jaminan lain yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menjelaskan tentang jaminan umum, bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, maupun yang sudah ada maupun yang akan ada kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

#### **2.4.2. Sifat Perjanjian Jaminan**

Setiap kali ada perjanjian jaminan, pasti ada perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian hutang-piutang yang disebut perjanjian pokok. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya selesai, maka perjanjian jaminannya juga selesai. Tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin suatu hutangnya, kalau hutang tersebut tidak ada. Sifat perjanjian yang demikian disebut *accessoir*.

Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir*, yang artinya perjanjian pengikatan jaminan eksistensi atau keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian hutang.



Perjanjian pengikatan jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi tergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok sehingga perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu baru kemudian perjanjian pengikatan. Dengan demikian kedudukan perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum, yaitu :

- a. eksistensinya tergantung pada perjanjian pokok (perjanjian kredit)
- b. hapusnya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit)
- c. jika perjanjian pokok batal, perjanjian jaminan ikut batal
- d. jika perjanjian pokok beralih, maka ikut beralih juga perjanjian jaminan
- e. jika perjanjian pokok beralih karena *cessi*, subrogasi maka ikut beralih juga perjanjian jaminan tanpa ada penyerahan khusus.

Jika perjanjian kredit berakhir karena kreditnya telah dilunasi atau berakhir karena sebab lain, maka berakhir pula perjanjian pengikatan jaminan. Jika perjanjian kredit cacat yuridis dan batal maka perjanjian pengikatan jaminan ikut batal juga. Sebaliknya perjanjian pengikatan jaminan cacat dan batal karena suatu sebab hukum, misalnya barang jaminan musnah atau dibatalkan karena pemberi jaminan tidak berhak menjaminkan maka perjanjian kredit sebagai jaminan pokok tidak batal. Debitur tetap harus melunasi hutangnya sesuai perjanjian kredit.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Sutarno, *Op. cit*, hlm. 143.

Untuk dapat membuat perjanjian jaminan, perjanjian pokoknya harus diatur dengan jelas tentang adanya janji tentang jaminan, dimana perjanjian jaminan dikehendaki oleh Kreditur dan Debitur. Jadi membuat perjanjian jaminan merupakan salah satu pelaksanaan dari perjanjian pokok.

### **2.4.3. Tujuan Jaminan**

Dalam pemberian kredit terkait sekali perlunya suatu jaminan. Pemberian jaminan baik berupa barang-barang atau penanggungan kepada bank adalah bertujuan untuk pengamanan apabila debitur wanprestasi. Jadi dengan adanya jaminan itu dimaksudkan supaya apabila si debitur melakukan wanprestasi, maka jaminan itu dapat digunakan sebagai alat untuk mengganti.

Oleh karena itu pemberian jaminan atau agunan dalam kegiatan perbankan bertujuan untuk mengamankan dana pihak ketiga yang di kelola oleh bank yang bersangkutan, selain itu juga untuk memenuhi ketentuan perkreditan yang dikeluarkan oleh Bank Sentral.<sup>47</sup> Bank dengan demikian diuntut untuk setiap waktu memastikan bahwa jaminan/agunan yang di terima telah memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat dipastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan

---

<sup>47</sup> Abdulkadir Muhammad, *Jaminan dan Fungsinya*, Gema Insani Pers, Bandung, 1993, hal. 27.

dengan pengikatan jaminan/agunan kredit telah diselesaikan dan akan mampu memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Adapun syarat-syarat ekonomis yang harus diperhatikan oleh debitur di dalam melakukan pinjaman kredit kepada bank, misalnya jaminan atau agunan tersebut juga mudah diperjualbelikan dan kondisi atau lokasi agunan cukup strategis serta tidak cepat rusak. Sedangkan syarat yuridis yang harus diperhatikan, misalnya agunan tersebut lebih baik milik debitur sendiri dan dalam kekuasaan debitur, agunan tidak dalam sengketa, ada bukti kepemilikannya, dan masih berlaku serta memenuhi persyaratan untuk dapat diikat sebagai agunan (tidak sedang dijaminkan pada pihak lain).<sup>48</sup>

#### **2.4.4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya**

Prestasi atau yang dalam Bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengingatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Sementara itu, dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfilment*, ataupun yang disebutkan juga dengan istilah *breach of contract*) yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban

---

<sup>48</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi*, Citra Aditia Bakti, Bandung, 1996, hal. 101.

sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>49</sup>

Ada berbagai model bagi para pihak yang tidak memenuhi prestasinya walaupun sebelumnya sudah setuju untuk dilaksanakannya. Model-model wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi;
- d. Wanprestasi melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>50</sup>

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Perikatan tetap ada

Kreditur masih dapat memenuhi kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya.

Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).

---

<sup>49</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 87-88

<sup>50</sup> Soebekti, *Aneka Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1992, hal.45

3. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>51</sup>

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>52</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran

---

6. <sup>51.</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal.

<sup>52.</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

yang logis sedang empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>53</sup>

### 3.1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang penyelesaian terhadap proses alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah. Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup>. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

<sup>54</sup>. Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, hal. 5. 2000.

### **3.2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>55</sup>

### **3.3. Obyek Penelitian dan Responden**

#### **3.3.1. Obyek Penelitian**

Obyek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang.

### **3.4. Responden**

Adapun responden yang telah ditetapkan dalam hal ini adalah :

- a. Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang.
- b. Legal Manager PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang
- c. Bagian Kredit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang.
- d. Debitur Lama Kredit Kepemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang.
- e. Debitur baru Kredit Kepemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang.

---

<sup>55</sup>. Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal. 10.



### 3.5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/pengamatan, interview/wawancara, questionere/angket.<sup>56</sup>

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan sebagai informasi guna melengkapi analisis terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini.

Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.<sup>57</sup> Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya proses alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dalam pelaksanaan kredit kepemilikan rumah.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder, yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum

---

<sup>56.</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit.*, hal. 10.

<sup>57.</sup> *Ibid*, hal. 11.

tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>58</sup>

### 3.6. Metode Analisis Data

Setelah data-data tersebut terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian di seleksi yang sesuai untuk digunakan menjawab pokok permasalahan penelitian ini. Selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

Dalam menganalisis data penelitian ini dipergunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>59</sup>

---

<sup>58.</sup> Soerjono Soekanto, **Op. Cit**, hal. 52.

<sup>59.</sup> **Ibid**, hal. 250.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Gambaran Umum PT Bank Tabungan Negara (Persero)**

##### **4.1.1. Sejarah Singkat PT Bank Tabungan Negara (Persero)**

Dengan maksud mendidik masyarakat agar gemar menabung, Pemerintah Hindia Belanda melalui Koninklijk Besluit No. 27 tanggal 16 Oktober 1897 mendirikan POSTSPAARBANK di Batavia (Jakarta), yang kemudian terus hidup dan berkembang serta tercatat hingga tahun 1939 telah memiliki 4 (empat) cabang yaitu Jakarta, Medan, Surabaya dan Makasar. Pada tahun 1940 kegiatannya terganggu, sebagai akibat penyerbuan Jerman atas Netherland yang mengakibatkan penarikan tabungan besar-besaran dalam waktu yang relatif singkat (*rush*). Namun demikian keadaan keuangan POSTSPAARBANK pulih kembali pada tahun 1941.

