

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
DALAM PROSES PERALIHAN KREDITUR (*TAKE OVER*) JUAL BELI
OBJEK JAMINAN KREDIT PADA PT BPR BANDA RAYA BATAM**

TESIS

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan

Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Oleh

RIZKI FEBRIAN

13 20123030

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2016

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

JUDUL : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
DALAM PROSES PERALIHAN KREDITUR (TAKE
OVER) JUAL BELI OBJEK JAMINAN KREDIT
PADA PT BPR BANDA RAYA BATAM**

NAMA : **RIZKI FEBRIAN**

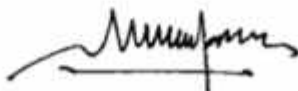
NIM : **1320123030**

PROGRAM STUDI : **MAGISTER KENOTARIATAN**

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan didepan sidang ujian akhir Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang dan dinyatakan lulus pada tanggal 27 Juli 2016.

**Mengetahui
Komisi Pembimbing**

Pembimbing I



Prof. H. FIRMAN HASAN S.H., LL.M
NIP : 19521111979031002

Pembimbing II



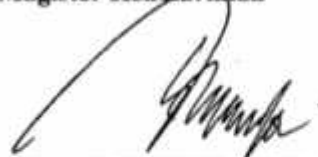
Dr. H. BUSYRA AZHERI S.H., M.H
NIP : 196911181994031002

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Andalas**



Prof. Dr. ZAINUL DAULAY S.H., M.H
NIP : 195911221986031002

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**



Dr. AZMI FENDRI S.H., M.Kn
NIP : 197505102005011003

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia serta petunjuk-Nya kepada penulis, tak lupa juga selawat beriring salam penulis kirimkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, sehingga dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM**

PROSES PERALIHAN KREDITUR (TAKE OVER) JUAL BELI OBJEK JAMINAN KREDIT PADA PT.BPR BANDA RAYA BATAM ”. Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas Padang.

Penulis menyadari begitu banyak kesukaran yang harus dihadapi dalam proses pembuatan dan penyelesaian tesis ini, oleh karena itu terima kasih yang teristimewa penulis ucapkan kepada orang tua dan keluarga penulis sebagai sumber inspirasi dan motivator terbaik bagi penulis. Semoga kita sekeluarga selalu dalam lindungan-Nya. Amiiin...

Terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Tafdil Husni Se., MBA, selaku Rektor Universitas Andalas.
2. Bapak Dr. Zainul Daulay, SH,MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
3. Bapak Dr. Kurnia Warman, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Andalas.

4. Bapak Dr. H. Busyra Azheri, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Andalas sekaligus selaku dosen pembimbing II yang telah dengan sabar dan memberikan banyak ilmu yang berguna bagi penulis dalam penyusunan tesis ini.
5. Bapak Charles Simabura, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas.
6. Bapak Dr. Azmi Fendri, SH, MKn selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
7. Ibu Neneng Oktarina, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas sekaligus selaku dosen penguji, yang telah memberikan masukan ilmu dan saran yang bermanfaat bagi penulis dalam penyusunan tesis ini.
8. Bapak Prof. H. Firman Hasan, SH., LLM selaku pembimbing I yang telah menyediakan waktu, tenaga, pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini.
9. Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan Studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
10. Seluruh staf pengelola Magister Kenotariatan Universitas Andalas.
11. Direksi, Pimpinan Cabang dan seluruh staf PT BPR Banda Raya Batam yang telah membantu dan bersedia diwawancarai dalam penelitian ini.

12. Kepada seluruh teman-teman Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, yang telah membantu serta menjadi teman diskusi penulis selama ini dan mendoakan serta memberikan semangat.

Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Atas kekurangan dan keterbatasan ilmu yang dimiliki, penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini sangat jauh dari sempurna. Untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan saran serta kritik dari semua pihak demi kesempurnaan tesis ini. Akhir kata penulis menghanturkan do'a semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.



Padang, Juli 2016

Penulis

RIZKI FEBRIAN

13 20123030

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR
DALAM PROSES PERALIHAN KREDITUR (*TAKE OVER*) JUAL BELI
OBJEK JAMINAN KREDIT PADA PT BPR BANDA RAYA BATAM**

abstrak

**(Rizki Febrian, 1320123030, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas
Padang, 108 hlm)**

Pemberian kredit oleh bank merupakan salah satu jalan keluar untuk mencukupi kebutuhan dana oleh masyarakat, salah satu bentuknya adalah *take over* jual beli objek jaminan kredit, seperti yang dilakukan pada PT.BPR Banda Raya Batam selaku Kreditur yang menerima peralihan kredit. *Take over* jual beli ini sebelumnya harus dilakukan proses balik nama dari debitur lama yang mendapatkan fasilitas kredit dari bank lain (Kreditur X) kepada debitur yang menerima fasilitas kredit dari PT. Banda Raya Batam. Di kota Batam sendiri, proses Balik Nama Sertifikat Tanah tidak sama dengan kota dan kabupaten lainnya di Indonesia, dimana ada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) yang berwenang untuk menerbitkan Izin Peralihan Hak (IPH) sebagai rekomendasi kepada Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan proses Balik Nama pada Sertifikat Tanah tersebut. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam, serta untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap kreditur dalam proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Yuridis Empiris, jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan dan data lapangan yang berkaitan dengan judul yang selanjutnya pengolahan data dan dianalisis secara kualitatif. Dari hasil penulisan diperoleh kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan peralihan kreditur (*take over*) jaminan kredit harus mempertimbangkan resiko yang muncul akibat proses peralihan kreditur tersebut terkait dengan pelaksanaan peralihan, perjanjian yang dibuat, dan kepastian hukum terhadap para pihak, dalam hal ini kreditur yang menerima *take over* (PT. BPR Banda Raya Batam), Debitur lama dan Debitur baru, Notaris dan kepastian Izin Peralihan Hak yang diterbitkan oleh Badan Pengusahaan Batam.

Kata Kunci: Perlindungan hukum, Peralihan kreditur (*take over*) dan jaminan kredit.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Keaslian Penelitian.....	9
E. Manfaat Penelitian.....	10
F. Kerangka Teoriti sdan Kerangka Konseptual.....	10
G. Metode Penelitian.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan tentang Bank	
1. Pengertian Bank	19
2. Asas, Fungsi, dan Tujuan Perbankan	19
3. Jenis-jenis Bank	20
4. Kegiatan Usaha Bank	25
B. Tinjauan tentang Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian	35
2. Jenis-jenis Perjanjian	45
3. Berakhirnya Perjanjian	49

C. Tinjauan tentang Kredit

1. Pengertian Kredit.....	51
2. Unsur-unsur Kredit	54
3. Tujuan Kredit	55
4. Jenis-jenis Kredit	56
5. Prinsip-prinsip Perkreditan	60
6. Perjanjian Kredit	63
7. Jaminan Kredit	68

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Peralihan Kreditur (<i>take over</i>) Jual Beli Objek Jaminan Kredit pada PT BPR Banda Raya Batam	76
B. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Proses Peralihan Kreditur (<i>take over</i>) Jual Beli Objek Jaminan Kredit pada PT BPR Banda Raya Batam	94
C. Peranan Notaris dalam Proses Peralihan Kreditur (<i>take over</i>) Jual Beli Objek Jaminan Kredit pada PT. BPR Banda Raya Batam.	99

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	102
B. Saran	104

DAFTAR PUSTAKA 106

LAMPIRAN – LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemberian kredit merupakan kegiatan pihak bank yang menyalurkan uang kepada masyarakat. Penyaluran dana merupakan kegiatan menjual dana yang berhasil dihimpun dari masyarakat yang dikenal dengan *lending*.¹ Pemberian kredit ini juga diberikan oleh Bank Perkreditan Rakyat (selanjutnya disebut dengan BPR). Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan: “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.

Kredit juga merupakan bentuk penyaluran dana ke masyarakat yang diberikan oleh BPR. Kredit yang diberikan oleh BPR didasarkan kepada kepercayaan, sehingga pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Bank akan memberikan kredit kalau benar-benar yakin bahwa si penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.² Kredit yang disalurkan oleh BPR kepada masyarakat juga disyaratkan adanya jaminan. Jaminan ini

¹Igantius Ridwan Widyadharma, 1997, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm.1.

² Thomas Suyatno, dkk, 2003, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm 14.

dimaksudkan sebagai upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan. Jaminan juga memberikan kepastian hukum bagi kreditur (BPR), dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi.³ Jaminan merupakan perjanjian tambahan (*asesoir*) dari perjanjian kredit.

Tingginya tingkat persaingan dunia perbankan saat ini, menuntut bank untuk berinovasi sesuai kebutuhan perkembangan ekonomi masyarakat. Salah satunya dalam melaksanakan kegiatan *take over* kredit. *Take Over* Kredit/Pinjaman adalah pemberian fasilitas kredit/pinjaman oleh suatu lembaga keuangan (bank/non bank) yang dipergunakan untuk pemindahan fasilitas kredit dari lembaga keuangan lain.⁴ Alasan dilakukannya *take over* kredit antara lain :

1. Untuk mendapatkan tambahan kredit/pinjaman.
2. Untuk mendapatkan tingkat bunga yang lebih rendah dan mengecilkan besaran angsuran.
3. Ketidakpuasan pelayanan di lembaga keuangan awal dimana kredit diperoleh sebelumnya.
4. Adanya transaksi jual beli objek jaminan kredit karena pembiayaan kreditur lain kepada pembeli objek jaminan kredit tersebut.

Salah satu bank yang melaksanakan kegiatan *take over* jual beli objek jaminan kredit adalah PT. BPR Banda Raya Batam. Dalam hal ini PT. BPR Banda Raya Batam memberikan pemberian Kredit Pemilikan Rumah kepada debiturnya, tetapi jaminan Sertifikat Tanah yang akan dibeli oleh debitur tersebut masih menjadi agunan oleh Bank lain. Dengan dilakukannya. *Take over* kredit tersebut, langkah awal yang harus dilakukan yaitu proses balik nama dari penjual (debitur

³ Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 28.

⁴ <http://gadaibpkbmobil.co.id/pengertian-dan-definisi-take-over-kredit/>. Diakses tanggal 3 April 2016.

X) yang merupakan nasabah di bank lain (kreditur A), kepada pembeli (debitur Y), yang diberikan fasilitas kredit dari PT. BPR Banda Raya Batam. Namun yang menjadi kendala, proses balik nama di kota Batam ini harus memperoleh izin peralihan hak (IPH) yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan (BP) Batam, dan memakan waktu 14 hari kerja, dengan ketentuan objek tanah telah memiliki pecahan Penetapan Lokasi atau PL. Proses IPH yang memakan waktu lama, menyebabkan fasilitas kredit yang telah diberikan oleh PT. BPR Banda Raya Batam kepada Debitur Y, tidak memiliki kepastian hukum.

BP Batam (Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam) adalah lembaga/instansi pemerintah pusat yang dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 dengan tugas dan wewenang melaksanakan pengelolaan, pengembangan dan pembangunan kawasan sesuai dengan fungsi-fungsi kawasan. Sebelumnya BP Batam adalah Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam atau lebih dikenal dengan nama Otorita Batam. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2011 tentang Pengelolaan Keuangan pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, BP Batam adalah Lembaga nonstruktural yang berbentuk Badan Layanan Umum.

PERATURAN-PERATURAN YANG MENDASARI BP BATAM

No.	Peraturan/Dasar Hukum	Tentang
1.	Keppres RI Nomor 65 Tahun	Pulau Batam sebagai Basis Logistik dan

	1970 tanggal 19 Oktober 1970		Operasional.
2.	Keppres RI Nomor 74 Tahun 1971 tanggal 26 Oktober 1971		Sebagian Dari Pulau Batam yaitu Wilayah Batu Ampar sebagai Daerah Industri.
3.	Keppres RI Nomor 41 Tahun 1973 tanggal 22 Nopember 1973		Seluruh Wilayah Pulau Batam ditetapkan sebagai Daerah Industri Pulau Batam.
4.	Keppres RI Nomor 33 Tahun 1974 tanggal 29 Juni 1974		Penunjukan & Penetapan Beberapa Wilayah Usaha Bonded Warehouse di Daerah Industri Pulau Batam.
5.	Keppres RI Nomor 41 Tahun 1978 tanggal 24 Nopember 1978		Penetapan Seluruh Daerah Industri Pulau Batam sebagai Wilayah Usaha Bonded Warehouse.
6.	Kepmendagri Nomor 43 Tahun 1977 tanggal 18 Februari 1977		Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam.
7.	Keppres RI Nomor 45 Tahun 1978 tanggal 18 Desember 1978		Perubahan Atas Keputusan Presiden RI Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.
8.	Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1983 tanggal 7 Desember 1983		Pembentukan Kotamadya Batam di Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Riau.
9.	Keppres RI Nomor 7 Tahun 1984 tanggal		Hubungan Kerja Antara Kotamadya Batam dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam.
10.	Keppres RI Nomor 56 Tahun 1984 tanggal 18 September 1984		Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Bonded Warehouse.
11.	Keppres RI Nomor 58 Tahun 1989 tanggal 24 Nopember 1989		Perubahan Keppres RI Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam sebagaimana telah dirubah dengan Keppres RI Nomor 45 Tahun 1978.

12.	KeppresRI Nomor 28 Tahun 1992 Tanggal 19 Juni 1992	Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat (Bonded Zone).
13.	Kepmeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 9-VIII-1993 tanggal 3 Juni 1993	Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-pulau Lain Disekitarnya.
14.	Keppres RI Nomor 94 Tahun 1998 tanggal 29 Juni 1998	Perubahan Keppres RI Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam sebagaimana telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Keppres RI Nomor 58 Tahun 1989.
15.	Undang-undang RI Nomor 53 Tahun 1999 tanggal 4 Oktober 1999	Pembentukan Kab. Pelalawan, Kab. Rokan Hulu, Kab. Rokan Hilir, Kab. Siak, Kab. Karimun, Kab. Natuna, Kab. Kuantan, Kab. Sengingi dan Kota Batam.
		Pasal 21 :
		Dengan terbentuknya Kota Batam sebagai Daerah Otonomi, Pemerintah Kota Batam dalam Penyelenggaraan Pemerintahan dan Pembangunan didaerahnya mengikutsertakan Badan Otorita Batam.
		Hubungan kerja antara Pemerintah Kota Batam dan Badan Otorita Batam diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
16.	Keputusan Bersama Walikota Batam dan Ketua Otorita Batam Nomor 05/SKB/HK/VI/2000 ; 61/KPTS/KA/VI/2000 tanggal 30 Juni 2000	Pembentukan dan Susunan Tim Perancang Draft Peraturan Pemerintah tentang Pengaturan Hubungan Kerja Pemerintah Kota Batam dengan Badan Otorita Batam.

