

BAB II

**TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM,
PERJANJIAN PADA UMUMNYA, PERJANJIAN KREDIT
MACET, DAN AYDA**

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Istilah “hukum” dalam bahasa Belanda dapat disebut *wet* sedangkan dalam bahasa Inggris dapat disebut *law* atau *legal*. Secara terminologi, hukum dalam bahasa Indonesia menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, menjadi patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.

Pengertian Hukum menurut J.C.T Simorangkir sebagaimana yang dikutip C.S.T Kansil, “Hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan, yaitu dengan hukuman tertentu (Kansil 1989, 38)

Secara kebahasaan, istilah “perlindungan” dalam bahasa Inggris disebut dengan *legal protection* yang berarti sebagai *person or thing that protect*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *rechtsbecherming*. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan dapat diartikan sebagai proses atau perbuatan memperlindungi. Dari kedua definisi tersebut, perlindungan dapat diartikan sebagai perbuatan memberi jaminan, atau ketentraman, keamanan, kesejahteraan dan kedamaian dari perlindungan kepada yang dilindungi atas segala bahaya atau risiko yang mengancamnya.

Soetjipto Raharjo mengemukakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Dapat dimaknai bahwa Perlindungan hukum sebagai peraturan guna melindungi hak seseorang yang merupakan gambaran nyata dari bekerjanya fungsi hukum demi tercapainya tujuan dari hukum. Hukum sejatinya harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya (Setiono 2004, 3). Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu tindakan

untuk melindungi atau memberikan pertolongan kepada subjek hukum, berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal yang lainnya (M Hadjon 2011, 10).

Dengan demikian, hukum berarti memberikan perlindungan terhadap hak-hak dari seseorang terhadap sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut, dan bagi yang melanggar akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang ada. Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, maka penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur (Ishaq 2009, 43):

- a. Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*)
- b. Kemanfaat hukum (*Zweckmassigkeit*)
- c. Keadilan hukum (*Gerechtigkeit*)
- d. Jaminan hukum (*Doelmatigkeit*)

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Hukum sebagai instrument pengatur dan perlindungan untuk menciptakan suasana hubungan hukum antar subjek hukum secara harmonis, seimbang, damai dan adil. Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keamanan dan keadilan.

Menurut Soedirman Kartohadiprodo, pada hakikatnya tujuan hukum itu sendiri adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu media untuk menegakkan berbagai keadilan salah satunya penegakan keadilan di bidang ekonomi khususnya dunia perbankan. Adil menurut Kahar Masyhur ada tiga hal, yaitu (Masyhur 1985, 71):

- a. Adil adalah meletakkan sesuatu pada tempatnya
- b. Adil adalah menerima hak tanpa lebih dan memberikan oranglain tanpa kurang
- c. Adil adalah memberikan hak kepada setiap orang yang berhak tanpa dikurangi dalam keadaan yang sama.

Pada hakikatnya guna mendapatkan keadilan setiap orang berhak atas perlindungan hukum. Secara konsep perlindungan hukum di Indonesia bersumber pada pengakuan akan harkat dan martabat manusia berdasarkan Pancasila. Bentuk perlindungan hukum ada dua macam, yaitu (M Hadjon 1987, 4):

- a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan suatu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran dengan cara membentuk suatu aturan. Dengan cara ini dimaksudkan untuk memberikan rambu-rambu terhadap seseorang untuk berhati-hati dan lebih menghargai hak sesamanya sebelum mereka berbuat sesuatu.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir guna menyelesaikan berbagai penyelesaian sengketa maupun kasus hukum yang terjadi di lingkungan masyarakat. Pada prinsipnya perlindungan hukum represif bertumpu dan bersumber dari adanya hak asasi manusia sehingga bersifat final untuk melindungi dan memberikan keadilan kepada korban. Bentuk perlindungan ini bisa berupa denda, pencabutan hak, kurungan maupun penjara hingga hukuman seumur hidup bahkan hukuman mati.

3. Prinsip- Prinsip Perlindungan Hukum

Pada dasarnya manusia merupakan ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang secara kodrati memiliki hak-hak yang harus dilindungi. Landasan yang dijadikan prinsip perlindungan hukum di Indonesia ialah Pancasila sebagai ideologi bangsa dan falsafah negara (M Hadjon 1987, 38). Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Negara Barat bersumber pada konsep-konsep "*rule of the law*". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah menitik beratkan kepada harkat dan martabat manusia.

Lahirnya konsep-konsep mengenai pengakuan dan perlindungan terhadap harkat martabat manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah (Arafat

2015, 34). Prinsip perlindungan hukum yang berdasarkan Pancasila dapat dibedakan menjadi dua, yaitu (Rahardjo dan M Hudjon 1983, 19):

a. Prinsip Pengakuan dan Perlindungan terhadap hak asasi manusia

Prinsip terhadap pengakuan dan perlindungan bertumpu dan bersumber dari konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Dengan demikian dalam usaha merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila, diawali dengan uraian tentang konsep hak-hak asasi manusia yang di fokuskan terhadap pembatasan hak maupun pemberian suatu kewajiban guna tercipta masyarakat yang damai.

b. Prinsip Negara Hukum

Prinsip kedua yang melandasi terbentuknya perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan sesuai Amanah konstitusi bahwa Indonesia adalah negara hukum. Perlindungan hukum merupakan bentuk nyata adanya hukum, sebab hasil dari hukum adalah sebuah perlindungan bagi setiap orang.