Tahun 1942 Hindia Belanda menyerah tanpa syarat kepada Pemerintah Jepang. Jepang membekukan kegiatan POSTSPAARBANK dan mendirikan TYOKIN KYOKU sebuah bank yang bertujuan untuk menarik dana masyarakat melalui tabungan. Usaha Pemerintah Jepang ini tidak sukses karena dilakukan dengan paksaan. TYOKIN KYOKU hanya mendirikan satu cabang yaitu cabang Yogyakarta.

Proklamasi Kemerdekaan R.I. 17-08-1945 telah memberikan inspirasi kepada Bp. Darmosoetanto untuk memprakarsai pengambilalihan TYOKIN KYOKU dari Pemerintah Jepang ke Pemerintah R.I dan terjadilah penggantian nama menjadi KANTOR TABUNGAN POS. Bp. Darmosoetanto ditetapkan oleh Pemerintah R.I. menjadi Direktur yang pertama. Tugas pertama KANTOR TABUNGAN POS adalah melakukan penukaran uang Jepang dengan Uang Republik Indonesia (ORI). Tetapi kegiatan KANTOR TABUNGAN POS tidak berumur panjang, karena Agresi Belanda (Desember 1946) mengakibatkan didudukinya semua kantor termasuk kantor cabang dari KANTOR TABUNGAN POS hingga tahun 1949. Saat KANTOR TABUNGAN POS dibuka kembali (1949), nama KANTOR TABUNGAN POS diganti menjadi BANK TABUNGAN RI. Sejak kelahirannya dan sampai berubah nama BANK TABUNGAN POS RI, lembaga ini bernaung di bawah Kementerian Perhubungan.

Banyak kejadian bernilai sejarah sejak tahun 1950 tetapi yang substantif bagi sejarah BTN adalah dikeluarkannya UU Darurat No. 9 Tahun 1950 tanggal 9 Februari 1950 yang mengubah nama "POSTSPAARBANK INDONESIA" berdasarkan staatblat No. 295 tahun 1941 menjadi BANK TABUNGAN POS dan memindahkan induk kementerian dari Kementerian Perhubungan ke Kementerian Keuangan di bawah Menteri Urusan Bank Sentral. Walaupun dengan UU Darurat tersebut masih bernama BANK TABUNGAN POS, tetapi tanggal 09 Februari 1950 ditetapkan sebagai hari

dan tanggal lahir BANK TABUNGAN NEGARA. Nama BANK TABUNGAN POS menurut Undang-Undang Darurat tersebut dikukuhkan dengan UU No. 36 Tahun 1953 tanggal 18 Desember 1953. Perubahan nama dari BANK TABUNGAN POS menjadi BANK TABUNGAN NEGARA didasarkan pada PERPU No. 4 Th. 1963 tanggal 22 Juni 1963 yang kemudian dikuatkan dengan UU No. 2 Th. 1964 tanggal 25 Mei 1964.

Penegasan status BANK TABUNGAN NEGARA sebagai bank milik negara ditetapkan dengan UU No. 20 Th. 1968 tanggal 19-12-1968 yang sebelumnya (sejak tahun 1964) BANK TABUNGAN NEGARA menjadi BNI unit V, jika tugas utama saat pendirian POSTSPAARBANK (1897) sampai dengan BANK TABUNGAN NEGARA (1968) adalah bergerak dalam lingkup penghimpunan dana masyarakat melalui tabungan, maka sejak tahun 1974 BANK TABUNGAN NEGARA ditambah tugasnya yaitu memberikan pelayanan KPR dan untuk pertama kalinya penyaluran KPR terjadi pada tanggal 10 Desember 1976, karena itulah tanggal 10 Desember diperingati sebagai hari KPR bagi BTN.

Bentuk hukum BTN mengalami perubahan lagi pada tahun 1992, yaitu dengan dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1992 tanggal 29 April 1992 yang merupakan pelaksanaan dari UU No. 7 Tahun 1992 bentuk hukum BTN berubah menjadi Perusahaan Perseroan. Sejak itu nama BTN menjadi PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) dengan *call name* Bank BTN. Berdasarkan kajian konsultan independent, Price Waterhouse Coopers,

pemerintah melalui Menteri BUMN dalam surat nomor S-544/M-MBU/2002 tanggal 21 Agustus 2002 memutuskan Bank BTN sebagai Bank Umum dengan fokus bisnis pembiayaan perumahan tanpa subsidi.

#### **4.1.2. Produk-Produk Kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero)**

Dalam perkembangannya PT Bank Tabungan Negara (Persero) telah tumbuh dan berkembang menjadi suatu bank umum yang terkemuka di Indonesia. Dan untuk melayani kebutuhan masyarakat perorangan maupun badan usaha akan dana untuk berbagai keperluan maupun layanan jasa perbankan lainnya, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) memiliki berbagai macam produk jasa layanan perbankan seperti Tabungan, Deposito, Jasa pengiriman uang, Money Changer dan Pemberian Kredit.

Walaupun PT Bank Tabungan Negara (Persero) telah dikenal luas oleh masyarakat sebagai bank yang menyediakan kredit perumahan namun sebagai bank umum PT Bank Tabungan Negara (Persero) juga memberikan atau menyalurkan berbagai macam produk kredit untuk mendukung dan melayani kebutuhan masyarakat yang multi kepentingan. Jenis-jenis produk kredit dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) di antaranya:

##### **a. Kredit Griya Utama**

Diberikan untuk pembelian rumah/apartemen/rusun, berikut tanah dengan standar bangunan minimal sama dengan standar teknis rumah bersubsidi.

Syarat dan ketentuannya:

- Pemohon adalah WNI, usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- Memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal 1 tahun
- Telah menjadi penabung Batara
- Jaminan kredit adalah tanah dan rumah/apartemen/rusun yang dibeli melalui fasilitas KGU.

b. Kredit Griya Multi

Diberikan untuk berbagai keperluan seperti renovasi rumah, modal kerja, sekolah atau kebutuhan konsumtif lainnya.

Syarat dan ketentuannya:

- Pemohon adalah WNI, usia minimal 21 tahun atau telah menikah.
- Memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal 1 tahun
- Telah menjadi penabung Batara
- Jaminan kredit adalah tanah dan bangunan
- Dilengkapi IMB dan sertifikat tanah minimal SHGB.

c. Kredit Yasa Griya

Digunakan kepada pengembang atau koperasi untuk membantu modal kerja dalam rangka pembiayaan pembangunan proyek perumahan.

Syarat dan ketentuannya:

- Pemohon adalah pengembang anggota REI/APERASI
- Memiliki usaha di bidang real estate.

- Memiliki rekening Giro di Bank BTN
- Tidak tercantum dalam daftar hitam BI.

d. Kredit Swa Griya

Digunakan untuk keperluan membangun rumah di atas lahan milik sendiri. Syarat dan ketentuannya:

- Jaminan kredit adalah tanah dan bangunan yang dibiayai.
- Dilengkapi IMB dan sertifikat tanah minimal SHGB
- Menyampaikan RAB bangunan
- Harus ada IMB.

e. Kredit Pemilikan Ruko (KP Ruko)

Kredit yang diberikan oleh Bank untuk membeli Rumah Toko, guna dihuni dan digunakan sebagai toko.