17.	Keppres RI Nomor 113 Tahun 2000 tanggal 4 Agustus 2000	Perubahan Keempat atas Keppres RI Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.
18.	Keppres RI Nomor 25 Tahun 2005 tanggal 5 September 2005	Perubahan Kelima Atas Keppres RI Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.

Pendaftaran ke kantor pertanahan terhadap peralihan hak di kota Batam ini sebelumnya harus ada IPH (izin peralihan hak) oleh otorita Batam. Begitu juga terhadap jual beli yang dengan memakai pihak perbankan untuk memperoleh dana atau tambahan dana untuk membeli tanah/bangunan atau dengan penggantian debitur dan kreditur (*take over*). Peristiwa *take over* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal juga dengan sebutan “subrogasi”.⁵ Dalam KUHPerdata Pasal 1400, definisi subrogasi yaitu: “penggantian hak-hak kreditor oleh seorang pihak ketiga yang membayar kreditor itu dan pihak ketiga itu dalam rangka pembahasan ini diberi nama kreditor baru, sedang kreditor yang menerima pembayaran dari pihak ketiga diberi nama kreditor lama”. Lebih lanjut dijelaskan pada Pasal 1401 mengenai cara terjadinya subrogasi yaitu terjadi karena persetujuan (secara langsung) dan terjadi karena undang-undang (secara tidak langsung).

Dalam proses *take over* yang terjadi di kota Batam ini, pihak debitur awal yang berutang pada Kreditor Akemudian menjual kepada debitur baru dan akan dibiayai oleh PT. BPR Banda Raya Batam. PT. BPR Banda Raya Batam akan melunasi sisa utang

⁵ Suharnoko dan Endah Hartati, 2005, *Doktrin subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 3.

debitur lama dan sisa dari kreditnya akan di blokir pada sampai sertifikat atas nama debitur lama menjadi milik debitur baru yang berutang pada PT. BPR Banda Raya Batam. Disaat penandatanganan AJB dari debitur lama ke debitur baru ini , Notaris/PPAT hanya memegang foto copy sertifikat karena debitur lama masih mempunyai utang pada PT.BPR Kencana Graha Batam.

AJB dibuat dihadapan notaris/PPAT, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena notaris/PPAT dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Tetapi dalam hal ini notaris/PPAT haruslah berhati-hati karena Setiap akta notaris dapat dijadikan alat pembuktian, apabila terjadi sengketa di antara para pihak, persengketaan tersebut tidak menutup kemungkinan melibatkan notaris, dan atas keterlibatan itu notaris harus ikut bertanggung jawab atas apa yang telah dilakukannya. Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT jangan sampai memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan jelas. Akta PPAT yang merupakan akta otentik mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya.

Sekilas mekanisme *take over* kredit ini nampak tidak ada masalah. Namun menurut penulis, “prinsip kehati-hatian” sangat dibutuhkan dari seorang notaris dalam proses *take over* ini, sebab

sesungguhnya dalam proses *take over* ini ada hal-hal yang dapat menjadi sumber masalah. Berdasarkan uraian dari permasalahan tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul ” **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PROSES PERALIHAN KREDITUR (TAKE OVER) JUAL BELI OBJEK JAMINAN KREDIT PADA PT.BPR BANDA RAYA BATAM**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka permasalahan penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur dalam proses peralihan kreditur (*take over*) jual beli objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam?
3. Bagaimana Peranan Notaris sebagai Pejabat yang berwenang membuat Akta Otentik dalam memberikan perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam proses peralihan kreditur (*take over*) jual beli objek jaminan kredit pada PT. BPR Banda Raya Batam.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisa proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap kreditur dalam proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa sejauh mana peranan Notaris atas akta yang dibuatnya dalam memberikan perlindungan bagi Kreditur dalam Proses peralihan Kreditur (*take over*) jual beli objek jaminan pada PT. BPR Banda Raya Batam.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran informasi tentang keaslian penelitian yang akan dilakukan, baik di lingkungan Universitas Andalas maupun diluar kelembagaan pendidikan ini, objek kajian dalam penulisan karya ilmiah ini bukanlah hal yang baru. Karena telah ada penelitian sebelumnya yang dituangkan dalam tesis yang disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar S2 Program Studi Magister Kenotariatan, yaitu :

1. Tesis atas nama Joseph Christianto , Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010, Dengan Judul Mekanisme Peralihan Kredit (*Take Over*) Pada PT. Bank Mayapada Internasional Tbk Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong . Permasalahan yang diteliti adalah :

- a. Mekanisme Peralihan Kredit (*take over*) pada PT. Bank Mayapada Internasional Mayapada Mitra Usaha Unit Gemolong
 - b. Akibat Hukum Peralihan Kredit (*take over*) pada PT Bank Mayapada Internasional Mayapada Mitra Usaha Unit gemolong
2. Tesis atas nama Dwi Santi Wulandari, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2009, Dengan Judul Prinsip Kehati-Hatian Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Pada Bank Central Asia Cabang Cilegon). Permasalahan yang diteliti adalah :
- a. Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian yang Diaplikasikan dalam Perjanjian Kredit pada Bank BCA Cabang Cilegon Propinsi Banten
 - b. Tanggung Jawab Bank BCA Cabang Cilegon Propinsi Banten dengan Pihak Debitur dalam Perjanjian Kredit Menyangkut Hak dan Kewajiban.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wacana dan sumbangan pemikiran di bidang ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan mengenai perlindungan kreditur dalam proses *take over* jual beli pada BPR dan kendala yang dihadapi dalam proses *take over* jual beli tersebut serta menambah wawasan penulis.

2. Manfaat Praktis

Penelitian diharapkan dapat menjadi pedoman yang komprehensif bagi semua pihak yang terkait tentang pengikatan kredit yang telah diikat dengan sempurna, jaminan hukum dan pihak-pihak yang berhubungan, notaris, perbankan dan nasabah, dan untuk memberikan sumbangan pemikiran dan menambah bahan informasi bagi dunia perbankan yang terlibat dalam penelitian.

F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian hukum.

Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuan itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang yang mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.⁶

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak

⁶ Salim, 2010, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 45.

mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumnya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.

2. Teori Perlindungan hukum.

Perlindungan hukum yaitu upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi. Sedangkan teori tentang perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisa tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.⁷ Secara teoritis, menurut Philipus M. Hadjon bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 yaitu :

1. Perlindungan hukum preventif.

Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah

⁷⁷ <http://www.ilmuhukum.net/2015/09/teori-perlindungan-hukum-menurut-para.html>. diakses tanggal 08 Mei 2016.

suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu dan batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2. Perlindungan hukum Represif.

Perlindungan hukum Represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Perlindungan hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

2. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari kata latin, yaitu *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.⁸ Suatu kerangka konseptual, merupakan hal yang dapat menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin diteliti.⁹ Dalam membangun konsep pertama kali harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.¹⁰ Konsep yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah.¹¹

Untuk menyatukan persepsi mengenai penggunaan istilah yang dipakai dalam penelitian ini, maka penulis memberikan pembatasan tentang istilah-istilah yang terkandung di dalam pokok-pokok judul penelitian yaitu :

⁸ Qomaruddin dan Yooke Tjuparmah Komaruddin, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm.122.

⁹ H.T. Sairchild, 1990, *Dalam Ringkasan Metodologi Penelitian Empiris*, Indhil-Co, Jakarta, hlm.83.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.137.

¹¹ Soejono Soekanto, (b), 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm.132.

1. Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹²

2. Kreditur adalah orang atau dan hukum yang memberikan kredit atau pihak berpiutang

3. *Take Over*

Berdasarkan Pasal 1400 KUHPerdara, Subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang.

4. Jual beli.

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, menyatakan: Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

5. Jaminan

Jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kredit untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.¹³

6. Kredit.

¹² Masjchoen dan Sri Sofwan, 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, hlm 25.

¹³ Salim, *Op.cit*, hlm 22.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan:

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.

6. BPR adalah bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan atau bentuk lainnya yang disamakan dengan itu.¹⁴

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini *yuridis empiris*. Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan, artinya metode pendekatan yuridis empiris adalah mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dan menghubungkannya dengan kenyataan dalam perlindungan hukum terhadap kreditur dalam proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam.¹⁵

2. Sifat Penelitian

¹⁴Thomas Suyatno, *Op.cit*, hlm 4.

¹⁵ Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, hlm 67.

Berkaitan dengan pendekatan masalah yang digunakan dan tujuan penelitiannya, maka sifat penelitiannya adalah penelitian deskriptif, artinya bahwa hasil penelitian memberikan gambaran seutuhnya tentang fakta yang ditemui dilapangan terutama tentang perlindungan hukum terhadap kreditur dalam proses peralihan kreditur (*take over*) jual beli objek jaminan kredit pada PT BPR Banda Raya Batam.

3. Jenis dan Sumber Data¹⁶

Penelitian ini termasuk dalam tipe penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang berusaha menggambarkan mengenai Perlindungan Hukum terhadap kreditur dalam perlindungan hukum terhadap kreditur dalam proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam.

Data-data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data primer yaitu data yang langsung diperoleh dari lapangan dengan mengadakan penelitian pada diperoleh PT. BPR Banda Raya Batam
- b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang berupa :
 - 1) Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap individu atau masyarakat yang berasal dari peraturan perundang-undangan, meliputi :
 - a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok pokok Agraria.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit*, hlm 143.

- b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer misalnya: buku-buku, jurnal, hasil seminar maupun teori-teori mengenai perlindungan hukum, perbankan, perjanjian dan kredit
 3. Bahan hukum tertier yakni bahan hukum yang dapat memberikan informasi, petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer misalnya penggunaan kamus-kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi dokumen atau bahan kepustakaan adalah memperoleh data dengan mencari dan mempelajari buku-buku dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam.

b. Wawancara atau *interview* adalah dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti oleh penulis, yaitu:

1. PT. BPR Banda Raya Batam (Direksi, Pimpinan Cabang, Account Officer dan Legal Staff PT. BPR Banda Raya Batam).
2. Debitur yang melakukan proses *take over* jual beli ke PT. BPR Banda Raya Batam.

5. Pengolahan Data dan Analisis Data

Setelah data diperoleh baik dari hasil penelitian lapangan maupun kepustakaan, kemudian data tersebut diolah dengan melakukan proses editing, gunanya untuk memilahkan data yang tidak diperlukan. Selanjutnya dari data yang telah diolah tersebut dilakukan analisis guna memperoleh data yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, karena data yang diolah hanya berupa uraian kalimat baik dari hasil wawancara maupun dari pengkajian literatur yang ada. Dari data yang telah dianalisis tersebut memperoleh data yang deskriptif yang mengungkapkan hasil penelitian apa adanya tentang permasalahan yang telah dirumuskan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Bank.

1. Pengertian Bank.

Bank merupakan salah satu badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan. Dalam pembicaraan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Disamping itu bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkan, sebagai tempat untuk menukar uang dan memindahkan uang sebagai segala macam bentuk pembayaran.

Pengertian bank dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan) 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.

2. Asas, Fungsi dan Tujuan Perbankan

Ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan menggariskan bahwa : Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Demokrasi

ekonomi yang di maksud adalah demokrasi ekonomi yang berasaskan Undang-Undang Dasar 1945.

Mengenai prinsip kehati-hatian sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan tidak ada penjelasan resmi, tetapi dapat dikemukakan bahwa bank dan orang-orang yang terlibat didalamnya, terutama dalam membuat kebijaksanaan dan menjalankan kegiatan usahanya wajib melaksanakan tugas dan wewenangnya masing-masing secara cermat, teliti dan profesional sehingga memperoleh kepercayaan masyarakat. Selain itu bank dalam menjalankan usahanya harus selalu mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku secara konsisten dengan didasari oleh itikad baik.¹⁷

Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat, hal tersebut diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Perbankan.

3. Jenis-Jenis Bank.

Praktek kegiatan perbankan, bank dibedakan sesuai dengan jenis bank tersebut. setiap bank memiliki ciri dan tugas tersendiri dalam melakukan kegiatannya, misalnya dilihat dari fungsi bank yaitu antara kegiatan bank umum dengan kegiatan bank perkreditan rakyat, jelas memiliki tugas atau kegiatan yang berbeda.¹⁸ Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UU Perbankan, menyatakan: “Menurut jenisnya, bank terdiri dari Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat”

¹⁷ Afand, *Asas dan Tujuan Perbankan*, <http://www.afand.cybermq.com>, 05 September 2015.

¹⁸ *Ibid*, hlm 32.

Berdasarkan ketentuan di atas jenis bank dilihat dari fungsinya terdiri atas:

1. Bank Umum.

Berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, 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”.

2. Bank Perkreditan Rakyat.

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyatakan: “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”.

Adapun jenis perbankan dewasa ini ditinjau dari berbagai segi antara lain:

a. Dilihat dari segi kepemilikan.

Ditinjau dari segi kepemilikan maksudnya adalah siapa saja yang memiliki bank tersebut. Kepemilikan ini dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan. Jenis bank dilihat dari segi kepemilikan adalah:

1) Bank milik pemerintah.

Merupakan bank yang akte pendirian maupun modal bank ini sepenuhnya dimiliki oleh Pemerintah Indonesia, sehingga seluruh keuntungan bank ini dimiliki oleh pemerintah pula. Contoh bank-bank milik pemerintah Indonesia dewasa ini antara lain: Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), Bank Tabungan Negara (BTN), Bank Mandiri.

2) Bank milik swasta nasional.

Merupakan bank yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional. Kemudian akte pendiriannya pun didirikan oleh swasta, begitu pula dengan pembagian keuntungannya untuk keuntungan swasta pula. Contoh milik swasta nasional seperti : Bank Bumi Putra, Bank Central Asia, Bank Danamon, Bank Internasional Indonesia, Bank Lippo, Bank Mega, Bank Muamalat, Bank Niaga, Bank Universal.

3) Bank milik koperasi.

Merupakan bank yang kepemilikan saham-sahamnya dimiliki oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Contoh bank jenis ini adalah Bank Umum Koperasi Indonesia (Bukopin).

4) Bank milik asing

Bank jenis ini merupakan cabang dari bank yang ada diluar negeri, baik milik swasta asing atau pemerintah asing. Kepemilikannya jelas dimiliki oleh pihak asing (luar negeri). Contoh bank asing antara lain: *ABN AMRO Bank, American Express Bank, Bank of America, Bank of Tokyo, Bangkok Bank, City Bank, Deutsche Bank, European Asian Bank, Hongkok Bank.*

5) Bank milik campuran.