Berdasarkan uraian diatas mengenai perlindungan hukum di Indonesia menjadi dasar dalam menunjang keberlangsungan hidup masyarakat Indonesia. Perlindungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat meruoakan gambaran dari berjalannya fungsi hukum guna mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum yang diberikan kepada setiap subjek hukum sesuai aturan hukum. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan baik bersifat tertulis

maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan sebuah peraturan hukum. Karena pada dasarnya setiap orang dan hal yang berkaitan dengan hukum berhak atas perlindungan. Untuk itu hukum hadir guna memberikan perlindungan bagi setiap subjek hukum.

B. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah “*Overeenkomst*” yang memiliki arti perjanjian atau persetujuan. Perjanjian secara etimologi merupakan ikatan, sedangkan secara terminologi perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain (Idris 2017, 32). Pengertian perjanjian diatur di dalam Buku III Pasal 1313 KUHPerdara, yang merumuskan bahwa : “perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih” (Ariyani 2013, 2).

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara memiliki beberapa kelemahan, yaitu (Kadir Muhammad 1992, 80–81) :

- a. Kata “mengikatkan” hanya menyangkut sepihak saja
- b. Kata “perbuatan” tanpa consensus untuk menghasilkan kesepatan Bersama, sehingga seharusnya digunakan istilah “persetujuan”.

- c. Lingkup pengertian terlalu luas. Pengertian perjanjian diatur pula dalam perjanjian kawin sehingga maknanya berbeda dari perjanjian dimaksud yaitu pengertian perjanjian dalam hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan.
- d. Tanpa menyebut tujuan yang jelas dari para pihak yang membuat perjanjian.

Berdasarkan kelemahan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan defenisi perjanjian yang lebih lengkap, yaitu:

- a. Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Subekti 2001, 36).
- b. Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan
- c. Salim H.S. perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya (H. Salim 2005, 15–17).
- d. K.R.M.T Tirtodiningrat, S.H. yang dimaksudkan dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua

orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.

Berdasarkan pengertian-pengertian diatas bahwa suatu perjanjian adalah kesepakatan yang berkaitan dengan kedua belah pihak atau lebih untuk melakukan perbuatan hukum (*rechtshandeling*) yang mengikat dan dapat menimbulkan akibat hukum yang harus ditaati. Dengan membuat perjanjian antara kedua belah pihak berarti secara sukarela dan sadar telah mengikatkan diri untuk melakukan prestasi dengan jaminan berupa harta kekayaan para pihak.

2. Syarat sahnya perjanjian

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu (Gumanti 2012, 4–9):

a. Sepakat

Dalam suatu perjanjian kata sepakat merupakan suatu kehendak kedua belah pihak untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perbuatan hukum melalui kesepakatan perjanjian. Dengan demikian lahirnya suatu perjanjian diawali dengan adanya kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak.

b. Cakap

Kecakapan mengacu pada kemampuan berbuat sesuatu, hal ini diperlukan sebab para pihak harus memiliki kemampuan untuk mengerti tanggung jawab yang dipikulnya. Umumnya seseorang

dikatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum apabila sudah dewasa, artinya sudah mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah walaupun belum berusia 21 tahun.

Pada prinsipnya semua orang mampu membuat perjanjian, namun sesuai dengan Pasal 1330 KUHPerdota menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suaminya. Akibat hukum tidak cakupnya seseorang dalam membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalan namun apabila tidak dibatalkan oleh para pihak maka perjanjian akan tetap berlaku.

c. Objek

Pasal 1333 KUHPerdota memuat petunjuk bahwa dalam perjanjian yang menyangkut tentang barang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian. Ketentuan tersebut menunjukkan agar suatu perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik, harus jelas apa yang menjadi objek dari perjanjian tersebut. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini adalah batal demi hukum dan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

d. Kausa yang halal

Kausa yang halal merupakan tujuan Bersama yang hendak dicapai para pihak. Pasal 1337 KUHPerdara, menentukan bahwa kausa yang halal mengenai isi dari perjanjian adalah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Membentuk suatu perjanjian harus memenuhi beberapa unsur perjanjian, yaitu (Budiono 2010, 67–71):

- a. Unsur *Essentialia*, merupakan unsur pokok yang harus ada dalam suatu perjanjian, sehingga tanpa hal pokok tersebut perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuatnya. Salah satu unsur ini adalah klausul yang halal, apabila dalam perjanjian tidak mencantumkan ketentuan tersebut, maka perjanjian batal demi hukum.
- b. Unsur *Naturalia*, merupakan ketentuan umum yang bersifat tidak wajib dalam hal ini dapat diartikan bahwa tanpa pencantuman syarat ini perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat.
- c. Unsur *Accidentalia*, merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan- ketentuan yang dapat diatur secara khusus oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-

sama oleh para pihak. Unsur ini bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.

4. Asas-asas Perjanjian

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai kesepakatan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu (M. Muhtarom 2014, 50–53):

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak bermakna bahwa para pihak bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya, dan menentukan bentuk perjanjiannya, yaitu tertulis atau tidak tertulis, sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, dan sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad baik (Fuandy 1999, 30).