Syarat dan ketentuannya:

- Terletak di bagian areal komersial
- Bangunan sedikitnya dua lantai, bersifat permanen
- Harga jual bebas
- Dilengkapi IMB sebagai RUKO
- Dilengkapi dengan sertifikat, minimal SHGB.

f. Kredit Swadaya

Diberikan kepada nasabah yang memerlukan dana segera dengan jaminan tabungan atau deposito yang ditempatkan di Bank BTN.

Syarat dan ketentuannya:



#### Perorangan atau lembaga

- Telah berusia 21 tahun atau telah menikah
- Memiliki simpanan dalam bentuk tabungan/deposito dan memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan kredit.
- Jangka waktu kredit minimal 3 (tiga) bulan dan maksimal 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang atas persetujuan Bank BTN.

#### g. Kredit Perumahan Perusahaan (KPP)

Kredit kepada perusahaan untuk penyediaan fasilitas perumahan dinas perusahaan ataupun fasilitas pemilikan rumah pegawai yang didasarkan pada kerjasama antara BTN dengan perusahaan dalam mendukung program perumahan.

Syarat dan ketentuannya:

- Pemohon adalah perusahaan atau Badan Usaha
- Memiliki rekening Giro di Bank BTN
- Ada *company guarantee* dari perusahaan.

Ketentuan kredit: :

- Maksimal kredit sebesar 75% s/d 90% dari biaya pembangunan atau harga pembelian rumah
- Jaminan kredit adalah rumah dan tanah yang dibiayai dari KPP
- Jangka waktu kredit s/d 15 tahun.

#### h. Real Cash

Penyediaan dana tunai bagi nasabah untuk berbagai keperluan dan dapat ditarik sewaktu-waktu (*stand-by loan*).

Syarat dan ketentuannya:

- Pemohon adalah WNI, usia minimal 21 tahun atau telah menikah serta pada usia 65 tahun kreditnya telah lunas.
- Memiliki KPR atau kredit perorangan lain di Bank BTN
- Dana dapat ditarik di seluruh jaringan ATM Bank BTN menggunakan kartu Real Cash atau di loket-loket Bank BTN.

#### i. KMK – Housing related

Kredit Modal Kerja, diberikan untuk pembiayaan kebutuhan modal kerja, khususnya sektor industri yang terkait dengan perumahan, termasuk usaha-usaha penunjangnya.

Syarat dan ketentuannya:

- Pemohon adalah badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), koperasi, Yayasan, Perseroan Komanditer (CV), dan perorangan
- Berkedudukan dalam wilayah RI
- Memiliki perizinan untuk melakukan kegiatan usaha
- Telah menjadi pemegang rekening giro di Bank BTN
- Agunan pokok berupa proyek/usaha yang dibiayai dan agunan tambahan yang ditentukan oleh Bank.

j. Kredit Usaha Mikro & Kecil (KUMK)

Tujuan KUMK adalah untuk meningkatkan akses Usaha Mikro dan Kecil terhadap dana pinjaman yang berasal dari Surat Utang Pemerintah (SUP) untuk pembiayaan Investasi dan Modal Kerja dengan persyaratan yang relatif ringan dan terjangkau.

Jenis Usaha yang didukung:

- Usaha Mikro
- Usaha Kecil

Maksimal Kredit

- Usaha Mikro, sampai dengan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- Usaha kecil, sampai dengan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Pembiayaan sendiri (*Share*)

- Minimal 20% dari kebutuhan modal kerja, untuk KUMK Modal Kerja
- Minimal 25% dari kebutuhan modal kerja untuk KUMK Investasi.

Jangka Waktu Kredit

- Jangka Waktu KUMK Modal kerja Maksimal 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan mempertimbangkan kondisi usaha dan *performance* Debitur.

- Jangka Waktu KUMK Investasi maksimal 5 (lima) tahun termasuk tenggang waktu pembayaran angsuran (*grace period*); jangka waktu masa tenggang maksimum selama 1 (satu) tahun.

#### **4.2. Proses Alih Debitur di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Semarang**

Perumahan merupakan kebutuhan yang sangat esensial bagi seluruh lapisan masyarakat, yang dapat digolongkan kepada kebutuhan primer ditinjau dari sudut pandang ekonomi. Kebutuhan perumahan akan meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat. Setiap anggota masyarakat yang telah berkeluarga biasanya akan memasukan kebutuhan perumahan sebagai prioritas.

Penawaran perumahan dari berbagai *developeper* (pengembang) seakan tiada henti dipasarkan dalam berbagai *event*. Perumahan ditawarkan kepada konsumen dengan berbagai tipe sesuai dengan kebutuhan dan selera konsumennya. Pemerintah juga tiada henti berusaha untuk menyediakan fasilitas perumahan bagi anggota masyarakat, seperti rumah sangat sederhana, rumah sederhana dan lain sebagainya.

Untuk mempermudah masyarakat memiliki rumah berbagai lembaga keuangan seperti bank baik swasta maupun pemerintah berlomba-lomba memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah secara kredit. Fasilitas tersebut dikenal luas dengan singkatan KPR (kredit

perumahan). PT. Bank Tabungan Negara (Persero) telah mempunyai *brand image* tersendiri ditengah-tengah masyarakat sebagai bank yang kegiatan utamanya adalah menyalurkan kredit perumahan (KPR-BTN).

PT Bank Tabungan Negara (Persero) telah menyalurkan berbagai Kredit perumahan kepada masyarakat yang realitasnya tentu tidak akan selalu berjalan sesuai skema kredit yang telah disepakati. Berbagai faktor dapat mempengaruhi berjalannya kredit, hal ini antara lain terjadinya alih debitur sebelum jangka waktu kredit selesai. Alih debitur atau yang dikenal masyarakat dengan *oper kredit* terjadi karena beberapa faktor, diantaranya:

- Setelah masa kredit berjalan debitur tidak mampu lagi melakukan kewajibannya untuk membayar angsuran KPR-BTN yang disebabkan pula oleh banyak hal seperti: debitur kehilangan pekerjaan, usaha debitur mengalami kemunduran atau karena debitur tidak mempunyai itikad baik untuk menunaikan kewajibannya.
- Debitur berpindah domilisi<sup>60</sup>

Alih debitur dalam prakteknya di PT Bank Tabungan Negara (Persero) dapat dilakukan oleh debitur dengan memenuhi persyaratan berikut:

- 1) Mengajukan permohonan alih debitur kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Permohonan alih debitur tersebut telah disediakan

---

<sup>60</sup> Hasil Wawancara pribadi dengan Pihak PT Bank Tabungan Negara (Persero), tanggal 3 Juli 2006

oleh pihak bank dalam bentuk formulir yang harus diisi oleh pemohon (debitur lama).