Kepemilikan saham bank campuran dimiliki oleh pihak asing dan pihak nasional. Kepemilikan sahamnya secara mayoritas dipegang oleh warga negara Indonesia. Contoh Bank Campuran antara lain:

Bank Finconesia, Bank Merincorp, Bank PDFCI, Inga Bank, Inter Pacific Bank, Sanwa Indonesia Bank, Paribas BBD Indonesia.

b. Dilihat dari segi status.

1) Bank Devisa.

Merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi keluar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer keluar negeri, inkaso keluar negeri, *travellers cheque*, pembukaan dan pembayaran *letter of credit* dan transaksi lainnya.

2) Bank Non Devisa.

Merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi seperti halnya bank devisa, seperti halnya bank devisa. Jadi bank non dimana transaksi yang dilakukan masih dalam batas-batas negara.

c. Dilihat dari segi cara menentukan harga.

1) Bank yang berdasarkan prinsip konvensional.

Mayoritas bank yang berkembang di Indonesia dewasa ini adalah bank yang berorientasi pada prinsip konvensional. Hal ini tidak terlepas dari sejarah Bank Indonesia dibawa oleh kolonial Belanda.

Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank berdasarkan prinsip konvensional menggunakan 2 (dua) metode, sebagai berikut:

a) Menetapkan bunga sebagai harga, untuk produk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito. Demikian pula harga untuk produk pinjamannya (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu.

b) Untuk jasa-jasa bank lainnya pihak perbankan konvensional menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau persentase tertentu. Sistem pengenaan biaya ini dikeakan dengan istilah *fee based*.

2) Bank yang berdasarkan prinsip syariah (Islam)

Bank berdasarkan prinsip syariah belum lama berdasarkan Prinsip Syariah belum lama berkembang di Indonesia. Namun, di luar negeri terutama di negara-negara Timur Tengah seperti mesir atau Pakistan bank yang berdasarkan prinsip syariah sudah berkembang pesat sejak lama.

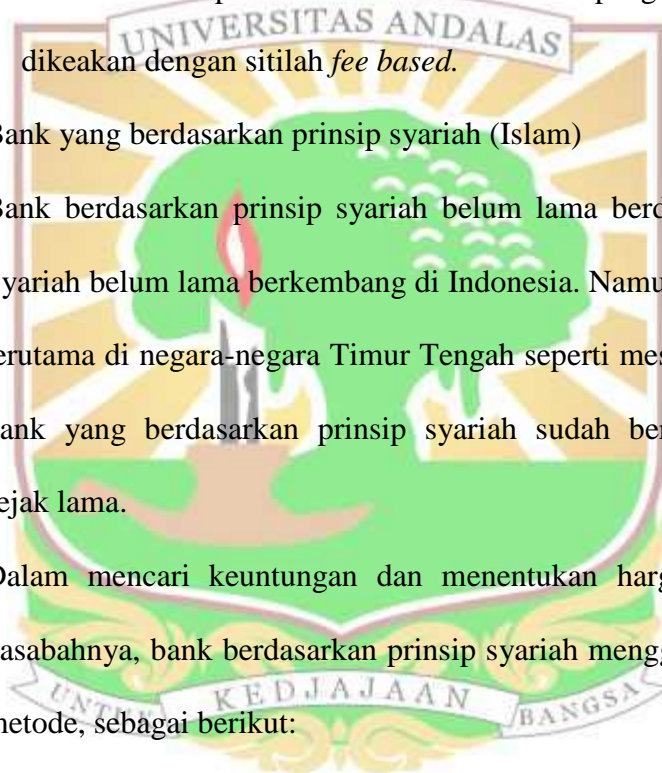
Dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya, bank berdasarkan prinsip syariah menggunakan 2 (dua) metode, sebagai berikut:

a) Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharrabah*).

b) Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*).

c) Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*)

d) Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*).



e) Atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atau barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

4. Kegiatan Usaha Bank.

Sebagai lembaga yang berorientasi bisnis, bank juga melakukan berbagai kegiatan yang tidak terlepas dari bidang keuangan. Kegiatan perbankan yang paling pokok adalah membeli uang dengan cara menghimpun dana dari masyarakat luas. Kemudian menjual uang yang berhasil dihimpun dengan cara menyalurkan kembali kepada masyarakat melalui pemberian pinjaman atau kredit. Dari kegiatan jual beli inilah bank akan memperoleh keuntungan yaitu selisih harga beli (bunga simpanan) dengan harga jual (bunga pinjaman). Disamping itu kegiatan bank lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana adalah memberikan jasa-jasa lainnya. Kegiatan ini ditujukan untuk memperlancar kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana.

Dalam praktiknya kegiatan bank dibedakan sesuai dengan jenis bank tersebut. Setiap jenis bank mempunyai ciri dan tugas tersendiri dalam melakukan kegiatannya, misalnya dilihat dari segi fungsi bank, yaitu kegiatan bank

umum dengan kegiatan Bank Perkreditan Rakyat, jelas memiliki tugas dan fungsi yang berbeda. Kegiatan bank umum lebih luas dari pada Bank Perkreditan Rakyat, artinya produk yang ditawarkan oleh bank umum lebih beragam, hal ini disebabkan bank umum mempunyai kebebasan untuk

menentukan produk dan jasanya. Sedangkan Bank Perkreditan Rakyat mempunyai keterbatasan tertentu, sehingga kegiatannya lebih sempit. Adapun kegiatan usaha bank, dibagi sebagai berikut:

a. Kegiatan Bank Umum.

Bank umum atau lebih dikenal dengan nama bank konvensional merupakan bank yang paling banyak beredar di Indonesia. Bank umum juga memiliki keunggulan jika dibandingkan dengan BPR, baik dalam bidang ragam pelayanan maupun jangka waktu wilayah operasinya. Artinya bank umum memiliki kegiatan pemberian jasa yang paling lengkap dan dapat beroperasi di seluruh wilayah Indonesia. Kegiatan bank umum secara lengkap meliputi kegiatan sebagai berikut:

1) Menghimpun dana (*funding*).¹⁹

Kegiatan menghimpun dana merupakan kegiatan membeli dana dari masyarakat. Kegiatan ini dikenal juga dengan kegiatan *funding*. Kegiatan membeli dana dapat dilakukan dengan cara menawarkan berbagai jenis simpanan. Simpanan sering disebut dengan nama rekening atau *account*. Jenis-jenis simpanan dewasa ini adalah:²⁰

a. Simpan giro (*demund deposit*).

Simpanan giro merupakan simpanan pada bank yang penarikannya dapat dilakukan dengan menggunakan cek atau bilyet giro. Kepada setiap pemegang rekening giro akan diberikan bunga yang dikenal dengan nama jasa giro. Besar jasa giro tergantung dari bank yang

¹⁹ *Ibid*, hlm 33.

²⁰ *Ibid*, hlm 34.

bersangkutan. Rekening giro biasa digunakan oleh usahawan, baik untuk perorangan maupun perusahaannya. Bagi bank jasa giro merupakan dana murah karena bunga yang diberikan kepada nasabah relatif lebih rendah dari bunga simpanan lainnya.

b. Simpanan tabungan (*saving deposit*).

Merupakan simpanan pada bank yang penarikan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan oleh bank, penarikan tabungan dilakukan dengan menggunakan buku tabungan, slip penarikan, kuitansi atau Kartu Anjungan Tunai (ATM). Kepada pemegang rekening tabungan akan diberikan bunga tabungan yang merupakan jasa atas tabungannya. Sama seperti halnya dengan rekening giro, besar bunga tabungan tergantung dari bank yang bersangkutan. Dalam praktiknya bunga tabungan lebih besar dari jasa giro.

c. Simpanan deposito (*time deposit*).

Deposito merupakan simpanan yang memiliki jangka waktu tertentu (jatuh tempo). Penarikannya pun dilakukan sesuai dengan jangka waktu tersebut. Jenis deposito beragam sesuai dengan keinginan nasabah. Dalam praktiknya jenis deposito terdiri dari deposito berjangka, sertifikat deposito dan *deposit on call*.

2) Menyalurkan dana (*lending*).

Menyalurkan dana merupakan kegiatan menjual dana yang berhasil dihimpun dari masyarakat. Kegiatan ini dikenal dengan nama kegiatan *leanding*. Penyalur dana yang dilakukan oleh bank dilakukan melalui

pemberian pinjaman yang dalam masyarakat lebih dikenal dengan nama kredit. Kredit yang diberikan oleh bank terdiri dari beberapa jenis, tergantung dari kemampuan bank yang menyalurkannya.

3) Memberikan jasa-jasa bank lain.

Jasa-jasa bank lain merupakan kegiatan penunjang untuk mendukung kelancaran kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana. Semakin lengkap jasa-jasa bank yang dapat dilayani oleh suatu bank maka akan semakin baik. Kelengkapan ini ditentukan dari permodalan bank serta kesiapan bank dalam menyediakan SDM yang handal. Dalam prakteknya jasa-jasa bank yang ditawarkan meliputi:

a. Kiriman uang (*transfer*).

Merupakan jasa pengiriman uang lewat bank. Pengiriman uang dapat dilakukan pada bank yang sama atau pada bank yang berlainan. Pengiriman uang juga dapat dilakukan dengan tujuan kota, luar kota atau luar negeri. Khusus untuk pengiriman uang keluar negeri harus melalui bank devisa. Kepada nasabah pengirim dikenakan biaya kirim yang besar tergantung dari bank yang bersangkutan. Pertimbangannya adalah nasabah yang bersangkutan (memiliki rekening di bank yang bersangkutan) atau bukan. Kemudian jarak pengiriman antar bank tersebut.

b. Kliring (*clearing*).

Merupakan penagihan warkat (surat-surat berharga seperti cek, bilyet giro) yang berasal dari dalam kota. Proses penagihan lewat

kliring hanya memakan waktu 1 (satu) hari. Besar biaya penagihan tergantung dari bank yang bersangkutan.

c. *Inkaso (collection)*

Merupakan penagihan warkat (surat-surat berharga seperti cek, bilyet giro) yang berasal dari luar kota atau luar negeri. Proses penagihan lewat inkaso tergantung jarak lokasi penagihan dan biasanya memakan waktu 1 (satu) minggu sampai 1 (satu) bulan. Besar biaya penagihan tergantung dari bank yang bersangkutan dengan pertimbangan jarak serta pertimbangan lainnya.

d. *Safe Deposit Box.*

Safe Deposit Box atau dikenal dengan istilah *safe loket*. Jasa pelayanan ini memberikan layanan penyewaan box atau kotak pengaman tempat menyimpan surat-surat berharga atau barang-barang berharga milik nasabah. Biasanya surat-surat atau barang-barang berharga yang disimpan dalam box tersebut aman dari pencucian dan kebakaran. Kepada nasabah penyewa box dikenakan biaya sewa yang besarnya tergantung dari ukuran box serta jangka waktu penyewaannya.

e. *Bank Card (Kartu kredit).*

Bank card atau lebih populer dengan sebutan kartu kredit atau juga uang plastik. Kartu dapat dibelanjakan di berbagai tempat yang pembelanjaan atau tempat-tempat hiburan. Kartu ini juga dapat digunakan untuk mengambil uang tunai di ATM-ATM yang

tersebar diberbagai tempat yang strategis. Kepada pemegang kartu kredit dikenakan biaya iuran tahunan yang besarnya tergantung dari bank yang mengeluarkan. Setiap pembelanjaan memiliki tenggang waktu pembayaran dan akan dikenakan bunga dari jumlah uang yang telah dibelanjakan jika melewati tenggang waktu yang telah ditetapkan.

f. *Bank Notes.*

Merupakan jasa penukaran valuta asing. Dalam jual beli bank notes menggunakan kurs (nilai tukar rupiah dengan nama uang asing).

g. *Bank Garansi.*

Merupakan jaminan bank yang diberikan kepada nasabah dalam rangka membiayai usaha. Dengan jaminan bank ini si pengusaha memperoleh fasilitas untuk melaksanakan kegiatannya dengan pihak lain. Tentunya sebelum jaminan bank dikeluarkan terlebih dahulu mempelajari kredibilitas nasabahnya.

h. *Bank draft.*

Merupakan wesel yang dikeluarkan oleh bank kepada para nasabahnya. Wesel ini dapat diperjualbelikan apabila nasabah membutuhkannya.

i. *Letter of Credit (L/C).*

Merupakan surat kredit yang diberikan kepada para eksportir dan importir yang digunakan untuk melakukan pembayaran atas transaksi ekspor-impor yang mereka lakukan. Dalam transaksi ini

terdapat ebrbagai macam jenis L/C, sehingga nasabah dapat meminta sesuai dengan kondisi yang diinginkannya.

j. Cek Wisata (*travells cheque*).

Merupakan surat kredit yang diberikan kepada eksportir dan importir yang digunakan untuk melakukan pembayaran atas transaksi ekspor-impor yang mereka lakukan. Dalam transaksi ini terdapat berbagai macam L/C, sehingga nasabah dapat meminta sesuai dengan kondisi yang diinginkannya.

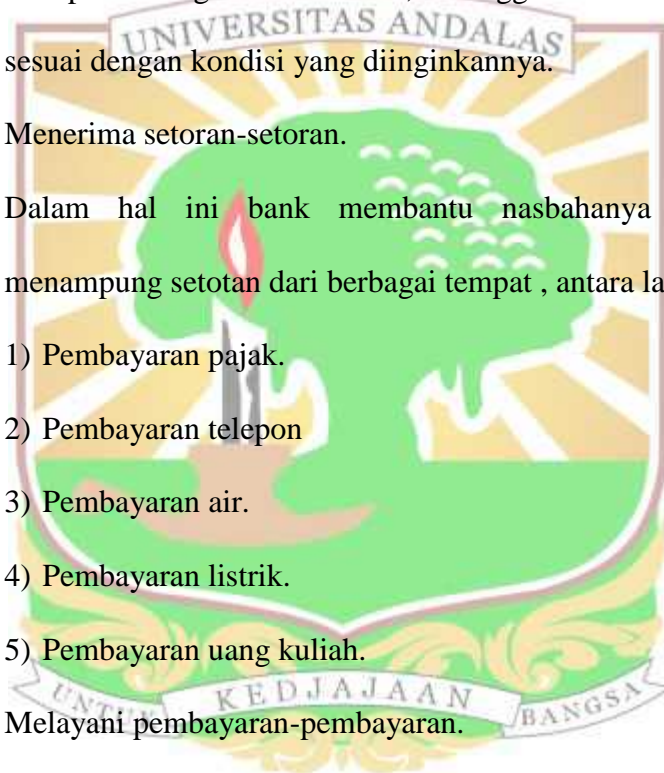
k. Menerima setoran-setoran.