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung pengertian bahwa perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus)

antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, sehingga sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum (R. Subekti 2001, 15).

c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Asas Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini dapat disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan akibat hukum suatu perjanjian, yaitu adanya kepastian hukum yang mengikat suatu perjanjian.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik ada 2 (dua), yaitu

- 1) Bersifat objektif artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan;
- 2) Bersifat subjektif, ditentukan oleh sifat batin seseorang.

Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

e. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Pasal 1315 KUHPer menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan

perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti Pasal 1315 KUHPer menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”

f. Asas Kepercayaan

Para pihak dalam melakukan perjanjian dipercaya akan memenuhi segala prestasinya sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian yang sudah disepakati.

g. Asas Keseimbangan

Asas yang menyatakan bahwa kedudukan para pihak harus dilaksanakan secara seimbang dan memenuhi hak dan kewajibannya sesuai yang diperjanjikan.

C. Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” atau “*creditum*” yang berarti kepercayaan. Dalam Bahasa Belanda istilahnya “*vertrouwen*”, dalam Bahasa Inggris “*faith*” atau “*trust*” yang artinya percaya (Sutarno 2003, 92). Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapatkan kepercayaan dari bank selaku kreditur (Darus Badruzaman 1991, 137). Menurut Komarudin Sastradipoera, kredit adalah kemampuan untuk melakukan pinjaman dengan balas prestasi pada jangka waktu yang telah disepakati (Sastradipoera 2004, 151).

Pengertian mengenai kredit dirumuskan pula dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan yaitu:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Berkaitan dengan pengertian kredit dalam Undang-Undang Perbankan, menurut ketentuan Pasal 1 butir 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum, yang dimaksud dengan 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 termasuk:

- a. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
- b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang; dan
- c. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Berdasarkan pengertian kredit diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian kredit berdasar atas unsur kepercayaan dari para pihak dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk

memperoleh kredit bank oleh debitur, antara lain jelasnya tujuan peruntukan kredit, adanya benda jaminan atau agunan, dan ketentuan lain sesuai isi daripada perjanjian. Pemberian fasilitas kredit yang telah disepakati antara pihak kreditur dengan pihak peminjam yaitu debitur wajib dituangkan dalam perjanjian kredit sesuai dengan waktu dan syarat yang telah disepakati bersama secara tertulis (Fuandy 2003, 23).

Dr. Thomas Suyatno berpendapat ada beberapa unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah sebagai berikut (Djumhana 2003, 479):

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan kreditur selaku pemberi kredit bahwa fasilitas kredit yang diberikan baik berupa uang, barang atau jasa akan benar-benar diterima kembali dalam masa yang akan datang.
- b. Tenggat waktu, yaitu waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, merupakan 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 objek kredit.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara kreditur dan debitur mengenai hubungan hukum antara keduanya.

Menurut CH. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai fungsi (Djumhana 2003, 505):

- a. Sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya.
- b. Sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
- c. Sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Perjanjian kredit merupakan panduan bank sebagai lembaga intermediasi dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank terjamin dengan sebaik-baiknya.. Untuk dapat dilaksanakannya pemberian fasilitas kredit, didahului dengan persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur. Dalam memberikan kredit, bank harus terlebih dahulu mengenal calon peminjam kreditnya untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah dalam meminjam kredit dan mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu. Dengan demikian, pemberian fasilitas kredit harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, di bawah tangan atau akta notaris. Pentingnya perjanjian kredit disini dimaksudkan sebagai pedoman kreditur dalam merencanakan, melaksanakan, mengatur dan mengawasi pemberian kredit kepada bank.

2. Asas-Asas Perjanjian Kredit

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas penting yang menjadi dasar pelaksanaan perjanjian. Sama halnya dengan perjanjian pada umumnya, di dalam perjanjian kredit terdapat beberapa asas hukum perjanjian kredit di antaranya yaitu :

a. Asas Konsensualisme (*consensualisme*)

Asas konsensualisme ditentukan bahwa salah satu syarat sahnyanya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak.

b. Asas Kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Kebebasan berkontrak dalam suatu perjanjian kredit dimaksudkan bahwa setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

c. Asas Itikad Baik

Setiap perjanjian harus didasarkan dengan itikad baik dari kedua belah pihak dengan adanya keyakinan atas kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya pada waktu pelaksanaan perjanjian.

d. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas mengikatnya suatu perjanjian, artinya para pihak harus menghormati dan melaksanakan kesepakatan dalam perjanjian.

Dengan demikian, akibat hukum dari asas *pacta sunt servanda* adalah perjanjian tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan pihak lain.

e. Asas kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian berhubungan dengan subjek yang terikat dalam suatu perjanjian. Berdasarkan pasal 1340 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya. Ada pengecualian terhadap ketentuan asas ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu suatu perjanjian dapat juga dibuat untuk kepentingan pihak ketiga, jika perjanjian itu memberikan diri sendiri atau untuk orang lain.