- 2) Mengisi data-data pemohon (debitur lama) dan calon debitur baru
- 3) Melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
  - Foto Copy KTP Suami dan Istri pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar
  - Fotocopy KTP Suami dan Istri calon pembeli/debitur baru yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar
  - Foto copy Kartu Keluarga pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar
  - Fotocopy Surat Nikah pemohon (debitur lama) yang masih berlaku sebanyak 1 (satu) lembar
  - Fotocopy SK atau Keterangan Kerja yang dilegalisir oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan
  - Slip gaji atau Keterangan Penghasilan yang diketahui oleh Dinas atau instansi terkait, untuk pemohon yang berstatus pegawai atau karyawan
  - Fotocopy SIUP atau Ijin Usaha lainnya untuk pemohon wiraswasta
  - Fotocopy Laporan Usaha atau catatan Usaha periode 3 (tiga) bulan terakhir, untuk pemohon wiraswasta
  - PBB tahun berjalan atau PBB sementara

Prosedur atau tata cara alih debitur di PT Bank Tabungan Negara (Persero) adalah sebagai berikut:

- 1) Permohonan alih debitur untuk calon pembeli/debitur baru akan diproses seperti permohonan KPR-BTN baru, dalam hal ini calon debitur baru harus tetap melalui tahap-tahap permohonan kredit dan penilaian kredit untuk menilai kelayakan atau kemampuan calon debitur baru;
- 2) Apabila permohonan alih debitur disetujui maka pihak bank akan menerbitkan surat persetujuan alih debitur;
- 3) Pembuatan akta alih debitur;
- 4) Selanjutnya antara debitur lama dengan pembeli/calon debitur baru akan dibuat akta jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini PPAT dengan disaksikan oleh pihak Bank;
- 5) Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT);

Ditinjau dari aspek hukum perikatan proses alih debitur yang dilakukan dalam penyaluran Kredit Perumahan (KPR-BTN) menurut penulis merupakan perbuatan hukum novasi.

Novasi sering diartikan sebagai pembaruan hutang, yang oleh KUH, Perdata dianggap sebagai salah satu cara hapusnya perjanjian. Yang dimaksud dengan novasi adalah suatu proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah perjanjian baru dengan perubahan terhadap

syarat dan kondisinya, dan atau dengan perubahan terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>61</sup>

KUHPerdara mengaturnya tentang Novasi dari Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424, yakni dalam bagian hapusnya suatu perikatan. Dari ketentuan Pasal 1413 KUHPerdara dapat diketahui bahwa ada 3 (tiga) macam jalan untuk melaksanakan Novasi:

1. Apabila seorang yang berhutang membuat suatu perikatan hutang baru guna orang yang menghutangkan kepadanya, yang menggantikan hutang yang lama, yang dihapuskan karenanya;
2. Apabila seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berhutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;
3. Apabila, sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang berpiutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berpiutang lama, terhadap siapa si berhutang dibebaskan dari perikatannya.

Novasi atau Pembaharuan hutang tersebut hanya dapat terlaksana antara orang-orang yang cakap untuk mengadakan perikatan-perikatan (Pasal 1414 KUHPerdara).

---

<sup>61</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, Hal. 180.



Oleh karena itu perbuatan hukum novasi harus memenuhi syarat-syarat yuridis diantaranya adalah:

a. Dilakukan dengan Tegas

Dalam hal ini, suatu novasi haruslah dilakukan secara tegas. Novasi tidak boleh dipersangkakan, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1415 KUHPerdara, yang menyatakan sebagai berikut:

*Tidak ada novasi pembaharuan hutang (novasi) yang dipersangkakan; kehendak seorang untuk mengadakan pembaruan hutang harus dengan tegas ternyata dari perbuatannya.*

b. Sudah Terlebih Dahulu Adanya Hutang yang Sah

*Karena dengan* tindakan novasi, suatu hutang diperbarui, sehingga terbentuk hutang yang baru, maka pada saat dilakukannya novasi haruslah sudah terlebih dahulu adanya hutang yang sah. Karena jika hutang tidak ada atau hutang tersebut tidak sah, maka tidak ada hutang yang dapat atau yang layak diperbarui.

c. Terjadi Suatu Pergantian Hutang, Pergantian Debitur atau Pergantian Kreditur

- 1) Pergantian hutang lama dengan hutang baru.
- 2) Pergantian debitur lama dengan debitur baru.
- 3) Pergantian kreditur lama dengan kreditur baru.

d. Harus Memenuhi Syarat Pembuatan Kontrak

Karena dengan novasi akan terbentuk hutang yang baru (berdasarkan kontrak yang baru), maka syarat-syarat sah nya suatu kontra haruslah dipenuhi bagi suatu novasi, meskipun oleh undang undang hanya mensyaratkan syarat kecakapan untuk membuat kontrak bagi para pihak (Pasal 1414 KUHPerdara). Syarat sah nya kontrak antara lain harus memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, harus tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, dan lain-lain.

e. Delegasi Saja Belum Merupakan Novasi

Yang dimaksud dengan delegasi adalah pergantian debitur dengan tetap mempunyai hak regress. Jadi, dengan delegasi, tidaklah dapat menjadi pergantian debitur atau pembaruan hutang (novasi). Hanya jika kreditur menyetujui pergantian kreditur tanpa hak regress (*without recourse*), yakni dengan membebaskan debitur lama dari kewajibannya, maka delegasi berubah rupa menjadi novasi. Jika tidak demikian, maka meskipun kewajiban didelegasikan kepada pihak lain, tetapi pihak kreditur tetap dapat menagih langsung kepada debitur asli. Tindakan delegasi disebut juga dengan istilah "novasi yang tidak selesai" (*onvollendige novatie*).

Pasal 1417 KUHPerdara secara eksklusif menyatakan hal tersebut, yaitu sebagai berikut:

Delegasi atau pemindahan, dengan mana seorang berhutang memberikan kepada orang yang menghutangkan padanya seorang berhutang baru mengikatkan dirinya kepada si berpiutang, tidak menerbitkan suatu pembaharuan hutang jika si berpiutang tidak secara tegas menyatakan bahwa ia bermaksud membebaskan orang berhutang yang melakukan pemindahan itu, dari perikatannya.<sup>62</sup>

Berkaitan dengan proses alih debitur pada KPR-BTN yang menurut penulis merupakan suatu tindakan hukum novasi maka akan membawa akibat-akibat hukum, yaitu:

- 1) Debitur lama akan terbebas dari kewajibannya, dan pihak bank selaku kreditur tidak dapat lagi menagih kepada debitur lama;
- 2) Semua hak *accessoir* atau hak istimewa yang semula melekat pada perjanjian lama tidak ikut terbawa pada perjanjian yang baru, kecuali jika hak *accessoir* atau hak istimewa tersebut dengan tegas dipertahankan oleh kreditur.

Dalam hukum dikenal beberapa model novasi, yaitu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1413 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:

- a) Novasi Objektif
- b) Novasi Subjektif Pasif
- c) Novasi Subjektif Aktif

---

<sup>62</sup> Munir Fuady, *ibid*, hal. 183-184.