Dalam hal ini bank membantu nasbahnya dalam rangka menampung setotan dari berbagai tempat , antara lain:

- 1) Pembayaran pajak.
 - 2) Pembayaran telepon
 - 3) Pembayaran air.
 - 4) Pembayaran listrik.
 - 5) Pembayaran uang kuliah.
- l. Melayani pembayaran-pembayaran.

Sama halnya seperti dalam hal menerima setoran, bank melakukan pembayaran seperti yang diperintahkan oleh nasabahnya, antara lain:

- 1) Membayar gaji/pensiunan/honorarium
- 2) Pembayaran dividen
- 3) Pembayaran kupon



4) Pembayaran bonus/hadiah.

m. Bermain di pasar modal.

Kegiatan bank dapat memberikan atau bermain surat-surat berharga di pasar modal. Bank dapat berperan dalam berbagai kegiatan seperti menjadi:

1) Penjamin emisi (*underwriter*).

2) Penjamin (*guarantor*)

3) Wali amanat (*trustee*)

4) Perantara perdagangan efek (*pialang/ broker*).

5) Pedagang efek (*dealer*)

6) Perusahaan pengelolaan dana (*investment company*)

7) Dan jasa-jasa lainnya.

c. Kegiatan Bank Perkreditan Rakyat.

Kegiatan BPR pada dasarnya pada umumnya, hanya yang perbedaannya adalah jumlah jasa bank yang dilakukan BPR jauh lebih sempit. BPR dibatasi oleh berbagai persyaratan, sehingga tidak dapat berbuat seluasunya bank umum. Keterbatasan kegiatan BPR juga dikaitkan dengan misi pendirian BPR itu sendiri.

Dalam prakteknya kegiatan BPR, sebagai berikut:

1) Menghimpun dana hanya dalam bentuk.

a) Simpanan tabungan

b) Simpanan deposito

2) Menyalurkan dana dalam bentuk.

- a) Kredit investasi.
- b) Kredit modal kerja.
- c) Kredit perdagangan.
- d. Kegiatan Bank Campuran dan Asing.

Bank-bank asing dan bank campuran yang bergerak di Indonesia adalah bank umum. Kegiatan bank asing dan bank campuran, memiliki tugasnya sama dengan bank umum lainnya. Yang membedakan kegiatannya dengan bank umum milik Indonesia adalah mereka lebih dikhususkan dalam bidang-bidang tertentu dan ada larangan tertentu pula dalam melakukan kegiatannya.

Adapun kegiatan bank asing dan bank campuran di Indonesia dewasa ini adalah :

- 1) Dalam mencari dana bank asing dan bank campuran juga membuka simpanan giro dan simpanan deposito, namun dilarang menerima simpanan dalam bentuk tabungan.
- 2) Dalam hal pemberian kredit kredit yang diberikan lebih diarahkan ke bidang-bidang tertentu saja seperti dalam bidang:
 - a) Perdagangan.
 - b) Bidang industri dan produksi.
 - c) Penanaman modal asing/campuran.
 - d) Kredit yang tidak dapat dipenuhi oleh bank swasta nasional

3) Sedangkan khususnya untuk jasa-jasa bank lainnya juga dapat dilakukan oleh bank umum campuran dan asing sebagai mana layaknya bank umum yang ada di Indonesia seperti berikut:

- a) Jasa transfer.
- b) Jasa kliring.
- c) Jasa inkaso
- d) Jasa jual beli valuta asing
- e) Jasa bank card.
- f) Jasa *safe deposit box*.
- g) Bank garansi.
- h) Jasa bank notes.
- i) Jasa jual beli *traveling cheque*
- j) Dan jasa bank umum lainnya.



B. Tinjauan tentang Perjanjian.

1. Pengertian Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana orang lain saling berjanji untuk melakukan sesuatu

hal.²¹ Dengan adanya perjanjian maka timbulah suatu perikatan atau dengan kata lain perjanjian merupakan sumber dari perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau pihak, dimana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dan pihak lain wajib memenuhi tuntutan itu. Perikatan juga dapat lahir berdasarkan undang-undang.

Beberapa pengertian perjanjian menurut pendapat para ahli, sebagai berikut :

1) J. Satrio.

Perjanjian adalah Peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak. Atau dengan perkataan lain, bahwa perjanjian berisi perikatan.²²

2) Abdul Kadir Muhammad

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²³

3) R. Wirjono Prodjodikoro

Perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dimana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.

²¹ R.Subekti , 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* , PT.Intermasa, Jakarta, hlm 144.

²² J.Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 5.

²³ Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 78.

Secara umum dasar pengaturan dari perjanjian terdapat Buku III KUHPerdara mengenai perikatan, yang menganut sistem terbuka sehingga setiap individu bebas mengadakan perjanjian sepanjang :²⁴

- 1) Perjanjian atau kesepakatan tersebut berada dalam lapangan bidang hukum dimana mererka dimungkinkan untuk berjanji dan bersepakat
- 2) Tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan, yang berlaku dalam masyarakat dimana kesepakatan atau perjanjian tersebut dibuat dan/atau dilaksanakan.

Dalam arti luas, suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin, dan lain-lain. Sedangkan dalam arti sempit perjanjian disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud dalam Buku III KUHPerdara.

Perjanjian yang dilakukan para pihak akan sah apabila memenuhi syarat-syarat sah perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- a. Kesepakatan mereka untuk mengikat dirinya

Mengenai kesepakatan untuk membuat perjanjian, dimaksudkan para pihak yang membuat perjanjian harus ada kata sepakat/setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan.²⁵ Apa yang dikehendaki oleh yang satu pihak dan dikehendaki oleh pihak yang lain yang berlaku secara timbal balik. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang

²⁴ Gunawan Wijaya, 2007, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Anvulled Recht) dalam Hukum Perdata*, PT Raja Grafindo, Jakarta, hlm 301.

²⁵ R. Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm 17.

dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui oleh orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan dengan :²⁶

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa di kemudian hari. Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan dengan kekhilafan/*dwaling* (Pasal 1322 KUH Perdata), paksaan/*dwang* (Pasal 1323 KUH Perdata), penipuan/*bedrog* (Pasal 1328 KUH Perdata), adalah:

- a) Kekhilafan/*dwaling* (Pasal 1322 KUH Perdata)

²⁶Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 14.

Kekhilafan apabila kehendak seseorang pada waktu membuat persetujuan tidak di pengaruhi kesan atau pandangan yang palsu. Kekhilafan harus sedemikian rupa sehingga seandainya tidak khilaf mengenai hal itu, ia tidak akan menyetujuinya. “Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.

b) Paksaan/*dwang* (Pasal 1323 KUH Perdata)

Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian terang dan nyata.

c) Penipuan/*bedrog* (Pasal 1328 KUH Perdata)

Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang di pakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikain rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak di lakukan tipu muslihat tersebut .

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Perikatan hanya bisa dilakukan oleh subjek hukum, yakni orang perorangan atau badan hukum yang cakap untuk membuat perikatan. Adapun yang dimaksud dengan orang tidak cakap membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1330 BW adalah :

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengapuan

3) Orang-orang perempuan (istri) yang telah dicabut atau isteri cakap melakukan perbuatan hukum dengan lahir Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Belum dewasa juga diatur dalam Pasal 330 KUH Perdata, menyatakan:“
Belum dewasa adalah orang yang belum berusia dua puluh satu (21) tahun dan belum menikah “

Jadi yang dikatakan cakap hukum adalah orang yang telah berusia 21 , telah menikah, tidak dibawah pengampuan.

c. Suatu hal tertentu

Adalah objek dari perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa barang yang sekurang-kurang ditentukan jenisnya. Hal tertentu mengenai objek hukum benda oleh pihak-pihak yang ditegaskan didalam perjanjian mengenai .²⁷

- 1) Jenis barang
- 2) Kualitas dan mutu barang
- 3) Buatan pabrik dan dari negara mana
- 4) Buatan tahun berapa
- 5) Warna barang
- 6) Ciri khusus dari barang tersebut
- 7) Jumlah barang
- 8) Uraian lebih lanjut mengenai barang

²⁷ C.S.T Kansil, 1995, *Hukum Perdata (termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, PT.Pradnya Paramita, Jakarta, hlm 227.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal diartikan sebagai sesuatu yang menyebabkan terjadinya suatu perjanjian. Sesuai dengan Pasal 1335 KUH Perdata , menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab (*causa*), atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

Berdasarkan syarat- syarat perjanjian di atas dapat dikelompokkan menjadi:



Suatu hal tertentu

Syarat-syarat dalam suatu perjanjian terbagi dalam 2 kelompok, yaitu :

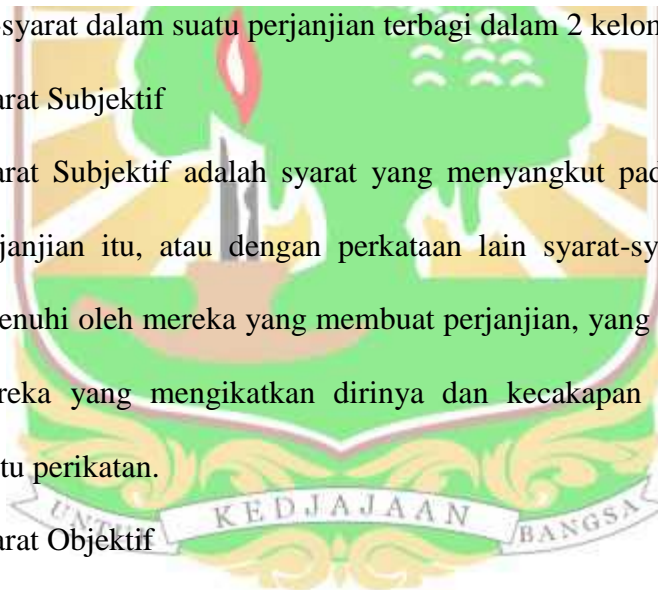
1. Syarat Subjektif

Syarat Subjektif adalah syarat yang menyangkut pada subjek-subjek perjanjian itu, atau dengan perkataan lain syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, yang meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

2. Syarat Objektif

Syarat Objektif adalah syarat yang menyangkut pada objek perjanjian itu sendiri, yang meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Apabila yang tidak terpenuhi adalah tentang syarat-syarat subyektif, maka salah satu pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai hak untuk memohon kepada Hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut. Setelah adanya permohonan pembatalan perjanjian tersebut dan



diputuskan oleh Hakim dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, barulah perjanjian tersebut bisa dinyatakan batal. Dengan perkataan lain, selama perjanjian tersebut tidak dinyatakan batal oleh putusan hakim, maka perjanjian tersebut tidak bisa dikatakan batal demi hukum dan masih tetap mengikat bagi mereka yang membuatnya. Sebagai contoh, apabila salah satu pihak ternyata melakukan tindakan paksaan, kekeliruan ataupun penipuan, maka pihak yang lainnya bisa memohon kepada Hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut.

Apabila yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian adalah syarat obyektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, karenanya tujuan para pihak untuk membuat suatu perjanjian menjadi batal, hal ini karena obyek yang diperjanjikan batal, maka perjanjian tersebut otomatis batal demi hukum. Sebagai contoh, misalnya dalam suatu perjanjian yang diperjanjikan adalah tentang sesuatu yang bertentangan dengan undang-undang, misalnya perjanjian jual beli ganja dan lain sebagainya yang sejenis, maka secara otomatis perjanjian tersebut batal demi hukum.

Hukum perjanjian memberikan kebebasan pada masyarakat untuk mengadakan perjanjian dalam bentuk apa saja, asal tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Didalam perjanjian terdapat beberapa asas, yaitu :²⁸

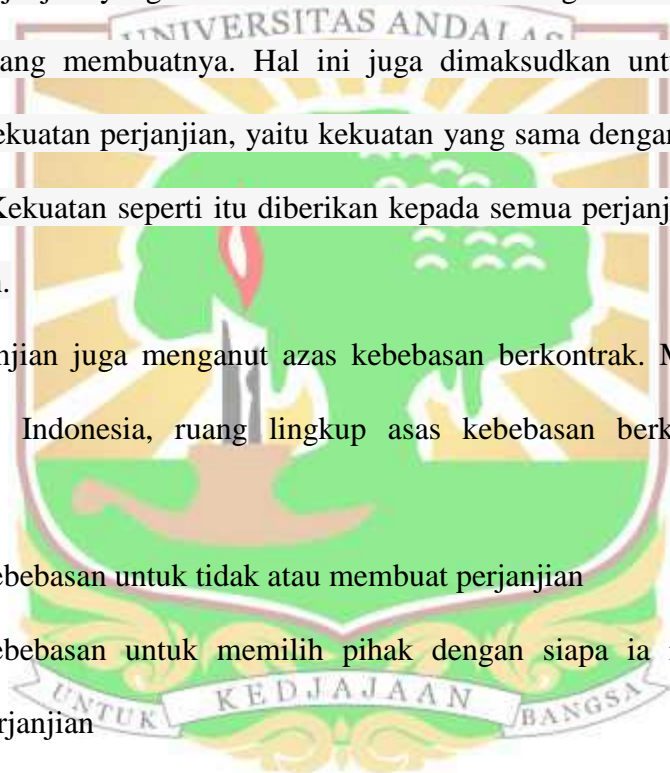
- 1) Asas kebebasan berkontrak

²⁸ Muhammad Syaifuddin, *Op.cit*, hlm 77.

Dalam Pasal 1338 KUHPerdara Asas kebebasan berkontrak adalah kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Penegasan mengenai adanya kebebasan berkontrak ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini juga dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian, yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang. Kekuatan seperti itu diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.

Perjanjian juga menganut azas kebebasan berkontrak. Menurut hukum perjanjian Indonesia, ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:

- a) Kebebasan untuk tidak atau membuat perjanjian
- b) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
- c) Kebebasan untuk memilih atau menentukan kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- d) Kebebasan untuk membuat perjanjian
- e) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- f) Kebebasan untuk menentukan suatu bentuk perjanjian



g) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat opsional.²⁹

2) Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*)

Adalah suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikatnya sebagai undang-undang. Makna *pacta sunt servanda* adalah untuk mendapat kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian. Asas kekuatan mengikat ini adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut dan sifatnya hanya mengikat ke dalam.

Pasal 1340 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana dalam Pasal 1317 KUHPerdara yang menyatakan bahwa dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.