3. Penggolongan Kredit

Dalam proses pemberian kredit yang dilandasi dengan prinsip-prinsip dasar pemberian kredit yang terbagi ke dalam beberapa jenis golongan kredit, yaitu (Harun 2010, 4–6):

a. Berdasarkan Penggunaannya, meliputi :

- 1) Kredit modal kerja yaitu kredit jangka pendek yang diberikan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dari suatu perusahaan.
- 2) Kredit investasi yaitu kredit jangka menengah dan jangka Panjang dalam rangka membiayai pengadaan aktiva tetap suatu perusahaan.
- 3) Kredit Konsumsi yaitu kredit yang diberikan pada perorangan dengan pengembaliannya tidak berdasarkan pada barang yang dibeli, melainkan pada penghasilan debitur.

b. Berdasarkan Jangka Waktunya, meliputi:

- 1) Kredit jangka pendek (*short term loan*) yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun, seperti kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit modal kerja.
- 2) Kredit jangka menengah (*medium term loan*) yaitu kredit berjangka waktu antar 1 tahun samapi 3 tahun, seperti kredit investasi jangka menengah.
- 3) Kredit jangka panjang yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. seperti kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.

c. Penggolongan Kredit Berdasarkan Jaminannya, meliputi :

- 1) Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (*unsecured loan*) yaitu, pemberian kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik). Akan tetapi, kredit tanpa jaminan ini mengandung lebih besar risiko. Sehingga berlaku bahwa semua harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada kemudian seluruhnya menjadi jaminan pemenuhan pembayaran utang.
- 2) Kredit dengan jaminan (*secured loan*) yaitu, kredit yang didasarkan adanya keyakinan atas kemampuan debitur, juga didasarkan pada adanya agunan atau jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan, misalnya berupa tanah,

bangunan, alat-alat produksi, dan sebagainya. Agunan sebagai jaminan tambahan ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur apabila debitur wanprestasi, bank segera dapat menerima pelunasan utangnya melalui cara pelelangan atas agunan tersebut. Hal demikian dilakukan guna menekan seminimal mungkin risiko apabila terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kredit yang diberikan kepada nasabahnya.

4. Proses Pemberian Kredit

Bank sebagai lembaga intermediasi memiliki peranan yang sangat penting dalam pembangunan ekonomi melalui pemberian fasilitas kredit yang diberikan. Tujuan suatu bank dalam memberikan kredit adalah untuk memperoleh keuntungan maksimal dengan risiko yang minimal sehingga memperoleh keuntungan yang optimal. Dalam hal ini, pemberi kredit harus menganalisis kelayakan dan kesesuaian permohonan kredit untuk mengetahui kemampuan peminjam dan itikadnya untuk mengembalikan kredit yang diterima.

Menurut Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti kredit memiliki manfaat yang berbeda bagi tiap pihak, yaitu (Firdaus dan Ariyanti 2009, 6):

- a. Bagi debitur, kredit dapat membantu debitur untuk meningkatkan dan mengembangkan usahanya baik berupa tambahan modal kerja (money), mesin (machine), bahan baku (material), maupun peningkatan kemampuan sumber daya manusia (man), metode (method), perluasan pasar (market), sumber daya alam dan teknologi.

- Selain itu dalam pengajuan kredit, debitur memiliki perlindungan hukum terkait kerahasiaan identitas baik diri sendiri maupun usahanya;
- b. Bagi Perbankan, dalam memberikan kredit, memperoleh pendapatan berupa bunga yang diterima dari debitur. Disamping bunga, walaupun jumlahnya tidak signifikan diperoleh pula pendapatan dari provisi/biaya administrasi dan denda (*penalty*) dan *fee base income* (biaya transfer, L/C, iuran *credit card*/ ATM, dan lain sebagainya). Dengan adanya kegiatan pemberian kredit, maka bank dapat mendidik dan meningkatkan kemampuan para personilnya untuk lebih mengenal secara rinci kegiatan usaha secara riil di berbagai sektor ekonomi.
 - c. Bagi Pemerintah, perkreditan dapat mendorong pertumbuhan dan perkembangan ekonomi negara, dapat mengendalikan kegiatan moneter, dapat menciptakan dan meningkatkan lapangan usaha dan lapangan kerja. Bagi bank-bank milik pemerintah, akan menjadi salah satu sumber pendapatan bagi negara atau daerah;
 - d. Bagi Masyarakat Luas, perkreditan yang lancar akan mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi, maka akan mengurangi tingkat pengangguran dan meningkatkan pendapatan masyarakat.

Untuk memperoleh fasilitas kredit, seorang debitur harus melalui beberapa tahapan, yaitu dari tahap permohonan kredit sampai dengan tahap penerimaan kredit. Pada prinsipnya, proses pemberian fasilitas kredit oleh suatu bank dengan bank lain tidak jauh berbeda. Perbedaannya

hanya terletak pada persyaratan dan ukuran penilaian yang ditetapkan oleh bank sebagai pemberi kredit dengan pertimbangan masing-masing.

Proses pemberian kredit secara umum oleh suatu bank dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu :

a. Permohonan Kredit

Pemberian kredit oleh Bank diawali dengan permohonan tertulis dari calon debitur atau berdasarkan penawaran dari bank yang disepakati calon debitur. Proses permohonan kredit diajukan secara tertulis dengan mengisi formulir dan melengkapi berkas yang dibutuhkan sebagai langkah awal hubungan antara pihak bank dengan nasabah (Arthesa dan Handiman 2006, 170).

