

TINJAUAN YURIDIS ASAS KEPERCAYAAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Oleh: Siti Sonia

Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Malang

Jl. MT.Haryono 193 Malang

Email.niaabdullah96@yahoo.com

Abstrak

Dalam rangka bertambah meningkatnya Pembangunan Nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi serta kondisi Perekonomian yang sedang mengalami kelesuan seperti ini, maka sangat dibutuhkan adanya suntikan dana “*fresh money*”, baik melalui Lembaga Keuangan Bank (LKB) ataupun Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKKB). Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah Lembaga Perbankan, yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang. Salah satu jaminan yang sering digunakan adalah luas atas tanah atau disebut juga dengan hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)-nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.

Kata kunci: kredit perbankan, jaminan

Abstract

In order to gain increased national development which dotted heavy on economics as well as the condition of the economy that is undergoing a recession like this, then the very existence of the fund injections needed fresh money through financial institutions Bank (LKB) or Financial Institution Instead Of The Bank (LKBB). One of the means that have a strategic role in the procurement of funds are banking institutions, which has helped fulfillment needs funds for the activities of the economy by providing loan money through banking credit among others, namely in the form of a credit agreement between the lenders as lenders of credit facilities with the debtor as the party owed. One of the guarantees which are often used are extensive above-ground or also called with dependents. Under article 1 of grains 1 Act No. 4 of the year 1996 on the rights of the Dependents can note that basically a right of Dependants is a form of guarantee of payment of the debt with the right preceded with the object of collateral in the form of rights to land rights are regulated in Act No.5 of the year 1960 about the basic rules of agrarian issues or the legislations of principal agrarian

Keywords: *banking credit, guarantee*

PENDAHULUAN

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan perjanjian kredit ini sudah sangat lumrah terjadi bukan hanya di perkotaan akan tetapi pada masyarakat pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia yang sangat berperan penting dalam kedudukannya,

baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.¹ Salah satu sarana yang berperan dalam pengadaan dana adalah Lembaga Perbankan yang merupakan lembaga keuangan di Indonesia yang memiliki peranan penting bagi kelangsungan perekonomian Indonesia. Lembaga Perbankan bekerja berdasarkan kepercayaan masyarakat untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

Di samping itu, karena kata "kredit" berarti kepercayaan. Maka dari itu, memberi kredit harus disertai dengan unsur saling percaya. Yakni rasa saling percaya di antara kreditur sebagai pemberi kredit dengan debitur sebagai penerima fasilitas kredit. karena itu, penyaluran kredit yang memang tidak bisa dilepaskan dari unsur kepercayaan itu bahkan sering kali mengundang malapetaka, terutama bagi kreditur. dan, kredit pun akhirnya macet.² Sebagaimana diketahui juga bahwa unsur essensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditor terhadap nasabah peminjam sebagai debitor. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitor antara lain: jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain. Dan dari kepercayaan tersebut juga adalah adanya keyakinan dari bank sebagai kreditor bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

Salah satu jaminan yang sering digunakan adalah luas atas tanah atau disebut juga dengan Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa Hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan subyek dan jenis masalah yang ada, maka dalam penelitian ini akan digunakan metode penelitian *library research* atau penelitian kepustakaan. Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan tipe penelitian Yuridis Normatif, yaitu Penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Yuridis Normatif yaitu Pendekatan yang menggunakan *konsepsi legispositivis*. Konsep ini memandang hukum identik dengan norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Konsepsi ini memandang hukum sebagai suatu sistem normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat yang nyata.³ Adapun dalam pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis ialah: pendekatan Perundang-Undangan dan Pendekatan Konseptual.

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah terdiri sumber bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer terdiri dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul skripsi yang diteliti oleh penulis, bahan hokum sekunder yang terdiri dari buku-buku, thesis, jurnal dan dokumen-dokumen yang

¹ Martha Noviaditya "Perlindungan Hukum bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan" 2010, Jurnal Hukum fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

² Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal.1-2

³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hal. 13-14

mengulas tentang masalah skripsi penulis dan bahan hukum tersier yang terdiri dari kamus hukum, ensiklopedia.

Adapun metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik documenter, yaitu dikumpulkan dari telaah arsip atau studi pustaka seperti buku, makalah, artikel dan jurnal. Untuk metode analisis bahan hukum yaitu dengan menggunakan teknik *content analysis*.