3) Asas Konsensualisme

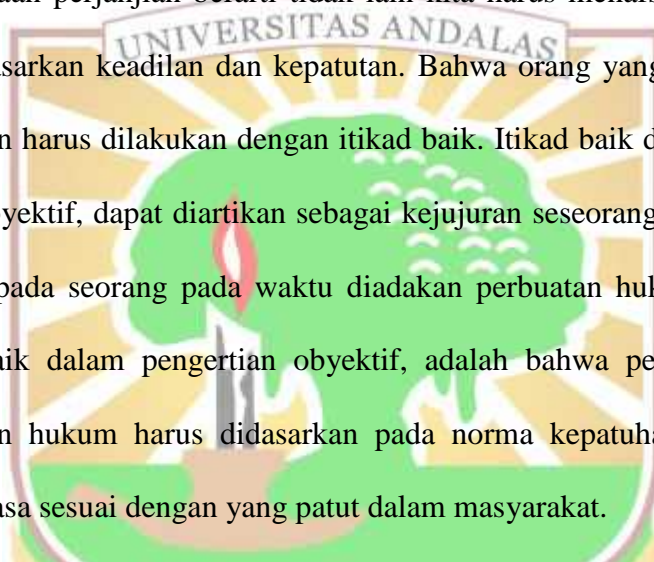
Asas konsensualisme menentukan perjanjian yang dibuat antara dua orang atau lebih telah mengikatkan para pihak dan melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka yang membuat perjanjian, segera setelah terjadi kata

²⁹ Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT.Citra Adyta Bakti, hlm179.

sepakat atau konsensus walaupun kesepakatan itu terjadi secara lisan. Hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang merupakan syarat-syarat sah suatu perjanjian

4) Azas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan dimaksudkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. 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.



5) Asas Kepatutan

Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Pengaturan asas ini ditegaskan dalam Pasal 1339 KUHPerdata, yakni, perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang.

b. Jenis-Jenis Perjanjian.

Dalam KUHPerdata, bentuk perjanjian tidak tercangkup dalam satu pasal saja, akan tetapi terdapat dalam banyak pasal. Perjanjian itu dapat dibuat

secara tertulis dan secara lisan. Jika perjanjian dibuat secara tertulis maka bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Hal ini dibuat berdasarkan atas kesepakatan para pihak yang saling mengikatkan diri.

Menurut Pasal 1234 KUHPerdata, perjanjian menurut sifatnya dapat dibagi atas :

- 1) Perjanjian untuk memberikan sesuatu.
- 2) Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
- 3) Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Selanjutnya menurut Mariam Darus Badruzaman, bahwa perjanjian dapat dibedakan lagi berdasarkan jenisnya, yaitu :³⁰

- 1) Perjanjian Timbal Balik atau Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban dan hak bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli dan perjanjian pemborongan, seperti dalam Pasal 1457 KUHPerdata tentang Jual beli.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang salah satu pihak saja yang mempunyai hak, sedangkan pihak lain hanya mempunyai kewajiban.

Misalnya hibah, menurut Pasal 1666 KUHPerdata.

- 2) Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Atas Beban

Pasal 1314 KUHPerdata: “Suatu persetujuan dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban. Suatu persetujuan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak

³⁰Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung, Bandung, hlm 66.

lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. Suatu persetujuan atas beban adalah suatu persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.”

3) Perjanjian Bernama (*Benoemd Overeenkomst*)

Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya bahwa perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.

4) Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*)

Perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian yang tidak diatur didalam KUHPerdara, tetapi terdapat dalam masyarakat., seperti perjanjian kerja sama, perjanjian pemasaran, dan perjanjian pengelolaan. Lahirnya perjanjian ini didalam praktiknya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian.

Perjanjian tidak bernama diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdara, yaitu yang berbunyi, “Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain.”

5) Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian *Obligatoir*

Perjanjian kebendaan yaitu perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain.

Misalnya jual beli untuk beralihnya hak milik atas benda yang masih diperjualbelikan masih diperlukan adanya penyerahan.

Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian antara pihak-pihak yang sepakat, mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Dalam contoh diatas, perjanjian jual beli itu dinamakan perjanjian *obligatoir* karena membebaskan para pihak untuk melakukan penyerahan, sedangkan penyerahan itu adalah merupakan perjanjian kebendaan.

6) Perjanjian Konsensuil dan Perjanjian Riil.

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian diantara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Sebagai contoh, dalam jual beli, jual beli telah dianggap sejak adanya persesuaian harga (Pasal 1458 KUHPerduta).

Perjanjian riil adalah perjanjian yang dianggap mulai semenjak adanya perbuatan hukum dari apa yang diperjanjikan. Misalnya dalam perjanjian penitipan barang, perjanjian mulai mengikat semenjak seseorang menerima barang sebagai titipan dari orang lain (Pasal 1694 KUHPerduta).

7) Perjanjian yang Istimewa Sifatnya

Perjanjian yang istimewa sifatnya ada 4 (empat) macam, yaitu:

- a) Perjanjian *liberatoir*, yaitu perjanjian yang mana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan utang (Pasal 1438 KUHPerduta).
- b) Perjanjian pembuktian, yaitu para pihak yang menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara pihak-pihak tersebut.

- c) Perjanjian untung-untungan, yaitu suatu perbuatan yang hasilnya mengenai untung rugi bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak tergantung pada suatu kejadian yang belum tentu atau objeknya ditentukan kemudian (Pasal 1774 KUHPerdara).
- d) Perjanjian publik, yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya adalah swasta, misalnya perjanjian ikatan dinas.

3. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur, secara umum pada saat berakhir perjanjian maka demikian hapuslah suatu perikatan. Hapusnya suatu perikatan diatur dalam pasal 1381 KUH Perdata, yaitu:

- a) Karena adanya pembayaran
- b) Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan (*consignatie*)
- c) Pembaharuan utang (*novasi*)
- d) Pencampuran utang (*kompensasi*)
- e) Pembebasan utang
- f) Musnahnya barang yang terutang
- g) Pembatalan perjanjian atau kebatalan
- h) Berlakunya syarat batal yang diatur dalam bab ke satu buku ini
- i) Lewat waktu, hal ini diatur dalam bab tersendiri

Menurut R.Setiawan berakhirnya suatu perjanjian berakhir karena :³¹

- 1) Perjanjian ditentukan oleh para pihak yang membuat perjanjian kapan perjanjian akan berakhir.
- 2) Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian;
- 3) Para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan hapus.

Peristiwa tertentu yang dimaksud adalah keadaan memaksa (*overmacht*) yang diatur dalam Pasal 1244 KUH Perdata dan 1245 KUH Perdata. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya, misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar dan lain-lain. Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :

- a) Keadaan memaksa absolut adalah suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangnya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar (*force majeure*). Akibat keadaan memaksa absolut (*force majeure*) :

- Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata);
- Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan

³¹ R.Setiawan, 1977, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung , hlm 69.

kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUH Perdata.

- b) Keadaan memaksa yang relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar. Keadaan memaksa ini tidak mengakibatkan beban resiko apapun, hanya masalah waktu pelaksanaan hak dan kewajiban kreditur dan debitur
- 4) Pernyataan menghentikan perjanjian (*opzegging*), *opzegging* dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak dan hanya ada pada perjanjian yang bersifat sementara.
 - 5) Perjanjian berakhir karena putusan hakim
 - 6) Dengan persetujuan para pihak
 - 7) Para pihak yang membuat perjanjian baru untuk mengakhiri perjanjian.

C. Tinjauan tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*cedere*) yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup

memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan. Apa yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa.³²

Pengertian kredit pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan 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.

Berdasarkan pengertian kredit yang telah diterapkan oleh undang-undang sebagaimana tersebut diatas, suatu pinjam meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh bank. Bank adalah pihak penyedia dana dengan menyetujui pemberian sejumlah dana yang kemudian disebut sebagai jumlah kredit atau plafon kredit. Sementara tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang dalam praktik perbankan misalnya berupa pemberian (penerbitan) garansi bank dan penyediaan fasilitas dana untuk pembukaan letter of

³² Thomas Suyatno, dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan (Edisi Keempat)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007, hlm. 12.

credit (LC).

b. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam

Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam dibuat oleh bank dengan pihak debitur yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit.

c. Adanya kewajiban melunasi utang

Pinjam meminjam uang adalah suatu utang bagi peminjam. Peminjam wajib melunasiya sesuai dengan yang diperjanjikan. Pemberian kredit oleh bank kepada debitur adalah suatu pinjaman uang dan debitur wajib melakukan pembayaran pelunasan kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakatinya, yang biasanya terdapat dalam ketentuan perjanjian kredit. Dengan demikian, kredit perbankan bukan suatu bantuan dana bank yang diberikan secara cuma-cuma. Kredit perbankan adalah suatu utang yang harus dibayar kembali oleh debitur.

d. Adanya jangka waktu tertentu

Pemberian kredit berkaitan dengan suatu jangka waktu tertentu. Jangka waktu tertentu tersebut ditetapkan pada perjanjian kredit yang dibuat bank dengan debitur. Jangka waktu yang ditetapkan merupakan batas waktu kewajiban bank untuk menyediakan dana pinjaman dan menunjukkan kesempatan dilunasinya kredit.

e. Adanya pemberian bunga kredit

Terhadap suatu kredit sebagai salah satu bentuk pinjaman uang ditetapkan adanya pemberian bunga. Bank menetapkan suku bunga atas pinjaman uang yang diberikannya. Suku bunga merupakan harga atas uang yang dipinjamkan dan disetujui bank kepada debitur. Namun, sering pula disebut sebagai balas jasa atas penggunaan uang bank oleh debitur. Sepanjang terhadap bunga kredit yang diterapkan dalam perjanjian kredit dilakukan pembayarannya oleh debitur, akan merupakan salah satu sumber pendapatan yang utama bagi bank.³³

2. Unsur-Unsur Kredit

Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga kredit didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Ini berarti bahwa suatu lembaga kredit baru akan memberikan kredit kalau ia betul-betul yakin bahwa si penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Tanpa keyakinan tersebut, suatu lembaga kredit tidak akan meneruskan simpanan masyarakat yang diterimanya.³⁴

Dengan demikian dapat di simpulkan bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam kredit adalah :

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa

³³ M. Bahsan, *Op.Cit*, hlm. 76.

³⁴ Thomas Suyatno, *dkk, Op.Cit*, hlm. 14.

- yang akan datang.
- b. Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
 - c. Degree of Risk, yaitu suatu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsure ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
 - d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.³⁵

3. Tujuan Kredit

Pemberian suatu kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan.

Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit antara lain :

a. Mencari Keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

b. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja.

³⁵ *Ibid.*

Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

c. Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor. Keuntungan bagi pemerintah dengan pemberian kredit adalah :

- a. Penerimaan pajak, dari keuntungan yang di peroleh nasabah dan bank.
- b. Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan usaha tenaga kerja baru sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih pengangguran.
- c. Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian besar kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat.
- d. Menghemat devisa Negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya di impor dan apabila sudah dapat di produksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas akan dapat menghemat devisa Negara.
- e. Meningkatkan devisa Negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.³⁶

4. Jenis-Jenis Kredit

Kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Hal ini karena dalam kehidupan perekonomian didalam masyarakat terdapat bermacam-macam kegiatan usaha yang dilakukan oleh para pelaku ekonomi, termasuk didalamnya kegiatan dunia perbankan yang mengeluarkan bermacam-macam fasilitas kredit dengan tujuan untuk melayani kebutuhan masyarakat. Dalam hal ini, bank

³⁶ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 96.

berkewajiban untuk mengetahui dengan benar jenis-jenis kredit yang mana yang paling tepat untuk membantu kegiatan usaha dari para pelaku ekonomi.

Dari berbagai kegiatan usaha itulah timbul berbagai macam jenis kredit, yaitu :

a. Kredit ditinjau dari sudut tujuannya

Dari sudut tujuan penggunaannya kredit dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

1) Kredit Produktif

adalah kredit yang digunakan untuk keperluan produktif, yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa.

2) Kredit Konsumtif

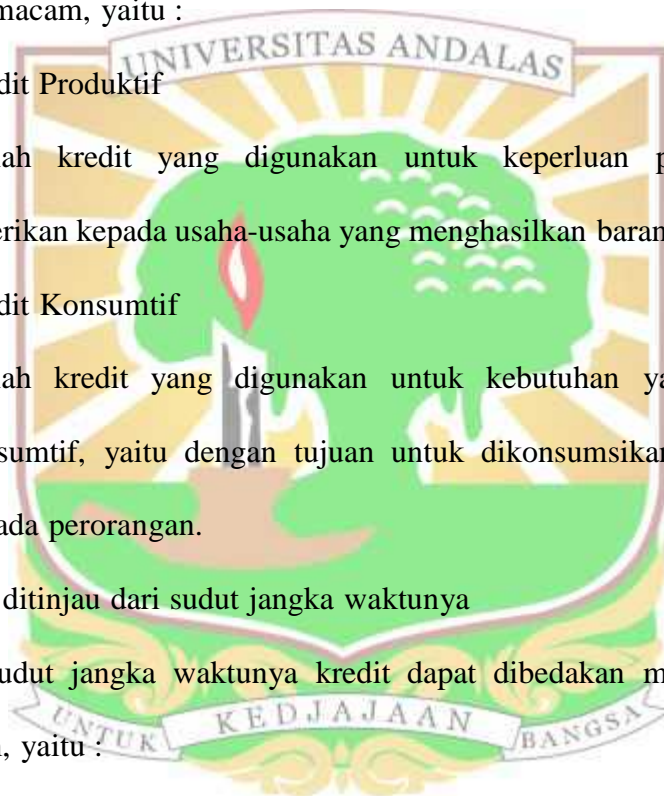
adalah kredit yang digunakan untuk kebutuhan yang bersifat konsumtif, yaitu dengan tujuan untuk dikonsumsi, diberikan kepada perorangan.

b. Kredit ditinjau dari sudut jangka waktunya

Dari sudut jangka waktunya kredit dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

1) Kredit Jangka Pendek (*short term loan*), adalah kredit yang berjangka waktu tahun, dalam kredit Jangka pendek juga termasuk kredit untuk tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari 1 tahun.

2) Kredit Jangka Menengah (*medium term loan*), adalah kredit yang berjangka waktu 1 sampai 3 tahun, kecuali kredit untuk tanaman musiman.