Berikut penjelasan dari masing-masing model novasi tersebut, yaitu sebagai berikut:

a. Novasi Objektif

Yang dimaksud dengan novasi objektif adalah pembaruan hutang dengan mana debitur membuat suatu kontrak hutang yang baru untuk menggantikan hutangnya yang lama. Jadi, dalam hal ini yang diganti dengan kontrak baru semata-mata adalah hutangnya dan tidak ada perubahan pihak debitur ataupun kreditur. Misalnya, jika suatu hutang direstrukturisasi secara substansial, sehingga dibuat kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama, dengan para pihak masih tetap pihak semula. Dalam hal ini dikatakan novasi objektif karena yang berganti/yang berubah adalah objeknya, yaitu hutangnya, sehingga terjadi kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama.

Untuk dapat dikatakan adanya novasi, perubahan objek kontrak haruslah substansial. Jika perubahannya tidak substansial, belumlah dapat dikatakan sudah terjadi novasi. Misalnya, tindakan *rescheduling* hutang atau perubahan tempat pembayaran, belum dapat dikatakan sebagai suatu novasi, karena jika hanya memperpanjang berlakunya hutang atau mengubah tempat pembayaran, bukanlah tindakan substansial, sehingga dalam hal ini tidak ada kontrak baru, yang ada hanyalah kontrak lama yang sudah direvisi.

Hal tersebut dapat dilihat juga ketentuannya dalam beberapa pasal

KUHPerdata sebagai berikut :

- Pasal 1428:

Bahwa suatu *rescheduling* hutang tidak menghalangi terlaksananya suatu kompensasi hutang.

- Pasa11850:

*Bahwa suatu rescheduling hutang tidak membebaskan garantor pribadi dari kewajibannya. Akan tetapi, dalam hal tersebut garantor pribadi dapat menuntut debitur untuk membayart hutang atau membebaskan garantor pribadi tersebut dan kewajibannya.*

b. Novasi Subjektif Pasif

Yang dimaksud dengan novasi subjektif pasif adalah adanya pergantian debitur lama dengan debitur baru, dan kreditur setuju bahwa debitur lama dibebaskan dari kewajibannya.

Akibatnya, antara debitur lama dengan kreditur tidak lagi mempunyai kontrak utang piutang. Jika pembebasan debitur lama oleh kreditur tidak dilakukan, maka yang terjadi bukanlah tindakan hukum novasi, melainkan merupakan tindakan hukum delegasi.

Dalam hal ini dikatakan novasi subjektif karena yang berganti/yang berubah adalah subjeknya, yaitu debitur, sehingga terjadi kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama.

c. Novasi Subjektif Aktif

Yang dimaksud dengan novasi subjektif aktif adalah adanya pergantian kreditur lama dengan kreditur baru. Akibatnya, antara debitur dengan kreditur lama tidak lagi mempunyai kontrak hutang piutang.

Dalam hal ini dikatakan novasi subjektif karena yang berganti/yang berubah adalah subjeknya, yaitu kreditur, sehingga terjadi kontrak yang baru menggantikan kontrak yang lama.

Proses alih debitur dalam penyaluran KPR-BTN menurut penulis merupakan Novasi Subjektif Pasif karena dalam hal ini yang terjadi adalah pergantian debitur dengan persetujuan kreditur dengan pembebasan debitur lama dari kewajibannya.

**4.3. Akibat Hukum Alih Debitur yang Dilakukan di Bawah Tangan Pada Perjanjian Kredit Perumahan (KPR-BTN) dan Upaya yang ditempuh Pihak Bank untuk Mengatasinya**

Proses alih debitur dalam kenyataannya di lapangan tidak selalu dilakukan dengan sepengetahuan atau izin pihak bank selaku kreditur. Penjualan rumah yang telah mendapatkan KPR-BTN di bawah tangan, merupakan suatu realitas yang terjadi dalam masyarakat.

Terjadinya alih debitur yang dilakukan di bawah tangan oleh debitur kepada pihak ketiga dapat terjadi karena:

- 1) Debitur lama tidak lagi mampu melanjutkan angsuran KPR-BTN;

- 2) Debitur lama mengalami kesulitan ekonomi;
- 3) Debitur lama pindah domisili;
- 4) Debitur tidak beritikad baik untuk memenuhi kewajibannya;
- 5) Ketidapkahaman para pihak akan hukum khususnya tentang proses alih debitur.<sup>63</sup>

Berdasarkan penelitian di Pengadilan Negeri Semarang terdapat beberapa perkara yang berkaitan dengan proses alih debitur yang dilakukan di bawah tangan tanpa sepengetahuan bank oleh penerima fasilitas kredit KPR-BTN/debitur lama, di antaranya dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Perkara Nomor 148/PNG/2005

#### **Posisi Kasus**

Daniel Indrajit Bin Marsan (Tergugat II) pada tanggal 23 Juli 1992 telah mendapatkan fasilitas kredit perumahan KPR-BTN No.33384. K2139 Q di Pondok Majapahit. Tergugat II telah menjual rumah tersebut pada Nyonya Erni Rosiani (Tergugat I). Tertuang dalam Perjanjian Jual Beli dan Pelimpahan dilegalisasi Notaris Sri Hadini Soejono No 1214/Leg/V/1996, juga telah dibuat kuasa notariil Nomor 13 dan Nomor 14 semua tertanggal 15 Mei 1996 untuk dan atas nama Tergugat II, untuk melakukan tindakan hukum misalnya

---

<sup>63</sup> Hasil Wawancara pribadi dengan Pihak PT Bank Tabungan Negara, Tanggal 3 Juli 2006

mengangsur, melunasi dan mengambil sertipikat tanah, menjual dan mengalihkan kepada siapapun. Beralihnya obyek milik Tergugat II kepada Tergugat I, Tergugat I telah mengajukan permohonan alih debitur kepada Bank Tabungan Negara (Persero) dan telah dikeluarkan Surat Persetujuan Alih Debitur tertanggal 7 Juli 1996 Nomor 179/SM Ut? Sps Pu/1996 perihal penegasan persetujuan alih debitur dengan persyaratan-persyaratan tertentu sebagaimana dimuat dalam surat tersebut. Persyaratan tersebut tidak pernah dipenuhi oleh Tergugat I, maka Perjanjian Kredit tetap berlaku atas nama Tergugat II. Pada tanggal 23 Januari 1997 oleh Tergugat I rumah dan tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat di bawah tangan dan segala sesuatu surat berkaitan dengan obyek diserahkan kepada Penggugat. Penggugat secara rutin telah mengangsur melalui kantor pos setempat. Tergugat I dan Tergugat II kemudian tidak lagi berdomisili di tempatnya semula. Karena obyek masih atas nama Daniel Indrajit Penggugat tidak dapat mengambil sertipikat tanah tersebut di Bank karena hal tersebut hanya dapat dilakukan oleh debitur yang tercatat di Bank. Oleh Majelis Hakim atas perkara tersebut di atas diputus dengan mengabulkan untuk seluruhnya gugatan Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi. Jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah dan Rumah sengketa di Pondok Majapahit Blok R 12 adalah sah milik P.



Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh serta membayar biaya perkara.