PEMBAHASAAN

Asas Kepercayaan dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Asas Kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*) ialah dimana seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian itu tidak mungkin diadakan oleh para pihak. Tentunya untuk bisa memenuhi unsur kepercayaan ini, oleh kreditur mestilah dilihat apakah calon debitur/nasabah memenuhi berbagai kriteria yang biasanya diberlakukan terhadap pemberian suatu kredit atau tidak. Hal ini didasari agar suatu pemberian kredit yang diberikan bisa berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan oleh kedua belah pihak. Sebagaimana diketahui bahwa unsur essensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditor terhadap nasabah peminjam sebagai debitor. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitor antara lain: jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan lain-lain.

Namun dalam perkembangannya Asas Kepercayaan ini tidak selalu diterapkan dalam jangka panjang, adapun hal ini bisa dipicu oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak saja seperti nasabah debitur ketika mendapatkan fasilitas kredit lalai dalam menjalankan kewajibannya untuk memenuhi atau membayar angsuran/cicilan setiap bulannya yang telah diperjanjikan sebelumnya. hal ini tentu berdampak besar pada suatu perjanjian kredit yang telah diperjanjikan dari awal. Dengan dampak seperti ini yang akan menimbulkan suatu kredit itu menjadi macet.

Akan tetapi, suatu perjanjian kredit yang dilandasi dengan unsur kepercayaan akan terjadi apabila dilihat dari segi jaminannya (agunan) salah satu jaminan yang sering digunakan adalah luas tanah atau disebut juga dengan Hak Tanggungan. Hal ini di dasari untuk mengurangi resiko (*degree of risk*) yang akan terjadi. *Degree of risk* merupakan suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima dikemudian hari.

Kredit macet atau *Problem Loan* adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur.

Adanya kredit macet atau kredit bermasalah tersebut adalah saat debitur dianggap mengingkari (wanprestasi) dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar/atau mencicil angsuran kredit pada waktu yang telah ditentukan hingga pada saat jatuh tempo pembayaran. Dengan adanya kredit bermasalah tersebut menjadi suatu beban bagi pihak kreditur dalam hal ini bank. Oleh karena itu adanya kredit bermasalah atau macet memerlukan tindakan penyelamatan dan penyelesaian dengan segera.

Adapun macam-macam tingkatan kelancaran kredit diantaranya sebagai berikut :

1. Kredit Lancar (*pass*),
2. Dalam perhatian khusus (*special mention*),

3. Kurang Lancar (*substandard*)
4. Diragukan (*doubtful*)
5. Kredit macet

Walaupun kredit memenuhi kriteria Lancar (*pass*), dalam Perhatian Khusus (*special mention*), Kurang Lancar (*substandard*), dan Diragukan (*doubtful*), namun apabila menurut penilaian keadaan usaha peminjam diperkirakan tidak mampu untuk mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya, maka kredit tersebut harus digolongkan pada kualitas yang lebih rendah atas dasar penilaian yang berpedoman pada indikator tambahan yang ditentukan Bank Indonesia. Indikator tersebut pada dasarnya tetap memperhatikan apa yang disebut sebagai kolektibilitas, yaitu keadaan pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga kredit oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan dalam surat-surat berharga atau penanaman lainnya.⁴

Penyelesaian Kredit Bermasalah (Macet)

1. Penyelesaian di luar Pengadilan (Alternative Dispute Resolution)
 - ✓ Negosiasi adalah suatu perundingan/musyawarah yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa atau yang mewakili dengan menjalankan suatu proses tawar menawar dalam upaya mencapai kesepakatan penyelesaian.
 - ✓ Mediasi Adalah salah satu upaya penyelesaian sengketa dengan melibatkan pihak ketiga atau Mediator sebagai pihak luar yang tidak terkait dengan para pihak yang bersengketa, tidak memihak, netral serta dapat bekerja sama.
 - ✓ Merupakan proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkan kepada suatu komisi orang yang bertugas untuk menguraikan fakta, membuat usulan untuk penyelesaian, namun keputusan yang diambil tidak mengikat.
 - ✓ Arbitrase Merupakan suatu cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa dengan cara menunjuk seorang atau beberapa orang wasit (arbiter) yang ditunjuk oleh para pihak yang bersengketa.

2. Penyelesaian melalui jalur Pengadilan

Upaya yang ditempuh dalam hal ini adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan yaitu a) Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama, b) Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding dan c) Mahkamah Agung.