3) Kredit Jangka Panjang (*long term loan*), adalah kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam rangka melakukan rehabilitasi, ekspansi dan pendirian proyek baru.

c. Kredit ditinjau dari sudut penggunaannya

Dari sudut penggunaannya kredit dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

1) Kredit Investasi

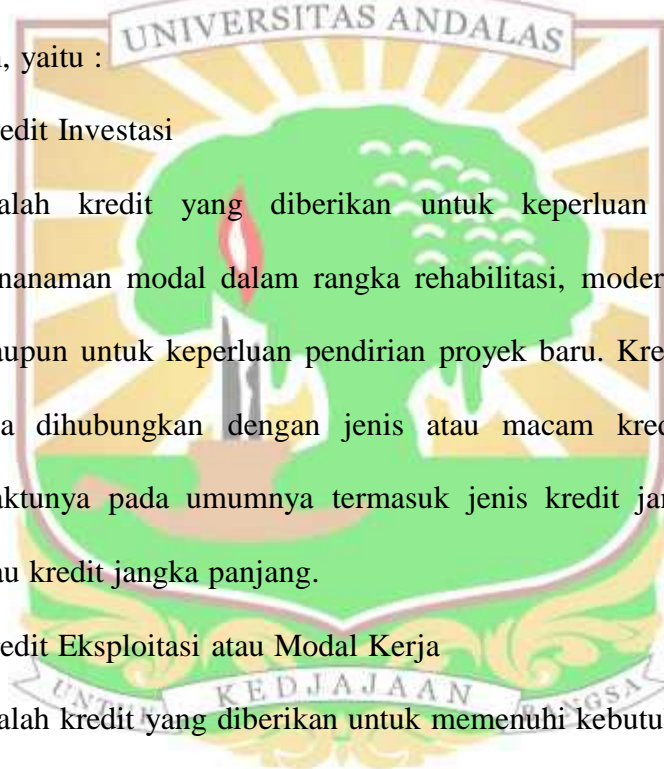
adalah kredit yang diberikan untuk keperluan investasi atau penanaman modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, ekspansi ataupun untuk keperluan pendirian proyek baru. Kredit investasi ini bila dihubungkan dengan jenis atau macam kredit dari jangka waktunya pada umumnya termasuk jenis kredit jangka menengah atau kredit jangka panjang.

2) Kredit Eksploitasi atau Modal Kerja

adalah kredit yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja perusahaan dan untuk membiayai aktivitas usaha perusahaan dalam jangka waktu 1 tahun. Kredit jenis ini bila dilihat dari sudut jangka waktunya pada umumnya termasuk kredit jangka pendek.

d. Kredit ditinjau dari sudut pemberiannya

Dari sudut pemberiannya kredit dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :



1) Kredit langsung (*cash loan*)

adalah kredit yang segera dapat ditarik oleh debitur setelah perjanjian kredit ditandatangani dengan persyaratan lainnya terpenuhi.

Misalnya : kredit investasi pada umumnya dan kredit modal kerja pada khususnya.

2) Kredit tak langsung (*non cash loan*)

Adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur secara tidak langsung, artinya bank memberikan jaminan kepada pihak ketiga, apabila debitur gagal atau tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka bank berjanji untuk membayar kewajiban yang tidak terbayar tersebut pada pihak ketiga, maka baru pada saat itu fasilitas kredit tidak langsung diubah statusnya menjadi kredit langsung.

Misalnya : Bank Garansi, *Letter of Credit*

e. Kredit ditinjau dari sudut jaminannya atau agunannya

Dari sudut jaminannya kredit dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

1) Kredit dengan agunan (*secured loan*)

Adalah kredit yang pemberiannya disertai dengan agunan yang dimaksud untuk pemberian kepastian bahwa kreditur dapat memperoleh kembali pembayaran yang telah diberikannya.

2) Kredit tanpa agunan (*unsecured loan*)

Adalah kredit yang diberikan tanpa disertai agunan. Di Indonesia pemberian kredit tanpa agunan pada umumnya dilarang berdasarkan

Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

5. Prinsip-Prinsip Perkreditan

Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut di salurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar.³⁷

Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaiannya tetap sama. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan sudah menjadi standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank dari berbagai aspek antara lain watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha dari nasabah (*condition of economy*) yang kemudian terkenal dengan sebutan “*the five C of credit analysis*” atau prinsip 5 C’s, yaitu :

- a. *Character* (watak) yaitu penilaian yang dilakukan oleh bank dalam menentukan *character* (watak) atau kepribadian dari calon debitur yaitu untuk mengetahui tingkat kejujuran/ketidakjujuran dan iktikad baik dari calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya tepat waktu sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.
- b. *Capacity* (kemampuan) yaitu yang dinilai dalam *capacity* (kemampuan) calon debitur yaitu keahlian dalam mengembangkan usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank mendapatkan keyakinan atas memberikan kredit pada orang yang tepat, sehingga calon debitur dapat mengembalikan pinjamannya.
- c. *Capital* (modal) yaitu yang dinilai dalam *capital* (modal) seorang calon debitur yaitu keadaan keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur untuk melunasi pinjamannya.

³⁷ *Ibid*, hlm 104.

- d. *Collateral* (jaminan/agunan) yaitu penilaian yang dilakukan terhadap *collateral* (jaminan/agunan) dari calon debitur yaitu apakah jaminan/agunan kredit dari calon debitur berkualitas tinggi dan mudah dicairkan. Dengan maksud apabila calon debitur tidak bisa membayar angsuran kredit maka yang menjadi jaminan/agunan kredit dari calon debitur dapat dijual guna menutupi pelunasan pembiayaan yang tersisa.
- e. *Condition of economy* (kondisi ekonomi) yaitu penilaian yang dilakukan oleh pihak bank dalam pemberian kredit pada calon debitur dengan memperhatikan kondisi ekonomi secara umum dan sektor usaha dari calon debitur untuk masa yang akan datang sehingga bank mendapatkan keyakinan dari calon debitur untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.³⁸

Ketentuan ini diatur juga dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998. Disamping itu juga ada penilaian kredit dengan metode analisis 7P adalah sebagai berikut :

- a. *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. *Personality* juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah.

- b. *Party*

Yaitu mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya. Sehingga nasabah dapat digolongkan ke golongan tertentu dan akan mendapatkan fasilitas yang berbeda dari bank.

- c. *Purpose*

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit,

³⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm 246.

termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Tujuan pengambilan kredit dapat bermacam-macam. Sebagai contoh apabila untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif dan lain sebagainya.

d. *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya. Hal ini penting mengingat jika suatu fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya bank yang rugi akan tetapi juga nasabah.

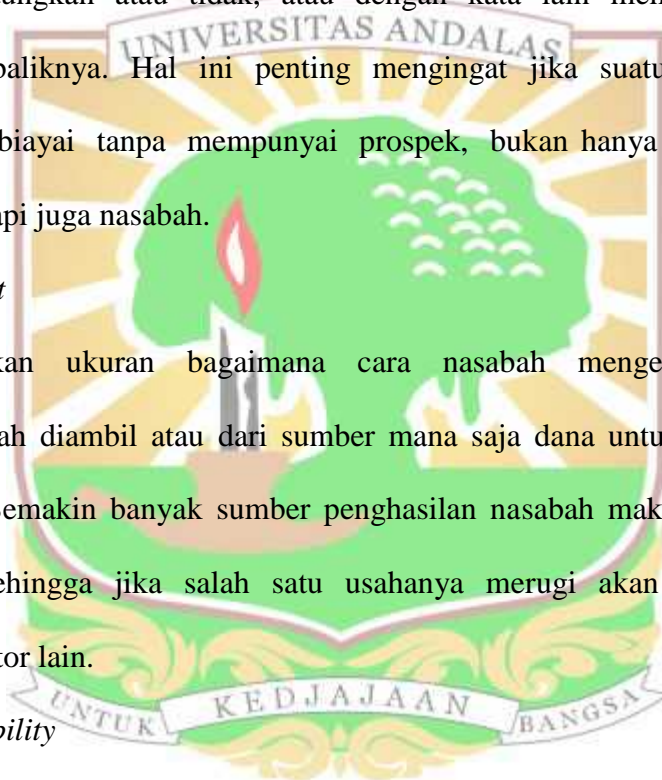
e. *Payment*

Merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan nasabah maka akan semakin baik. Sehingga jika salah satu usahanya merugi akan dapat ditutupi oleh sektor lain.

f. *Profitability*

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. *Profitability* diukur dari period ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat, apalagi dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

g. *Protection*



Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang.

6. Perjanjian Kredit

Bank dalam melakukan pengikatan kredit kadangkala membuat kebijaksanaan yang berbeda satu sama lain dalam pembuatan perjanjian kredit, ada perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan dan perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil

1. Perjanjian Kredit dibawah tangan

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit dibawah tangan adalah perjanjian kredit pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat antar mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Bahkan, lazimnya dalam penandatanganan akta perjanjian kredit tersebut tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tandatangannya. Padahal, sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata.

Mengenai akta perjanjian kredit dibawah tangan, ada beberapa hal yang perlu diketahui oleh aparat perkreditan, yaitu :

a) Kelemahan

Ada beberapa kelemahan dari akta perjanjian kredit dibawah tangan ini, yaitu antara lain :

- (1) Bahwa apabila suatu saat nanti terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan diambil tindakan hukum melalui

proses pengadilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkali atau memungkiri tanda tangannya, akan berakibat mentahya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat tersebut. Dalam Pasal 1877 KUHPdata disebutkan bahwa jika seorang memungkiri tulisan atau tandatangannya, hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tandatangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.

(2) Bahwa oleh karena perjanjian ini dibuat hanya oleh para pihak, dimana formulirnya telah disediakan oleh bank (form standar/baku), maka bukan tidak mungkin terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit. Bahkan, bukan tidak mungkin atas dasar pelayanan, penandatanganan perjanjian dilakukan walaupun formulir perjanjian masih dalam bentuk blangko/kosong.

b) Arsip/file surat asli

Mengenai hal ini, pada dasarnya juga merupakan suatu kelemahan dari perjanjian yang dibuat dibawah tangan, dalam arti bahwa apabila akta perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan (aslinya) tersebut hilang karena sebab apapun, bank tidak memiliki arsip/file asli mengenai adanya perjanjian kredit tersebut sebagai alat bukti. Hal ini akan membuat posisi bank akan menjadi lemah jika terjadi perselisihan.

c) Isian blangko perjanjian

Dalam hal perjanjian kredit dilakukan dibawah tangan, kemungkinan terjadinya seorang debitur mengingkari atau memungkiri isi perjanjian kredit adalah sangat besar. Hal ini disebabkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit, form atau blangkonya telah di siapkan bank sehingga debitur dapat saja mengelak bahwa yang menandatangani blangko kosong yang berarti ia tidak tahu-menahu tentang isi perjanjian tersebut.

2. Perjanjian kredit notariil (otentik)

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris. Mengenai definisi akta otentik dapat dilihat pada Pasal 1868 KUHPerdara, yang berbunyi suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Dari ketentuan/definisi akta otentik yang diberikan oleh Pasal 1868 KUHPerdara, dapat ditemukan beberapa hal :

- a) Yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris, terkecuali wewenang tersebut diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain.
- b) Akta otentik dibedakan dalam, yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “dihadapan” pejabat umum. Dan jika dalam hal “membuat proses verbal akta” adalah menulis apa yang dilihat dan yang

dialami sendiri oleh seorang notaris tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*); membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi akta tersebut diluar hadirnya atau karena penolakan para penghadap, maka dalam hal “membuat partij akta”, notaris membaca isi akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi, terakhir oleh notaris itu sendiri.

- c) Isi dari akta otentik adalah semua “perbuatan” yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta otentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan.
- d) Akta otentik memberikan kepastian mengenai/tentang penanggalan.

Perjanjian kredit baik dalam bentuk perjanjian bawah tangan maupun dalam bentuk notaril pada prinsipnya isinya adalah sama sehingga disebut juga dengan perjanjian baku. Perjanjian baku atau standar kontrak merupakan kontrak yang telah dibakukan oleh salah satu pihak, terutama ekonomi kuat, sementara pihak lainnya tinggal menerima substansi kontrak tersebut.³⁹ Istilah perjanjian baku berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu *standard contract*. Standar kontrak merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir. Kontrak ini telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi

³⁹ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 3.

kuat terhadap ekonomi lemah.⁴⁰

Hakikat dari perjanjian baku merupakan perjanjian yang telah distandarisasi isinya oleh pihak ekonomi kuat, sedangkan pihak lainnya hanya diminta untuk menerima atau menolak isinya. Apabila debitur menerima isi perjanjian tersebut, ia menandatangani perjanjian tersebut, tetapi apabila ia menolak, perjanjian itu dianggap tidak ada karena debitur tidak menandatangani perjanjian tersebut.⁴¹

Biasanya perbankan menggunakan akta perjanjian kredit dibawah tangan untuk pemberian kredit yang nilainya kecil sedangkan untuk kredit yang dinilai besar akan menggunakan akta notariil. Perbedaan dilakukan adalah dalam rangka penghematan biaya yang akan dikeluarkan oleh nasabah karena jika menggunakan akta notariil nasabah harus mengeluarkan uang tambahan untuk membayar jasa notaris sedangkan kredit yang diterimanya kecil. Sedangkan bagi kredit besar harus dibuat dalam bentuk akta notariil, karena risiko bagi bank cukup besar dalam pengembalian dana yang telah dikeluarkannya tersebut.

Notaris memegang peranan penting dalam pembuatan akta otentik baik untuk perjanjian pokok maupun untuk perjanjian tambahan (*accessoirnya*). Pada suatu akta otentik terdapat tiga macam kekuatan pembuktian:

- (1) Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi (kekuatan pembuktian formal)
- (2) Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, tetapi juga terhadap pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta, kedua

⁴⁰ *Ibid*, hlm. 145.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 147.

belah pihak tersebut sudah menghadap dimuka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar).

Dengan demikian, didalam mengadakan perjanjian kredit dihadapan notaris, maka dituntut peran aktif notaris guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan.

Adapun PPAT diikutsertakan dalam akad kredit apabila pada waktu akad kredit tersebut dilakukan persamaan dengan peralihan hak, karena adanya jual beli atas tanah dan/atau pengikatan jaminan, jika jaminannya adalah tanah atau jaminan lain sesuai dengan undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

7. Jaminan kredit

Dalam menyalurkan kredit, pihak bank akan mensyaratkan adanya jaminan atau agunan untuk mendapatkan fasilitas kredit tersebut kepada calon debitur yang mengajukannya. Jaminan pemberian kredit diperlukan guna mengurangi risiko kerugian dalam pemberian kredit, dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Menurut Pasal 8 ayat (1) UU No 10 Tahun 1998 dinyatakan bahwa :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari’ah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”

Pengertian jaminan kredit, adalah suatu bentuk tanggungan atas

pelaksanaan suatu prestasi yang berupa pengembalian kredit berdasarkan pada suatu perjanjian kredit. Sehingga perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir* yaitu perjanjian yang keberadaannya dikaitkan dengan suatu perjanjian pokok, yakni perjanjian yang dibuat antara debitur dengan pihak kreditur bersangkutan. Bila perjanjian pokoknya hapus maka perjanjian pengikatan jaminan juga hapus.⁴² Sedangkan menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/kep/DIR tanggal 28 Februari 1991, tentang Jaminan Pemberian Kredit pada Pasal 1 butir B disebutkan bahwa jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diinginkan.