Untuk dapat mengajukan permohonan kredit yang dilakukan perseorangan adalah :

- 1) Mengisi formulir permohonan kredit
- 2) Mencantumkan identitas seperti KK, KTP, SIM, Paspor atau identitas lainnya;
- 3) Maksud dan tujuan permohonan kredit;
- 4) Pemohon berusia 21 tahun atau sudah menikah, apabila sudah menikah sertakan surat nikah;
- 5) Slip gaji beserta NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak);
- 6) Besar pinjaman yang diajukan dan jangka waktu pelunasan pinjaman;
- 7) Cara untuk melakukan pengembalian kredit;

8) Menyertakan agunan atau jaminan.

Persyaratan pengajuan kredit yang diajukan badan hukum dituangkan dalam sebuah proposal yang berisi tentang :

- 1) Latarbelakang perusahaan beserta pengurusnya;
- 2) Maksud dan tujuan permohonan kredit;
- 3) Besar pinjaman yang diajukan dan jangka waktu pelunasan pinjaman;
- 4) Cara untuk melakukan pengembalian kredit;
- 5) Akta pendirian usaha;
- 6) KTP pengurus;
 - a) Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
 - b) NPWP;
 - c) Laporan laba rugi selama 3 (tiga) tahun terakhir;
 - d) Sertifikat jaminan.

Setelah pengumpulan data calon nasabah dilakukan verifikasi data untuk memastikan keabsahan dan kesesuaian dengan fakta. Jika belum lengkap atau cukup, maka calon nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas waktu tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangannya, maka permohonan kreditnya dapat dibatalkan.

b. Analisis Kredit

Sebelum bank memberikan fasilitas kredit kepada nasabah, bank terlebih dahulu melakukan Analisis kredit dengan menerapkan

prinsip kehati-hatian dan prinsip 5C yaitu *Character* (watak) calon debitur, *Capacity* (kemampuan), *Capital* (permodalan), *Collateral* (jaminan) serta *Condition* (kondisi). Di samping pemberian kredit harus berdasar pada prinsip pemberian kredit, bank juga mengadakan penilaian berdasarkan aspek-aspek tertentu, antara lain (Ais 2005, 70–71):

- 1) Aspek Hukum, meneliti legalitas badan usaha terkait izin, akta pendirian perusahaan, pemilik usaha serta modal yang ada sebagai jaminan ;
- 2) Aspek Pemasaran, dilihat dari perkembangan usaha yang sedang dijalankan oleh pemohon kredit guna menentukan prospek ke depan;
- 3) Aspek Keuangan, melakukan analisis berdasarkan sumber dana yang dimiliki dan laporan laba rugi yang diberikan pemohon kredit;
- 4) Aspek Operasional, penilaian terhadap teknis dan operasional perusahaan seperti lokasi tempat usaha, kondisi gedung beserta sarana dan prasarana lainnya pemohon kredit;
- 5) Aspek Manajemen, menilai pengelolaan kegiatan usaha dari pemohon kredit;
- 6) Aspek Sosial Ekonomi, menilai dampak kegiatan usaha dari pemohon kredit terhadap masyarakat baik secara ekonomis maupun sosial;

- 7) Aspek AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan), menilai dampak dari perusahaan yang dijalani oleh pemohon kredit terhadap lingkungan baik darat, air, dan udara.

c. Persetujuan Kredit

Setelah semua prosedur dilalui maka bank dapat menentukan apakah permohonan kredit dapat diterima atau ditolak. Apabila sudah sesuai prosedur dan tidak ada permasalahan maka pengajuan kredit akan disetujui. Persetujuan pemberian kredit didasarkan pada penilaian keseluruhan, terutama berkaitan dengan analisis kredit, administrasi dan dokumentasi kredit, monitoring atau pengawasan kredit, peninjauan ulang atau kolektibilitas kredit dan pembinaan kredit dengan memberikan surat persetujuan kredit (Tjoekam 1999, 180). Surat persetujuan kredit antara lain meliputi :

- 1) Besarnya kredit yang disetujui;
- 2) Jenis dan jangka waktu penggunaan kredit;
- 3) Tingkat bunga dan biaya-biaya lainnya;
- 4) Tata cara pembayarannya;
- 5) Barang-barang jaminan yang diminta;
- 6) Persetujuan dan tanda tangan calon debitur;
- 7) Syarat-syarat lainnya.

d. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit dilakukan oleh bank sebagai kreditur dan calon nasabah sebagai debitur secara tertulis baik berbentuk akta di bawah tangan atau akta notaris.

e. Jaminan Hak Tanggungan

Istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan (R Saliman 2008, 19). Pengertian jaminan menurut Pasal 1131 KUHPerdara adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan. Pasal 1131 KUHPerdara menentukan suatu kewajiban bagi debitur untuk memberikan jaminan kepada kreditur atas utang yang telah diterimanya, tanpa adanya jaminan yang ditentukan secara khusus maka segala harta kekayaan debitur baik yang telah ada maupun yang akan ada secara otomatis menjadi jaminan ketika orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan pula pengertian dalam Pasal 1 angka 23 bahwa agunan yang merupakan bagian dari istilah jaminan adalah : “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan

berdasarkan Prinsip Syariah”. Undang-Undang perbankan memberika frase agunan, dalam hal ini merupakan jaminan tambahan yang bersifat *accessoir*. Tujuan agunan adalah untuk medapatkan fasilitas kredit dari bank sehingga jaminan tersebut diberikan kepada bank.