Pertama-tama perlu diketahui kapan eksekusi jaminan kredit dilaksanakan/diperlukan. Bahwa perjanjian jaminan merupakan suatu perjanjian ikutan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan sebaik-baiknya atau dengan kata lain debitur telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-ongkos lainnya, maka perjanjian jaminan tersebut dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi. Akan tetapi, bila debitur lain melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditur/bank telah menegur debitur agar supaya selekasnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri, maka teguran demikian disebut *sommatie* atau somasi. Kalau debitur

⁴ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 428-429

telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur, debitur tetap tidak mau membayar pinjamannya, mulailah kreditor atau bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.⁵ Dalam penyelesaian melalui jalur pengadilan ini terdiri dari a) Eksekusi Jaminan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri yang Sudah Berkekuatan Pasti dan b) Eksekusi Jaminan Atas Hak Tanggungan.

3. Penyelesaian Melalui Lembaga Paksa Badan

Kehadiran PERMA No. 1 Tahun 2000 tentang Lembaga Paksa Badan sudah tepat mengingat upaya hukum yang ada sekarang dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah kurang ampuh, sehingga keberadaan Lembaga Paksa Badan di lingkungan perbankan akan sangat besar dirasakan manfaatnya.

Terlebih lagi semakin banyaknya debitur yang tidak mau mengembalikan utang padahal yang bersangkutan cukup mampu secara financial alias ingin lari dari kewajibannya dan meruikan pihak lain secara lebih tidak manusiawi. Mentalitas debitur yang demikian kurang dan tidak menghargai kepercayaan yang diberikan oleh pihak bank dirasakan sangat merugikan, karena selain menanggung kelancaran usaha pihak bank juga dapat berakibat tingkat kesehatan bank menjadi menurun dan ini sangat mempengaruhi usaha bank dalam semakin meningkatkan tingkat pembangunan nasional.

Dengan demikian, keberadaan lembaga paksa badan sesuai dengan peraturan di atas diharapkan dapat memenuhi aspirasi banyak pihak terutama lembaga perbankan. Hanya saja perlu diingat bahwa Lembaga Paksa Badan tersebut harus dilaksanakan secara hati-hati, sehingga ditujukan kepada debitur yang tergolong nakal yang berpura-pura miskin. Pelaksanaan Lembaga Paksa Badan (*liftsdwang*) terhadap orang-orang yang pura-pura miskin, kiranya tidak perlu dipandang bertentangan dengan prikemanusiaan, melainkan merupakan kebutuhan hukum dan rasa adil yang berkembang di antara lebih kurang 200 juta penduduk Indonesia sekarang ini di Era Reformasi.⁶

PENUTUP

Suatu perjanjian kredit yang dilandasi dengan asas kepercayaan tentunya akan berjalan dengan lancar. Akan tetapi dalam prakteknya tidak menutup kemungkinan asas kepercayaan tersebut akan pudar bahkan sama sekali dihilangkan. Maka dari itu, untuk mengurangi resiko yang terjadi (*degree of risk*) maka diperlukan agunan(jaminan tambahan) untuk menunjang suatu perjanjian (kredit) tersebut tetap berjalan. salah satu jaminan yang sering digunakan adalah jaminan Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan nilai ekonomis akan tanah semakin bertambah besar untuk prospek di kemudian hari. Namun kemudian suatu perjanjian kredit tersebut tidak akan terlepas dari suatu hambatan dan menyebabkan kredit itu menjadi macet. Faktor macet tersebut bisa disebabkan oleh pihak kreditor sebagai pemberi kredit ataupun dari pihak nasabah debitur yang lalai dalam menjalankan kewajibannya. Ketika suatu hambatan ini tidak bisa diatasi maka alternative untuk menyelesaikan permasalahan kredit macet ini bisa dilakukan dengan menggunakan penyelesaian di luar pengadilan (ADR), penyelesaian di Luar pengadilan dan melalui Lembaga Paksa Badan.

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal.211-213

⁶ *Ibid*, hal. 221-224

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia,.

Jurnal

Martha Noviaditya “*Perlindungan Hukum bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan*” 2010, Jurnal Hukum fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
Undang-Undang No. 21 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah atau sering disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.
Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau Undang-undang Pokok Agraria
Kitab undang-undang Hukum Perdata