Jaminan secara garis besar ada 2 (dua) macam, yakni jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan (*persoonlijk*), yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika debitur cidera janji.⁴³ Jaminan yang bersifat kebendaan yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan (*zakelijk*).⁴⁴

Jenis-Jenis Jaminan bank :

a. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan (*personal guarantee*) adalah jaminan pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji.

⁴² J satrio, hukum jaminan, PT. CITRA ADITYA BAKTI, Bandung, 2002 hlm 47.

⁴³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2007, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Istimewa, Gadai, dan Hipotek*, Kencana, Jakarta, hlm.65.

⁴⁴ *Ibid.*

Jaminan semacam ini pada dasarnya adalah penanggungan hutang yang ada dalam Pasal 1820-Pasal 1850 dan Pasal 1316 KUH Perdata. Penanggungan hutang sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1820 KUH Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

b. Jaminan berupa benda (jaminan kebendaan)

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan, baik dari si debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).

Jika benda jaminan berupa benda bergerak maka dapat dipasangkan lembaga jaminan berbentuk gadai dan fiducia (penyerahan hak milik berdasarkan kepercayaan). Bila jaminan berupa benda tetap, maka dapat dipasangkan hak tanggungan.

1) Gadai

Gadai merupakan suatu bentuk lembaga jaminan atas benda-benda bergerak, yang diatur dalam Buku II bab XX Pasal 1150-1160 KUH Perdata. Gadai sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1150 KUH Perdata :

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin suatu hutang dan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari barang

tersebut lebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya, terkecuali biaya-biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.

Gadai merupakan hak kebendaan yang memberi jaminan dan bersifat aksesoir, yaitu tambahan saja dan mengikuti perjanjian pokoknya berupa perjanjian peminjaman uang (perjanjian kredit). Gadai tidak dapat dibagi-bagi dan tetap melekat atas seluruh bendanya. Hak gadai tidak meliputi hak untuk memakai atau memungut hasil dari barang yang dipakai sebagai jaminan.

2) Fidusia

Fidusia diatur dalam UU No 42 Tahun 1999. Pengertian fidusia disebutkan dalam Pasal 1 ayat 1 : Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda

Serta dalam Pasal 1 ayat (2) disebutkan :

Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.

Ciri khas dari fidusia bahwa benda yang dijadikan jaminan tetap berada dibawah penguasaan pemberi fidusia, yang dialihkan adalah hak kepemilikannya atas dasar kepercayaan. Jaminan fidusia merupakan perjanjian tambahan, yang berarti jika perjanjian pokok berakhir, maka perjanjian fidusia pun berakhir. Benda yang dibebani Jaminan Fidusia

wajib didaftarkan.

3) Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya. Jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.

Kedudukan yang diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut hukum yang berlaku. Dalam Undang-undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Menurut Undang-undang No 4 Tahun 1996 dalam Pasal 8 menyebutkan pemberi hak tanggungan adalah perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Dalam Pasal 9 disebutkan pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Hak tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena

pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus, dalam hal ini pun pencatatan hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditur bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pemasangan hak tanggungan dilakukan melalui penandatanganan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) atau akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang diberikan dari pemberi hak tanggungan (debitur) kepada pemegang hak tanggungan (kreditur). Selanjutnya atas objek jaminan tersebut dilakukan pendaftaran pada Kantor Badan Pertahanan Nasional. Jika debitur melakukan cidera janji (wanprestasi), bank dapat melakukan upaya eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk membebankan hak tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah pernyataan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa/pemberi Hak Tanggungan dalam bentuk tertulis atau otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT dengan maksud untuk digunakan pada waktu melakukan pemberian Hak Tanggungan, dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Pejabat Akta Tanah dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.⁴⁵

SKMHT dibuat guna menjembatani dalam perwujudan pembuatan APHT dikemudian hari, hal ini dikarenakan biasanya APHT belum dapat

⁴⁵ Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata*, Ind-Hill-Co, Jakarta, hlm 162

dibuat sehingga SKMHT lah yang dibuat lebih dahulu, misalnya saja pada saat pembuatan Akta Perjanjian Kredit seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan APHT namun karena sertipikat sedang dalam proses balik nama atau sedang dalam proses roya menyebabkan APHT tidak dapat dibuatkan saat itu. Dalam pembuatan SKMHT yang harus diperhatikan oleh Kreditur adalah adalah masa berlakunya SKMHT karena SKMHT gugur demi hukum apabila masa berlakunya berakhir.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan (Pasal 15 ayat 3), sedangkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang belum didaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan (pasal 15 ayat 4). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak segera diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum.

Dalam SKMHT ini intinya pemilik Setifikat (pemegang hak) memberi kuasa kepada pihak Kreditur untuk membebaskan Hak tanggungan diatas Hak Atas Tanahnya (menjaminkan tanahnya). Dengan demikian ketika proses di BPN telah selesai maka pemilik jaminan tidak perlu lagi menandatangani APHT karena telah memberikan kuasa pada kreditur sehingga kreditur yang akan bertindak berdasarkan Kuasa dari pemilik jaminan sebagaimana dinyatakan dalam SKMHT.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Peralihan kreditur (*take over*) jual beli objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam.

PT. BPR BANDA RAYA BATAM bergerak dalam usaha perbankan, tidak hanya sekedar menyalurkan kredit kepada para pengusaha mikro, kecil dan menengah, tetapi juga menerima simpanan dari masyarakat. Dalam penyaluran kredit kepada masyarakat menggunakan prinsip 3T, yaitu Tepat Waktu, Tepat Jumlah, Tepat Sasaran, karena proses kreditnya yang relatif cepat, persyaratan lebih sederhana, dan sangat mengerti akan kebutuhan Nasabah. Untuk memenuhi tingginya minat masyarakat dan mempermudah melakukan transaksi khususnya di kota Batam maka BPR BANDA RAYA kini telah memiliki dua cabang diantaranya di daerah Botania dan Aviari.

Visi BPR Banda Raya Batam adalah menjadi BPR yang Sehat dan terpercaya yang dikelola secara profesional dan penuh integritas, dengan misi :

1. menyediakan layanan produk perbankan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat
2. memberikan keuntungan yang maksimal kepada shareholder dan stakeholder perusahaan.
3. Mengembangkan SDM yang berkualitas & profesional dan fokus kepada pelayanan prima.
4. Peduli terhadap masyarakat dan lingkungan.

Sebagaimana fungsi bank, yaitu menghimpun dana dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit kepada masyarakat, yang diatur dalam Surat

Keputusan Direksi, maka PT BPR Banda Raya memiliki produk dana dan jasa sebagai berikut :

a. Produk dana, yaitu :

- 1) Deposito
- 2) Tabungan

b. Produk kredit, yaitu :

- 1) Gadai emas
- 2) Kredit pemilikan mobil / motor
- 3) Kredit pemilikan rumah
- 4) Kredit modal kerja
- 5) Kredit investasi
- 6) Kredit multiguna

Dalam pemberian kredit PT. BPR Banda Raya Batam melakukan penilaian terhadap calon debiturnya dengan memperhatikan 5 C, yaitu:

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

Sebagai lembaga keuangan peranan bank dalam perekonomian sangatlah penting. Hampir semua kegiatan perekonomian masyarakat membutuhkan bank dengan fasilitas kreditnya. Kredit yang diberikan kepada masyarakat ini dibuat dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit ialah perjanjian antara bank



sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang mewajibkan nasabah debitur untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.⁴⁶

Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian-perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lainnya yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan *monitoring* kredit.

Sehubungan dengan persyaratan yang mewajibkan debitur untuk menyerahkan (memberikan) jaminan kredit, maka hal tersebut lebih berkaitan dengan beberapa fungsinya. Fungsi jaminan kredit perbankan:⁴⁷

1. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit.

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik seluruhnya maupun sebagian akan merupakan kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan jumlah yang relatif besar akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank. Oleh karena itu sekecil apapun nilai uang dari kredit yang telah diberikan kepada debitur harus tetap diamankan sesuai

⁴⁶ Daeng Naja, 2005, *Op. Cit.* hlm 182.

⁴⁷ Bahsan, *Op.cit*, hlm 102.

dengan prinsip kehati-hatian. Secara umum pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit melalui penerapan ketentuan yang berlaku. Khususnya mengenai jaminan kredit untuk pengamannya dapat ditemukan baik pada tahap analisis kredit maupun melalui penerapan ketentuan hukum.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama telah dilunasi debitur, tidak akan terjadi pencairan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitur yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit sangat berkaitan dengan kepentingan bank yang menyalurkan dananya kepada debitur yang sering dikatakan mengandung resiko. Dengan adanya jaminan kredit yang dikuasai dan diikat bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pelaksanaan fungsi tersebut akan terlaksana pada saat debitur ingkar janji

2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur.

Pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitur yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitur yang bersangkutan takut akan kehilangan harta tersebut. hal ini akan mendorong debitur berupaya untuk melunasi kreditnya kepada bank agar hartanya yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang karena harus dicairkan oleh bank.

Umumnya sesuai dengan ketentuan peraturan intern masing-masing bank, nilai jaminan yang diserahkan debitur kepada bank lebih besar bila

dibandingkan dengan nilai kredit yang dibeikan bank keada debitur yang bersangkutan. Hal ini memberikan motivasi kepada debitur untuk menggunakan kredit sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usaha dengan baik, mengelola kondisi keuangan secara hati-hati sehingga dapat segera melunasi kreditnya agar dapat menguasai kembali hartanya.

3. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan.

Keterkaitan jaminan kredit dengan ketentuan perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, misalnya dapat diperhatikan dari ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang penilaian agunan sebagai faktor pengurang dalam perhitungan PPA, persyaratan agunan untuk restrukturisasi kredit yang dilakukan dengan cara pemberian fasilitas kredit tambahan, penilaian terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen resiko kredit dan sebagainya.

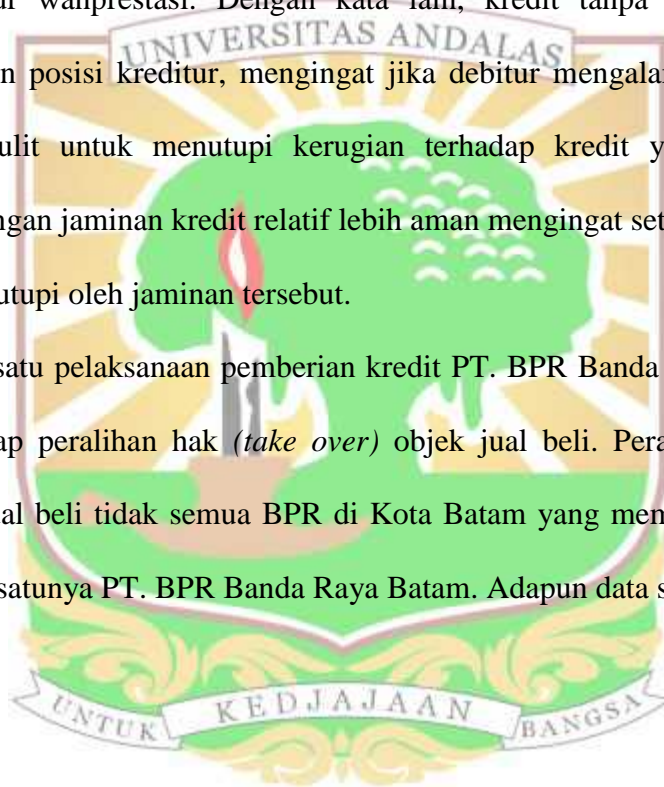
Jaminan kredit yang dimaksud untuk memperoleh kredit dari pihak bank, wajib diserahkan kepada pihak bank. Jaminan yang diserahkan kepada pihak bank akan diterima dan dilakukan penilaian kelayakan sebagai jaminan yang baik dan berharga serta kecukupan nilainya dibandingkan dengan nilai kredit yang akan disetujui oleh bank. Dalam prakteknya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan jaminan kredit biasanya telah diatur dalam peraturan internnya. Peraturan intern tersebut antara lain mengatur tentang objek jaminan kredit yang diterima bank, tata cara penilainnya dan cara pengikatannya. Sepanjang mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penilaian kredit dapat dikemukakan sebagai berikut:

a. Objek jaminan kredit.

- b. Pembatasan jenis dan bentuk objek jaminan kredit.
- c. Tata cara penilaian jaminan kredit.

Pemberian kredit PT. BPR Banda Raya Batam harus dilakukan suatu penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, jaminan, prospek usaha debitur dan kondisi ekonomi. Jaminan sangat penting dalam pencairan kredit yang berguna untuk mengatasi resiko dan kerugian yang akan diderita oleh kreditur apabila debitur wanprestasi. Dengan kata lain, kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi kreditur, mengingat jika debitur mengalami kredit macet maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan, sebaliknya dengan jaminan kredit relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet maka akan ditutupi oleh jaminan tersebut.

Salah satu pelaksanaan pemberian kredit PT. BPR Banda Raya Batam ini adalah terhadap peralihan hak (*take over*) objek jual beli. Peralihan hak (*take over*) objek jual beli tidak semua BPR di Kota Batam yang memberikan kepada debitur, salah satunya PT. BPR Banda Raya Batam. Adapun data sebagai berikut:



Tabel I

Peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan jual beli

Tahun	Jaminan	Jumlah Nasabah	Perjanjian	Status Jaminan
2015	SHGB	40	PK dan HT	Notaris
2016	SHGB	6	PK dan HT	Notaris

Sumber : Data Primer yang diolah.

Objek jaminan yang diteliti disini adalah SHGB, karena di Kota Batam pada umumnya Rumah hunian masyarakat dibeli dari developer yang pastinya atas nama pada sertifikat adalah developer tersebut atau atas nama Badan Hukum (PT pengembang). Status tanah dan bangunan yang berstatus HGB harus melakukan uang sewa lahan selama 30 tahun yang dibayarkan kepada Otorita Batam yang disebut Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) (Lihat lampira 1). Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) ini dapat dibayarkan sekaligus untuk 30 tahun atau diangsur selama 12 bulan, 24 bulan atau 36 bulan⁴⁸

Sertifikat ini mempunyai jangka sementara dengan mewajibkan kepada yang mempunyai sertifikat untuk membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) kepada BP Batam. UWTO merupakan uang sewa lahan selama 30 tahun yang dibayarkan kepada Otorita Badan Pengusahaan (BP) Batam. Status lahan tersebut hak pengelolaan lahan (HPL) dan apabila untuk perumahan, hak guna bangunan (HGB). Meskipun namanya UWTO, dapat dibayarkan sekaligus untuk 30 tahun atau diangsur selama 12 bulan, 24 bulan atau 36 bulan.⁴⁹ Adapun dasar hukum mengenai Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), sebagai berikut:⁵⁰

1. Keputusan Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam Nomor 20/KPTS/KA/L/VII/2007 Tentang Pembayaran UWTO Atas Penyerahan Bagian-Bagian Tanah HPL OPDIPB;

⁴⁸ Lihat [http://www. Sekilas Tentang UWTO Batam \(Uang Wajib Tahunan Otorita](http://www.SekilasTentangUWTOBatam(UangWajibTahunanOtorita)) , diakses pada tanggal 29 Februari2016, Pukul 09.00.