Jaminan memiliki beberapa fungsi, yaitu: (Suyatno 1995, 88)

- 1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan jika debitur tidak memenuhi prestasinya
- 2) Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga mencegah kemungkinan untuk meninggalkan usaha dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya.
- 3) Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit (utang) sehingga memiliki rasa aman dan kepastian bahwa fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditur akan dilunasi oleh debitur.

Berdasarkan hal-hal diatas, jaminan memiliki kedudukan yang penting bagi kreditur dalam pemberian kredit (utang), karena dengan adanya jaminan itu kreditur memiliki rasa aman dan kepastian piutang yang mereka miliki akan dilunasi oleh debitur.

Dunia perbankan dalam memberikan fasilitas kredit diperlukan jaminan tambahan guma memperkecil risiko dikemudian hari. Berdasarkan sifatnya jaminan digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu:

1) Jaminan yang Bersifat Kebendaan (*Zakelijke Zekerheids*)

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan (Soedewi Masjchoen Sofwan 2011, 46–47). Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan kebendaan bergerak dan jaminan kebendaan tidak bergerak. Untuk kebendaan bergerak, dapat dibebankan dengan lembaga hak jaminan gadai dan fidusia sebagai jaminan utang, sementara untuk kebendaan tidak bergerak, dapat dibebankan dengan hipotek dan hak tanggungan sebagai jaminan utang. Hak jaminan dapat bersifat sebagai hak kebendaan karena lahir dari perjanjian kebendaan. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk melahirkan, mengubah atau meniadakan hak kebendaan.

2) Jaminan yang Bersifat Perorangan (*Persoonlijke Zekerheids*)

Jaminan perorangan, adalah jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pemberi jaminan, bukan terhadap benda tertentu. Jaminan perorangan hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu. Adapun jaminan perorangan dapat berupa penjaminan utang atau borgtocht (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate*

guarantee), perikatan tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*).

Salah satu agunan yang sering dijaminakan oleh debitur kepada bank adalah Hak Tanggungan atas tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :

“Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Menurut H. Salim H.S., Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*;
- 3) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;

- 4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan berdasarkan UUHT adalah sebagai berikut:

- 1) Hak Milik,
- 2) Hak Guna Usaha,
- 3) Hak Guna Bangunan,
- 4) Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan,
- 5) Hak-Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan

perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

- 2) Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang,

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap, yaitu:

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didahului dengan perjanjian utang piutang. Dalam tahapan pertama ini sangat perlu diperhatikan hal-hal yang bersifat wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, karena apabila tidak dicantumkan hal-hal yang wajib, maka akta yang bersangkutan batal demi hukum.
- 2) Tahap pendaftarannya (saat lahirnya Hak Tanggungan) dimana Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Tahapan yang kedua mengenai sertifikat sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Penyerahan agunan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur guna memperkecil risiko dikemudian hari dan sebagai pertanggungjawaban apabila debitur melakukan wanprestasi. Apabila debitur tidak memenuhi prestasinya maka kreditur memiliki

kewenangan untuk melakukan eksekusi jaminan berupa hak tanggungan yang sudah dijaminan dengan beberapa cara sesuai dengan ketentuan bank.

f. Pencairan kredit

Pencairan kredit berupa pembayaran atau pemindahbukuan atas beban rekening pinjaman atau fasilitas lainnya. Pencairan kredit dilaksanakan sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian kredit yang telah dibuat.

5. Kredit Bermasalah

Setiap bank dalam memberikan fasilitas kredit berusaha menerapkan prinsip kehati-hatian dan prinsip 5 C agar *kualitas risk asset* sehat dalam arti produktif dan *collectable*, akan tetapi fasilitas kredit yang diberikan akan selalu beriringan dengan risiko yang dapat menimbulkan kredit tidak dapat kembali tepat waktu. Kredit macet merupakan suatu keadaan dimana seorang nasabah atau debitur tidak mampu membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank sesuai yang telah diperjanjikan. Secara umum, unsur pemberian kredit yaitu adanya kepercayaan, tenggat waktu, risiko dan prestasi.

Dalam praktiknya, proses pemberian fasilitas kredit yang diberikan kepada masyarakat tidak semua berjalan lancar. Terdapat pula debitur yang mengalami kredit bermasalah atau *non-performing loan (NPL)* yang tergolong menjadi 5 (lima) golongan kredit bermasalah berdasarkan kolektibilitas kredit yang terdapat dalam Pasal 12 Ayat (3) Peraturan Bank

Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Aktiva Bank Umum, terdapat 5 (lima) golongan kolektibilitas kredit, yaitu (Harun 2010, 115–17):

a. Kredit lancar dengan kriteria :

- 1) Pembayaran angsuran tepat waktu;
- 2) Memiliki mutase rekening yang aktif;
- 3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.

b. Kredit dalam perhatian khusus, dengan kriteria :

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari;
- 2) Terkadang terjadi cerukan;
- 3) Mutase rekening relative aktif;
- 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan;
- 5) Didukung oleh pinjaman baru.

c. Kredit kurang lancar, dengan kriteria :

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau buunga yang melampui 90 (sembilan puluh) hari;
- 2) Sering terjadi cerukan;
- 3) Frekuensi mutase rekening relative rendah;
- 4) Terjadi pelanggaran kontrak yang terdapat dalam perjanjian lebih dari 90 (sembilan puluh) hari;
- 5) Terdapat indikasi maslaah keuangan yang dihadapi debitur;
- 6) Dokumentasi pinjaman rendah.