2) Perkara Nomor 140/PNG/2002

**Posisi Kasus:**

Rujito Wibowo (Tergugat I) pada tahun 1984 telah mendapatkan fasilitas KPR BTN No. 174/0/B/K2438 YK 1984 Tipe 45 untuk dimiliki dan dikuasai sendiri oleh Tergugat. Tergugat I kemudian menjual di bawah tangan rumah tersebut kepada Drs. Mujiono selaku penggugat tanggal 10 Maret 1986 yang dilegalisasi oleh Notaris Sri Hadini Soedjoko, SH No. 230/Leg/III 1986. Selain itu dibuat juga Surat Kuasa No. 64 tertanggal 10 Maret 1986 khusus untuk dan atas nama serta mewakili pemberi kuasa (Tergugat I) untuk menempati, mendiami, mengurus, mengangsur, mengambil, menyerahkan dan membebani dengan hak-hak kebendaan, untuk menjual, melepaskan dengan cara apapun kepada diri sendiri maupun kepada orang lain. Dalam kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian jual beli diantara Tergugat dan Penggugat ditegaskan bahwa Tergugat akan membantu sepenuhnya Penggugat bila angsuran telah dilunasi Penggugat. Angsuran KPR BTN tersebut lunas pada tahun 2004. setelah lunas Tergugat ternyata tidak lagi tinggal di alamat semula dan Penggugat tidak diperkenankan mengambil sertifikat di Bank karena harus diambil sendiri oleh debitur dalam hal ini Tergugat.

Majelis Hakim dalam putusannya mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dimana Tergugat telah wanprestasi. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan sertipikat kepada Penggugat. Sejak dilakukan jual beli tersebut Penggugat telah melakukan angsuran kredit sampai lunas.

Menurut penulis terhadap kasus-kasus tersebut di atas secara hukum dianggap belum pernah terjadi Pengalihan Hak atas rumah itu. Pengalihan hak atas rumah itu secara hukum baru terjadi apabila telah dilakukannya jual beli yang aktanya dibuat dengan akta PPAT dan kemudian ada balik nama sertipikat menjadi atas nama pembeli. Dengan demikian rumah itu masih milik debitur yang menjadi jaminan hutangnya kepada Bank.

Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR itu merupakan benda jaminan hutang debitur kepada Bank, sehingga Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti kerugian dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh Debitur, tidak menghapuskan kewajiban Debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank.

Bank sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan. Surat jual beli yang dibuat di bawah tangan dalam arti tidak melalui Pejabat Umum (PPAT) tidak dapat dipakai sebagai alat balik nama sertipikat dari

debitur lama kepada debitur baru. Karena akta jual beli di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai alas hukum balik nama sertifikat maka dapat dikatakan jual beli tanah itu belum pernah terjadi. Selama kreditnya belum dilunasi, penjualan rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan tanpa seijin bank, secara hukum bank dapat melakukan pembatalan melalui Pengadilan Negeri atas penjualan tersebut, sehingga penjualan tersebut menjadi tidak sah.

Langkah dan tindakan yang perlu diambil Bank untuk menyelamatkan kredit apabila mengetahui telah terjadi alih debitur di bawah tangan adalah sebagai berikut :

- Bank dapat memperingatkan kepada debitur segera melunasi seluruh sisa hutang sebab meskipun rumah KPR telah dialihkan/dijual, secara hukum tidak menghilangkan kewajiban debitur, dengan kata lain debitur tetap bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya. Harta kekayaan debitur yang lain tetap dapat disita oleh Bank untuk melunasi hutangnya.
- Tindakan atau perbuatan debitur dengan menjual rumah KPR, tanpa seijin Bank, Bank sebagai pemegang jaminan rumah KPR, dapat membatalkan penjualan rumah tersebut, jika Bank menghendaki. Secara yuridis sebenarnya belum pernah terjadi jual beli, karena untuk sahnya jual beli (berikut rumah), harus ada akta jual beli dan baliknama sertifikat atau balik nama.

Dalam kasus telah terjadi alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dan debitur lama kemudian tidak diketahui lagi domisilinya, maka menurut penulis langkah penyelesaiannya secara hukum adalah mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri setempat. Karena Pengadilanlah yang dapat memutuskan dengan pertimbangannya sendiri bahwa alih debitur yang dilakukan di bawah tangan dapat disahkan atau tidak. Sepanjang pihak bank tidak mempersoalkan atau membatalkan jual beli tersebut maka ada beberapa alternatif yang dapat ditempuh oleh Pihak Bank dan Pihak Pembeli untuk mengatasi kebuntuan hukum dari permasalahan tersebut.

Penyelesaiannya menurut penulis dapat ditempuh melalui 2 (dua) cara :

- a. Debitur baru dapat terus membayar angsuran sampai lunas sesuai jangka waktu atau dapat melunasi sekaligus secara tunai dengan persetujuan bank dan akhirnya bank menyerahkan semua dokumen termasuk sertifikat kepada debitur baru tersebut tanpa harus dilakukan Balik nama.
- b. Jika cara ke satu tidak tercapai dapat ditempuh cara kedua, yaitu dapat dilakukan alih debitur biasa tanpa memerlukan kehadiran debitur lama dalam hal ini debitur lama dapat diwakili Bank berdasarkan surat kuasa menjual yang dibuat pada saat akad kredit. Bank dapat meminta Notaris/PPAT agar mau membantu cara ini dan sekaligus menjelaskan kepada Notaris/PPAT bahwa sebenarnya secara di bawah tangan

rumah KPR tersebut telah dialihkan dari debitur lama kepada debitur baru dan telah menempati rumah itu. Namun karena pada kenyataannya debitur baru yang membayar angsuran dan debitur lama sudah tidak diketahui lagi alamatnya, maka permohonan debitur baru untuk alih debitur rumah tersebut sebaiknya dipertimbangkan untuk diterima. Untuk alih debitur Bank dapat menggunakan Surat Kuasa Menjual sebagai dasar hukum Bank menjual/alih debitur kepada debitur baru. Namun untuk alih debitur ini perlu ada kesediaan PPAT/Notaris untuk membuat akta-aktanya. Yang menjadi problem kalau Notaris/PPAT tidak bersedia sehingga alih debitur tidak bisa terjadi. Untuk itu Kantor Bank harus mencari Notaris/PPAT yang bersedia atau meyakinkan Notaris/PPAT yang tidak bersedia agar bersedia membuat akta-akta. Untuk mengamankan kepentingan Bank, debitur baru dapat diminta :

- a. Membuat surat pernyataan bahwa debitur baru telah membeli rumah KPR tersebut dan telah membayarnya kepada debitur lama dengan lunas, dan segala akibat yang timbul di kemudian hari menjadi tanggung jawab debitur baru sendiri serta membebaskan dan menanggung Bank dari semua tuntutan.
- b. Kwitansi bukti pembayaran dari debitur lama kepada debitur baru diminta dan disimpan Bank paling tidak fotocopy.

Apabila Notaris/PPAT bersedia membantu bank dalam membuat akta-akta alih debitur tanpa hadirnya debitur tetapi berdasarkan surat kuasa

menjual dari debitur kepada Bank, yang dibuat debitur pada saat akad kredit maka akan sangat membantu menyelesaikan rumah KPR yang dijual dibawah tangan atau dalam keadaan kosong dan debitur tidak diketahui lagi. Namun jika Notaris tidak bersedia membantu membuat akta alih debitur tanpa hadirnya debitur lama yang disebabkan rasa khawatir atau takut seperti yang kemukakan pada jawaban di atas, upaya lain yang dapat ditempuh ialah dengan mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri dimana rumah KPR terletak, kepada debitur yang tidak diketahui lagi itu. Tuntutan Bank dalam gugatan itu antara lain meminta agar Pengadilan Negeri mengizinkan Bank untuk menjual rumah KPR, baik secara tunai atau alih debitur tanpa hadirnya debitur lama.

Jika tergugat (debitur) telah dipanggil secara patut tidak pernah hadir, maka Pengadilan akan memberikan putusan *Verstek* (putusan tanpa hadirnya tergugat).

Dalam waktu 14 hari sesudah putusan, tidak ada perlawanan dari debitur, putusan itu berkekuatan tetap, sehingga atas dasar putusan itu, Bank dapat menjual rumah tersebut baik tunai/alih debitur tanpa hadirnya debitur lama. Dengan Putusan Pengadilan Negeri itu, Notaris/PPAT tidak perlu ragu membuat akta alih debitur.

Menurut pendapat penulis berdasarkan Surat Kuasa Menjual dari debitur lama kepada Bank (yang sudah ada) yang dibuat dan ditandatangani pada saat atau bersamaan dengan perjanjian kredit (akad kredit), Bank

dapat menjual langsung agunan kepada calon pembeli yang sudah setuju membeli. Bank tidak perlu ragu-ragu atau khawatir adanya risiko hukum akan kemungkinan debitur asli muncul dan menuntut Bank.

Munculnya debitur asli dan menuntut sangat kecil dan bahkan tidak mungkin karena faktanya debitur telah menjual (di bawah tangan) rumah agunan kepada orang lain itu. Kalau sendainya debitur muncul dan menuntut Bank maka Bank masih bisa membela diri dengan menjawab tuntutan itu secara hukum. Bahkan pembelaan Bank bisa dibenarkan Pengadilan.

Bank harus berusaha mencari Notaris/PPAT dan memberikan argumentasi atau penjelasan bahwa risiko membuat dokumen-dokumen kecil sekali bahkan tidak ada karena debitur sebenarnya sudah menjual kepada orang lain. Orang lain inilah yang mengajukan permohonan kepada Bank. Penjelasan tersebut dengan tujuan agar Notaris/PPAT bersedia membuat dokumen yang diperlukan yaitu membuat akta jual beli dan balik nama sertipikat.

- a. Untuk mengurangi risiko hukum bagi Bank maka pembeli di bawah tangan yang mengajukan permohonan menjual kepada Bank itu membuat pernyataan notariil atau di bawah tangan yang isinya bertanggung jawab penuh untuk mengganti kerugian jika debitur asli menuntut Bank dan membebaskan Bank dari segala tuntutan. Pernyataan itu digunakan sebagai bukti di kemudian hari bagi Bank jika sendainya debitur muncul dan menuntut kembali.

- b. Dengan adanya jual beli tersebut maka harga pembayaran digunakan untuk melunasi seluruh sisa hutang dan sisanya jika ada diberikan kepada orang yang mengajukan permohonan itu kepada Bank.

Hal yang sama juga dapat dilakukan oleh pihak bank untuk menyelesaikan kredit macet yang debiturnya tidak diketahui lagi dan rumah jaminan kosong (disebut Rukos), penyelesaian yang paling efektif dan cepat adalah dengan memanfaatkan Surat Kuasa Menjual (SKM) dari Debitur kepada Bank yang ditandatangani bersamaan pada saat akad kredit. Dengan SKM tersebut Bank menjual kepada yang berminat dengan pembayaran tunai atau dengan alih debitur Bank atas nama debitur yang raib mengalihkan kepada pembeli dengan pembayaran tunai atau dengan meneruskan angsuran. Penjualan tunai atas agunan atau dengan cara alih debitur harus dengan bantuan Notaris/PPAT yang membuat dokumen tersebut. Namun apabila Notaris/PPAT tidak bersedia membuat dokumen alih debitur atau akta jual beli dengan pembayaran tunai dengan alasan debitur tidak ada. Notaris/PPAT bersedia membuat alih debitur atau penjualan rukos secara tunai kepada orang lain asal sudah ada keputusan dari Pengadilan Negeri yang isinya memberikan hak kepada Bank untuk menjual sendiri rumah kosong (agunan) dengan pembayaran tunai atau alih debitur tanpa lelang.



Jadi tujuan mengajukan gugatan kepada debitur raib dan agunan kosong (rukos) melalui Pengadilan Negeri adalah :

1. Untuk memperoleh dasar hukum bagi Bank untuk menjual sendiri agunan kredit (rukos) dengan pembayaran tunai atau alih debitur kepada yang berminat tanpa lelang. Debitur yang raib diwakili Bank berdasarkan SKM dari debitur setelah putusan Pengadilan mengizinkan/menyetujui lewat putusan atas gugatan itu.
2. Sebagai dasar bagi Notaris/PPAT untuk mengaihkan debitur yang raib yang agunan kosong berdasarkan SKM, sehingga dengan adanya putusan Pengadilan Notaris/PPAT bersedia membuat dokumen alih debitur atau akta jual beli rukos dan Notaris/PPAT tidak takut atau *ian-khawatir* suatu saat debitur asli datang/muncul.
3. Karena Notaris/PPAT tidak bersedia membuat dokumen alih debitur atau akta jual beli dengan pembayaran tunai berdasarkan SKM dari debitur kepada Bank yang dibuat dan ditandatangani bersamaan dengan akad kredit.

Putusan Pengadilan Negeri sebagai dasar hukum bagi Notaris/PPAT untuk mengalihkan debitur raib dan agunan dalam kondisi ruko, biasanya Pengadilan Negeri menjatuhkan dengan putusan Verstek. Keputusan Verstek adalah suatu keputusan hakim yang dijatuhkan karena dalam persidangan Tergugat tidak pernah hadir baik sendiri atau melalui kusanya meskipun telah dipanggil secara patut. Dalam putusan Verstek ini biasanya Tergugat (debitur

raib ) dikalahkan (gugatan Bank dikabulkan). Dengan tidak hadirnya Tergugat berarti Tergugat tidak dapat membela diri atau mempertahankan kepentingannya dan dalil-dalil gugatan Penggugat dianggap benar semuanya sehingga gugatan dikabulkan.

Debitur KPR yang dianggap tidak diketahui lagi (raib), rumah agunan kosong (rukos) atau dihuni bukan oleh debitur dan kreditnya macet, maka Hakim sudah dapat diperkirakan akan memberikan keputusan Verstek karena kita sudah mengetahui bahwa debitur yang kita gugat tidak diketahui lagi tempat tinggal dan kalau dipanggil pun debitur tidak akan datang karena debitur tidak diketahui lagi meskipun surat sudah dikirimkan ke alamat yang diketahui Bank. Keputusan hakim dengan keputusan Verstek (keputusan diluar hadirnya Tergugat) akan berkekuatan hukum tetap/pasti apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari sejak diberitahukan kepada Tergugat, Tergugat tidak memberikan tanggapan dengan mengajukan perlawanan (*verzet*).