d. Kredit yang diragukan, dengan kriteria :

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari;
- 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen;
- 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari;
- 4) Terjadi kapitalisasi bunga;
- 5) Dokumentasi hukum lemah untuk diperjanjikan maupun peningkatan jaminan.

e. Kredit macet, dengan kriteria :

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga melebihi 270 (dua ratus tujuh puluh) hari;
- 2) Terdapat kerugian operasional yang ditutup dengan pinjaman baru;
- 3) Jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Kredit macet dalam dunia perbankan merupakan penggolongan kredit terakhir apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Menurut Supramono, faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet adalah

- a. Nasabah menyalah gunakan kredit yang diperolehnya, setiap kredit yang diperoleh oleh nasabah harus digunakan sesuai dengan tujuan pemberian kredit tersebut. Pemakaian kredit yang menyimpang akan mengakibatkan usaha nasabah tersebut gagal sehingga ia tidak dapat mengembalikan kredit sesuai waktu yang telah diperjanjikan.

- b. Nasabah kurang mampu mengelola usahanya.
- c. Nasabah tidak beritikad baik.

Apabila kredit macet berlangsung lama maka akan berakibat kepada wanprestasi. Menurut Yahya Harahap, bahwa istilah wanprestasi atau cidera janji diatur dalam Pasal 1243 jo. Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- 1) Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan pengertian wanprestasi atau cidera janji, yaitu :
 - a) Lalai memenuhi perjanjian;
 - b) Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan;
 - c) Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.
- 2) Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan pengertian yang lebih spesifik, bahwa wanprestasi adalah tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan.

Saat terjadinya cidera janji di beberapa negara diatur lebih rinci, yaitu :

- 1) Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan :
 - a) Pokok pinjaman;
 - b) Bunga (*interest*), yakni tidak membayar bunga paling tidak dua (2) bulan.

- 2) Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, tetapi hal tersebut tidak diindahkan debitur.

Kesalahan dalam wanprestasi adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian pada diri kreditur dan dapat dipertanggungjawabkan oleh debitur. Kerugian yang diderita kreditur tersebut dapat berupa biaya-biaya (ongkos-ongkos) yang telah dikeluarkan kreditur, kerugian yang menimpa harta benda milik kreditur, atau hilangnya keuntungan yang diharapkan.

Suatu keadaan dapat digolongkan wanprestasi apabila memiliki kriteria sebagai berikut :

- 1) Debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan;
- 2) Debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan;
- 3) Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;
- 4) Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan;
- 5) Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah dibuatnya atau menyalahgunakan isi perjanjian,

Apabila dihubungkan dengan kredit macet, maka ada tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu :

- 1) Debitur sama sekali tidak membayar angsuran kredit;
- 2) Debitur membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya), akan tetapi yang digolongkan sebagai kredit macet dalam hal ini adalah jika debitur kurang membayar satu kali angsuran;
- 3) Debitur membayar lunas kredit setelah jangka waktu perjanjian berakhir.

6. Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit

Adanya kredit macet akan menjadi beban bagi bank karena menjadi salah satu faktor penentu kinerja sebuah bank. Apabila terjadi kredit bermasalah yang menyebabkan macet sehingga debitur tidak mampu memenuhi prestasinya, bank akan melakukan 2 (dua) strategi, yaitu :

a. Penyelamatan Kredit

Penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditur dengan debitur dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit dan diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit. Penyelamatan kredit dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*). Apabila langkah penyelamatan kredit tidak dapat terselesaikan maka dilanjutkan ke tahap penyelesaian kredit.

b. Penyelesaian Kredit

Penyelesaian Kredit merupakan langkah penyelesaian terakhir apabila proses penyelamatan kredit tidak dapat menemukan penyelesaian. Tujuan penyelesaian kredit ini adalah untuk menjual atau mengeksekusi jaminan. Salah satu bentuk penyelesaian hutang kepada bank yaitu melalui mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).

D. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)

1. Pengertian AYDA

Bank sebagai lembaga intermediasi menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat dengan pemberian fasilitas kredit. Apabila pada praktiknya terjadi permasalahan dalam pemberian fasilitas kredit kepada nasabah, bank akan melakukan upaya penyelamatan kredit terhadap portofolio kredit yang tergolong kredit bermasalah dengan upaya penyelamatan. Namun, tidak semua kredit dapat diselamatkan yang berujung pada upaya penyelesaian kredit melalui Agunan Yang Diambil Alih yang selanjutnya disebut AYDA.

Objek yang digunakan dalam mekanisme AYDA adalah jaminan tanah yang diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Hak Tanggungan memberi wewenang kepada kreditur untuk melakukan eksekusi agunan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang mengandung irah-irah “Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.” APHT mempunyai kekuatan eksekutorial sama seperti sebuah keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Proses eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan baik melalui penjualan di bawah tangan ataupun lelang kepada masyarakat luas termasuk kepada kreditur itu sendiri. Akan tetapi pemberian hak

tanggungannya dilarang membuat janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan menjadi pemilik agunan (*beding van niet zuivering*) bilamana di kemudian hari debitur lalai atau tidak memenuhi prestasinya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 12 UU Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.”