Agar Bank dapat menjual sendiri atau mengalih debiturkan atas debitur raib dan agunan kosong berdasarkan keputusan hakim dengan putusan Verstek maka dalam Petitum atau tuntutan dalam surat gugatan harus diminta salah satu tuntutan sebagai berikut:

- Menetapkan bahwa Penggugat (Bank) berhak untuk mengalih debiturkan atau menjual sendiri tanpa pelelangan menurut harga dan cara yang dianggap baik oleh Bank (Penggugat) atas sebidang tanah berikut rumah KPR sebagai agunan kepada pihak ketiga.

- Keputusan Verstek yang telah berkekuatan hukum tetap dan di dalam diktum ada keputusan seperti tersebut di atas maka Bank dapat langsung mengalih debiturkan atau menjual sendiri melalui Notaris/PPAT atas agunan tersebut kepada masyarakat yang berminat.

Apabila debitur telah raib dengan meninggalkan tunggakan angsuran, apalagi telah ada orang lain yang berminat untuk mengambil rumah tersebut, Bank segera dapat melakukan pemrosesan pengalihan kepada yang berminat itu. Pengalihan dapat dilakukan dengan dua (2) cara:

- a. Dengan alih debitur seperti cara biasa.
- b. Dengan dijual kontan/tunai.

Untuk mengalihkan baik dengan cara kesatu ataupun cara kedua tersebut di atas, Bank dapat menggunakan dasar "Surat Kuasa untuk Menjual" yang dibuat pada saat akad kredit, sehingga Bank dapat mencari Notaris/PPAT yang bersedia membuat akta alih debitur dengan membuat akta alih debitur (Akta Novasi), legalisasi perjanjian kredit baru dan akta jual beli tanah tanpa hadirnya debitur lama. Debitur lama diwakili oleh Bank sebagai penjual berdasarkan surat kuasa menjual. Untuk itu Bank harus mencari Notaris/PPAT yang bersedia membuat akta alih debitur tanpa hadirnya debitur lama.

Apabila tidak ada satu Notaris/PPAT pun yang bersedia, maka Bank dapat mengajukan gugatan kepada Debitur yang raib melalui Pengadilan Negeri di mana Rumah KPR terletak yang tuntutananya antara lain Bank diberi

wewenang/ijin untuk mengalihkan secara sepihak atas rumah tersebut kepada yang berminat.

Pengadilan Negeri nantinya akan memberikan putusan tanpa hadirnya Tergugat (debitur yang *raib/Verstek*) apabila debitur dipanggil tidak pernah hadir.

Putusan Pengadilan Negeri akan menjadi putusan yang tetap apabila dalam waktu 14 hari sejak diucapkan tidak ada perlawanan (*verzet*) dari debitur yang bersangkutan, sehingga memberikan hak yang penuh kepada Bank untuk mengalihkan tanpa hadirnya debitur, dan putusan Pengadilan Negeri itulah yang memberikan perlindungan kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan, sehingga tentunya Notaris mau.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

- 5.1.1. Proses alih debitur pada KPR-BTN merupakan suatu tindakan hukum novasi, yaitu suatu proses pergantian perjanjian lama oleh suatu perjanjian baru, yang menyebabkan perjanjian lama hapus, sehingga yang berlaku selanjutnya adalah perjanjian baru dengan perubahan terhadap syarat dan kondisinya. Alih debitur adalah Novasi Subjektif Pasif di mana adanya pergantian debitur lama dengan debitur baru, dan kreditur setuju bahwa debitur lama dibebaskan dari kewajibannya.
- 5.1.2. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh debitur yang belum melunasi hutangnya, merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena rumah KPR itu merupakan benda jaminan hutang debitur kepada Bank, sehingga Bank dapat menuntut debitur untuk memberikan ganti kerugian pembatalan atas jual beli rumah KPR oleh debitur lama yang dilakukan di bawah tangan dan segera melunasi seluruh sisa hutangnya. Penjualan rumah KPR di bawah tangan oleh Debitur, tidak menghapuskan kewajiban Debitur untuk melunasi hutangnya kepada Bank.

## **5.2. Saran**

Untuk menghindari timbulnya permasalahan dikemudian hari maka masyarakat yang ingin melakukan alih debitur atas KPR BTN dapat melakukannya setelah mendapatkan persetujuan dari pihak bank selaku kreditur. Untuk kepentingan tersebut baik debitur lama maupun calon pembeli harus dengan itikad baik melaksanakannya dengan terlebih dahulu mencari informasi yang jelas di PT Bank Tabungan Negara (Persero) setempat yang memberikan fasilitas kredit, agar tidak terjadi kesalahan dalam proses alih debitur akibat ketidakpahaman para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, A. 1993. *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perdagangan*. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Adjie, Habib. 2000. *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Mandar Maju. Bandung.
- Asikin, Zainal. 1997. *Pokok-pokok Perbankan di Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Djumhana, Muhammad. 1993. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Fuady, Munir. 2003. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1999. *Hukum Perbankan Modern*. Edisi Satu. Citra Aditya Bakti.
- Henderson J. Vernon and Poole, William. 1991. *Principle of Economic*, D.C. Heth and Company, Lexington, Massachussets. Toronto.
- Kertopati, S. dkk. 1980. *Kamus Perbankan*. Institut Bankir. Jakarta.
- PT. Hadi, Sutrisno. 2000. *Metodologi Research Jilid I*. ANDI. Yogyakarta.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1992. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1993. *Jaminan dan Fungsinya*. Gema Insani Pers. Bandung.
- Moleong, Lexy J. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosda Karya. Bandung.
- Patrik, Purwahid. 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*. Mandar Maju. Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1986. *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*. Badan Penerbit UNDIP.Semarang.

- Prodjokoro, R. Wiryono. 1993. **Asas-asas Hukum Perjanjian**. Sumur. Bandung.
- Rahman, Hasanuddin. 1995. **Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia**. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- R. Setiawan. 1994. **Pokok-pokok Hukum Perikatan**. Bina Cipta. Bandung.
- R. Subekti, 1987. **Hukum Perjanjian**, Intermedia. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 1986. **Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia**. Alumni. Bandung.
- Satrio, J. 1996. **Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi**. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Sinungan, Muchdarsyah. 1990. **Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya**. Tograf. Yogyakarta.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. **Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit di Indonesia**. Tograf. Yogyakarta.
- Slamet, Dahlan. 1995. **Manajemen Lembaga Keuangan**, Intermedia, Jakarta
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri**. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1986. **Pengantar Penelitian Hukum**. UI Press. Jakarta.
- Supramono, Gatot. 1996. **Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis**, Jakarta. Djambatan.
- Sutarno. 2003. **Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank**. Alfabeta. Bandung.
- Suyatno, Thomas. 1993. **Kelembagaan Perbankan**, Penerbit PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 1990. **Dasar-dasar Perkreditan**. Gramedia. Jakarta.
- Syakir, Imam dan Soedarjanto. 1983. **Dasar-dasar Moneter dan Perbankan Bagian 2**. Surabaya.



The Aman, Edy Putra. 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Liberty. Yogyakarta.

Usman, Marzuki. 1989. *Keuangan dan Perbankan Indonesia*, Infobank & ISEI, Jakarta.

Widjanarto, 1993. *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*. PT. Balai Pustaka Utama Grafiti. Jakarta.