Penjualan agunan kepada kreditur khususnya “bank” mendapat pengecualian berdasarkan Pasal 12A Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang telah dirubah oleh Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Undang-Undang No.11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, yang merupakan payung hukum yang mengatur segala aspek perbankan di Indonesia. Pasal 12A Undang-Undang Perbankan berbunyi :

“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.”

Penjelasan mengenai Pasal 12A ayat (2) huruf b ditegaskan bahwa agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu (1) satu tahun. Selain itu, bank dilarang memiliki agunan yang telah dibeli dan secepat-cepatnya harus dijual kembali kepada pihak lain agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank. Ketentuan Pasal 12A UU Perbankan ini merupakan hukum memaksa (*dwingendrecht*) yang wajib (*mandatory*) dijalankan oleh bank. Dari ketentuan Pasal ini diketahui bahwa Undang-Undang memberi hak limitatif untuk menguasai agunan yang telah dibeli yaitu selama satu tahun.

Berdasarkan Pasal 1 angka 15 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40 /POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, menjelaskan mengenai AYDA yaitu Aset yang diperoleh bank baik sebagian atau seluruhnya dengan cara pembelian melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan, dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban kepada Bank.

Dapat disimpulkan bahwa AYDA adalah suatu aktiva yang diperoleh dari bank baik melalui pelelangan maupun di luar lelang dari pemilik agunan, debitur lalai dalam memenuhi prestasinya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.

2. Faktor Penyelesaian Kredit Melalui AYDA

Pada praktiknya, Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) oleh pihak bank menjadi alternatif dalam proses penyelesaian kredit macet. Apabila debitur tidak mampu melakukan pembayaran dan mengakibatkan kredit macet, artinya debitur sudah tidak mampu lagi untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana disyaratkan dalam perjanjian kredit antara debitur dan bank (kreditur). Faktor-faktor penyebab penyelesaian kredit macet melalui AYDA antara lain (Sumartik 2016, 89):

- a. Pengambilalihan asset debitur (AYDA) berupa tanah dan bangunan harus dilakukan apabila kredit sudah masuk ke dalam kategori kredit macet
- b. Debitur tidak mempunyai kemampuan membayar
- c. Hilangnya pekerjaan debitur
- d. Debitur selalu ingkar dan tidak kooperatif dalam pembayaran
- e. Tidak ada iktikad baik dalam pembayaran
- f. Debitur hanya sebagai atas nama, dan pemakai kredit tidak diketahui keberadaanya.

3. Proses AYDA

Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) merupakan alternatif penyelesaian kredit bermasalah untuk menekan angka *Non Performing Loan* (NPL) atau presentase kredit macet. Proses pembelian agunan oleh bank dalam rangka penyelesaian kredit macet dengan mekanisme AYDA melalui 2 (dua) cara, yakni:

- a. Melalui jalur Kompromi

Penyelesaian kredit macet melalui jalur kompromi atau non litigasi melalui cara persuasif berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan. Umumnya pihak bank akan mendatangi debitur yang kreditnya macet kemudian menanyakan bagaimana itikad baik debitur untuk melaksanakan kewajibannya dengan menilai usaha debitur. Apabila sudah tidak ada pemasukan dari usaha dan debitur tidak mampu memenuhi prestasinya maka bank akan menawarkan untuk menjual asset yang diagunkan dengan dibantuk oleh bank untuk penjualan sukarela. Pembelian agunan dengan mekanisme AYDA melalui penyerahan sukarela dilakukan menggunakan lembaga PPJB, Surat Kuasa Menjual dari debitur selaku pemilik agunan kepada kreditur, membayar uang pembelian agunan sebesar harga jual yang ditentukan oleh Penilai Independen (*Appraisal*), kemudian dilanjutkan ke tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT kepada Pihak lain/Pembeli akhir.

b. Melalui jalur Non kompromi

Penyelesaian kredit macet melalui jalur non kompromi atau litigasi melalui mekanisme lelang, yaitu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dan selanjutnya mengambil pelunasan

piutang dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain.

Pembelian agunan oleh bank secara lelang dilakukan dengan menyertakan akta pernyataan yang dibuat oleh Notaris (*Akta De Command*) yang isinya menyatakan bahwa pembelian agunan diperuntukkan bagi pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam tempo 1 (satu) tahun sejak hari pelaksanaan lelang dengan berpedoman pada Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan RI (PMK) No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi:

- 1) Lembaga jasa keuangan sebagai kreditor dapat membeli agunannya dalam pelaksanaan lelang sepanjang diatur dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- 2) Dalam hal lembaga jasa keuangan akan membeli agunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lembaga jasa keuangan harus menyampaikan kepada Pejabat Lelang surat pernyataan dalam bentuk akte notaris yang berisikan pernyataan pembelian tersebut dilakukan untuk pihak lain yang akan ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang.
- 3) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah terlampaui, lembaga jasa keuangan ditetapkan sebagai Pembeli.

Apabila kreditur tidak menunjuk nama pihak lain sebagai pembeli lelang dalam tempo 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 angka (2), PMK No.213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pejabat lelang langsung menunjuk kreditur sebagai pembeli lelang dalam akta risalah tanpa membedakan kreditur lembaga keuangan bank atau lembaga keuangan non bank.