⁴⁹ Lihat [http// www.Uang Wajib Tahunan Otorita \(UWTO\) batam](http://www.UangWajibTahunanOtorita(UWTO)batam) , diakses pada tanggal 29 Februari 2016, Pukul 09.00

⁵⁰ Lihat [http://www. Sekilas Tentang UWTO Batam \(Uang Wajib Tahunan Otorita](http://www.SekilasTentangUWTOBatam(UangWajibTahunanOtorita)) , diakses pada tanggal 29 Februari2016, Pukul 09.00

2. Keputusan Kepala BP Batam Nomor 231 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Keputusan Kepala BP Batam Nomor 67 Tahun 2012 Tentang Pendelegasian Sebagian Wewenang Kepala BP Batam Kepada Anggota 1/Deputi Bidang Pelayanan Dan Promosi, Direktorat Pengelolaan Lahan dan Kasubdit Di Direktorat Pengelolaan Lahan;

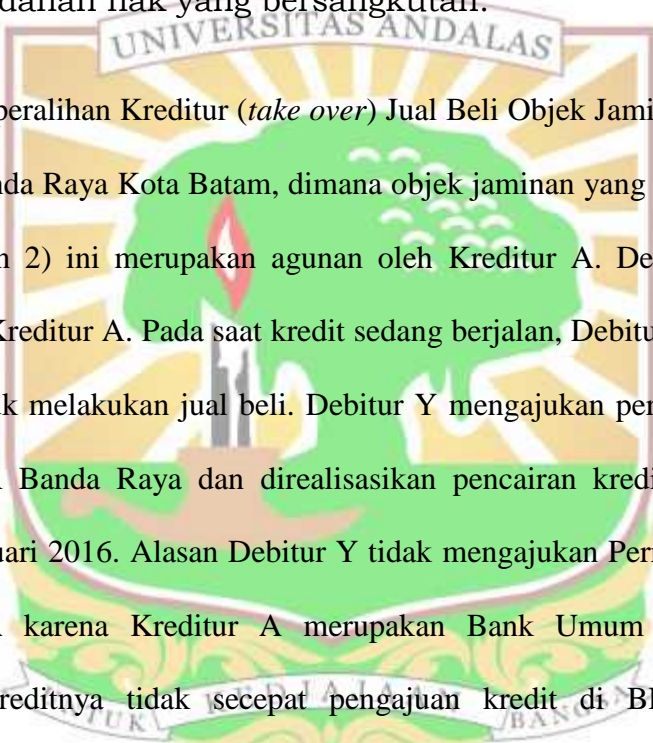
Otorita Batam selaku pemegang tunggal Hak Pengelolaan Lahan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat melalui Keputusan Presiden R.I Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam dan Keputusan Menteri Agraria/Ka. BPN Nomor 9-VIII-1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-pulau Lain Disekitarnya, berwenang untuk mengelola pertanahan di Batam, termasuk mengalokasikan kepada Pihak Ketiga (investor) dan menarik Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO). Unit kerja yang melaksanakan pelayanan pertanahan ini adalah Direktorat Pengelolaan Lahan. Salah satu fungsi pokoknya adalah meliputi perencanaan, pengelolaan dan pelayanan di bidang pertanahan di Batam, yang secara keseluruhan harus dipertanggungjawabkan baik melalui audit dari BPK dan BPKP, juga melalui Laporan Tahunan Ketua Otorita Batam kepada Bapak Presiden.

Di Kota Batam, status pemilikan atas tanah dominan berstatus HGB atau HPL dimana harus membayar UWTO kepada BP Batam. UWTO tersebut dapat dipersamakan dengan Biaya yang dibayarkan oleh Masyarakat yang memiliki Tanah kepada BP Batam untuk pemberian masa hak pada sertifikat. Setiap perbuatan dan peristiwa hukum yang dilakukan di kota Batam tetap harus didaftarkan pada BPN kota Batam melalui Notaris/PPAT. Hal ini diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan :

- 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan

dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.



Proses peralihan Kreditur (*take over*) Jual Beli Objek Jaminan yang terjadi di PT.BPR Banda Raya Kota Batam, dimana objek jaminan yang berstatus SHGB (Lihat lampiran 2) ini merupakan agunan oleh Kreditur A. Debitur X sebagai nasabah pada Kreditur A. Pada saat kredit sedang berjalan, Debitur X dan Debitur Y sepakat untuk melakukan jual beli. Debitur Y mengajukan permohonan kredit pada PT. BPR Banda Raya dan direalisasikan pencairan kredit tersebut pada tanggal 22 Januari 2016. Alasan Debitur Y tidak mengajukan Permohonan Kredit di Kreditur A karena Kreditur A merupakan Bank Umum yang Prosedur Persetujuan Kreditnya tidak secepat pengajuan kredit di BPR. Debitur Y mengajukan kredit di PT. BPR Banda Raya, karena alasan sebagai berikut:⁵¹

1. Syarat-syarat lebih mudah, pencairan kredit cepat.
2. Biaya pengikatan, bunga, angsuran, asuransi, *finalty*.
3. Biaya *appraisal* kecil.

⁵¹ Hasil wawancara dengan Bapak Abidin Debitur PT.BPR Banda Raya Batam, pada tanggal 16 Maret 2016, Pukul 11.00 Wib.

Dalam pelaksanaan *take over* jual beli ini, sebelumnya harus dilakukan proses balik nama dari debitur X ke debitur Y. Adapun syarat balik nama tersebut yaitu :

1. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
2. Akta jual-beli PPAT.
3. Sertifikat hak atas tanah.
4. KTP, KK pembeli dan penjual.
5. Bukti pelunasan pembayaran PPh.
6. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
7. Izin Peralihan hak (IPH)

Proses balik nama di kota Batam ini harus memperoleh izin peralihan hak (IPH) yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan (BP) Batam. Setelah memperoleh izin peralihan hak (IPH) baru bisa notaris melakukan proses balik nama (Lihat lampiran 3). Untuk memperoleh izin peralihan hak (IPH) ini harus melampirkan Pecahan Penetapan Lokasi (PL) atau pecahan dari PL induk yang nama tercantum pada PL Induk tersebut masih atas nama Perseroan Terbatas. Di Kota Batam pada umumnya, perumahan lama hanya memiliki PL Induk, sehingga untuk mengurus IPH harus diproses terlebih dahulu pengurusan PL Pecah Tanah tersebut.

Di Kota Batam, masyarakat maupun Badan Usaha dapat mengurus perizinan Lahan melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu di bagian Direktorat Pengelolaan Lahan BP Batam yang melayani :⁵²

1. Perizinan Pengelolaan Lahan.
2. Perizinan Alokasi Lahan.
3. Rekomendasi Hak atas Tanah
4. Revisi Penetapan Lokasi.
5. Legalitas Dokumen Lahan.
6. Pecah dan Penggabungan Lahan.
7. Izin Peralihan Hak.
8. Izin Pengganti Dokumen.
9. Perpanjangan UWTO.
10. Penetapan Lahan.

Adapun syarat untuk Pembebasan Lahan (PL) Pecah agar dapat terbitnya IPH, sebagai berikut:

1. Penetapan Lokasi (PL) Induk (lihat lampiran 4).
2. Surat Keputusan Otorita Batam (lihat lampiran 5).
3. Surat perjanjian otorita Batam (lihat lampiran 6).
4. Fatwa planologi (lihat lampiran 7).
5. *Site plan* (lihat lampiran 8).

⁵² *Development Progress of Batam First Semester 2015*, Edisi I Volume XXVII, 2015, Pusat Pengelolaan Data dan Sistem Informatika (PPDSI) Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Pengurusan PL pecah memerlukan waktu pengurusan sekitar 2-3 bulan, setelah itu baru dilakukan pengurusan untuk izin peralihan hak (IPH) yang akan memakan waktu pengurusan 14 hari kerja hingga terbit.

Adapun mekanisme peralihan kredit atau *take over* pada PT.BPR Banda Raya Batam, adalah:⁵³

1. Permohonan kredit oleh debitur.

Dalam hal ini pemohon kredit mengajukan permohonan kredit calon debitur melengkapi berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan, yaitu:

- a. Foto copy KTP (suami dan isteri)
- b. Foto copy KK pemohon.
- c. Foto copy Surat keterangan pekerjaan/ SK (untuk PNS).
- d. Surat keterangan penghasilan.
- e. Foto copy buku tabungan 3 (tiga) bulan terakhir.

2. Pemeriksaan dan Pengecekan Berkas Pinjaman

Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah sesuai persyaratan dan sudah benar. Apabila ada kekurangan maka PT.BPR Banda Raya Batam memberitahukan calon debitur melengkapinya permohonan kreditnya.

1. Pihak Bank melakukan survey oleh *credit officer* (BI *checking*, *trade checking*, wawancara debitur, *checking jaminan*).

⁵³ *Ibid.*

Setelah berkas-berkas calon debitur lengkap maka PT.BPR Banda Raya Batam melakukan BI *checking* terhadap calon debitur, setelah hasil BI *checking* keluar maka *trade checking*, wawancara debitur, checking jaminan.

2. Pembuatan proposal kredit yang akan diajukan kepada komite kredit.
3. Penandatanganan Perjanjian Kredit dan pengikatan jaminan (lihat lampiran 9).

- a. Merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan, terlebih dahulu calon debitur harus melaksanakan Pengikatan Kredit terlebih dahulu, mengikat jaminan atau pernyataan yang dianggap perlu. Penandatanganan Perjanjian Kredit tersebut dilaksanakan PT. BPR Banda Raya Batam dengan debitur menggunakan Akta Notaril dan dihadapan Notaris/PPAT rekanan di Kota Batam.

- b. Penandatanganan akta jual beli (lihat lampiran 10).

Akta jual beli ditandatangani oleh dua belah pihak, yaitu debitur X sebagai penjual dan Debitur Y sebagai pembeli sebagai syarat untuk mendapatkan pencairan kredit pada PT. BPR Banda Raya Batam dimana nantinya Sertifikat yang diikat tersebut akan dibalik nama ke debitur Y.

- c. Pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan.

Ditanda tangani SKMHT karena diperlukan waktu atau proses untuk balik nama dari debitur X ke debitur Y dan

setelah proses balik nama selesai tidak perlu debitur Y menandatangani APHT karena sudah dikuasa ke PT. BPR Banda Raya Batam.

Dalam hal ini diperlukan peran Notaris/PPAT Kota Batam, karena dalam pembuatan SKMHT. Objek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan ini diawali dengan SKMHT selanjutnya APHT, karena diperlukannya waktu untuk proses roya dan *take over*. Hal ini diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyatakan :

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
 - b. tidak memuat kuasa substitusi.
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

4. Pencairan kredit.

Setelah melakukan pengikatan jaminan, maka pencairan dilakukan oleh PT. BPR Banda Raya Batam kepada debitur Y. Debitur Y dengan didampingi marketing menuju ke Kreditur A untuk melakukan pelunasan Fasilitas Kredit atas nama debitur X dengan dana yang diperoleh PT. BPR Banda Raya Batam.

5. Apabila pelunasan telah dilakukan, maka wajib meminta slip tanda pelunasan atas nama debitur A Dalam hal pelunasan ini banyak ditemukan kendala, yaitu terjadwalnya waktu pelunasan dan pengambilan Jaminan Kredit (sertifikat Tanah) Fakta yang terjadi selama ini, Jaminan Kredit tersebut dapat diterima dari kreditur A paling cepat 3 hari setelah pelunasan. Selanjutnya Sertifikat tersebut dapat dibebani hak tanggungan dengan terlebih dahulu dilakukan roya (pencoretan hak) atas nama debitur A. Kemudian baru dilakukan proses balik nama ke atas

nama debitur Y yang berutang pada PT. BPR Banda Raya Batam .

Berdasarkan uraian di atas maka proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam, dikaitkan dengan teori yang selaras dengan :

1. Teori Kepastian hukum.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum, dengan kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya.

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:

“Pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan Hakim”⁵⁴

Menurut Gustav Radbruch, tujuan hukum yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Keadilan harus mempunyai posisi yang pertama dan yang

⁵⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 158.

paling utama dari pada kepastian hukum dan kemanfaatan.⁵⁵ Secara historis, pada awalnya menurut Gustav Radburch tujuan kepastian hukum menempati peringkat yang paling atas diantara tujuan yang lain. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.⁵⁶

Dalam penulisan ini kepastian hukum dapat dilihat dari proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam diperlukan peranan Notaris/PPAT dalam penandatanganan perjanjian kredit, akta jual beli, SKMHT. Dalam penandatanganan akta jual beli yang merupakan dasar untuk dijadikan proses peralihan hak dari debitur X kepada debitur Y dan syarat bagi PT.BPR Banda Raya Batam untuk mencairkan kredit atas nama kreditur Y Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. dan kewenangan lainnya yang diatur dalam UUJN. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, dan bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat.

⁵⁵ <http://afnerjuwono.blogspot.co.id/2013/07/keadilan-kepastian-dan-kemanfaatan.html>
diakses tanggal 2 Maret 2016.

⁵⁶ *Ibid.*

Dalam hal ini pihak PT.BPR Banda Raya Batam mendapatkan kepastian hukum terhadap akta otentik notaris, sehingga pihak PT.BPR Banda Raya Batam mencairkan kredit atas nama debitur Y. Notaris juga harus menerapkan juga prinsip kehati-hatian karena untuk proses balik nama di kota Batam memerlukan waktu yang lama karena diperlukan izin dari otorita batam untuk IPH, sementara kredit sudah cair atas nama debitur Y walaupun sertifikat belum balik nama ke atas nama debitur Y.

2. Teori Perlindungan hukum.

Perlindungan hukum yaitu upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi berupa perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Perlindungan hukum juga sebagai fungsi dari hukum. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai tetapi dapat juga terjadi pelanggaran terhadap hukum dan harus ditegakkan.⁵⁷

Dalam penulisan ini perlindungan hukum proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam, dengan telah cairnya kredit atas nama debitur Y oleh PT.BPR Banda Raya Batam dan dilunasinya utang debitur X pada Kreditur A agar sertifikat aslinya bisa diperoleh oleh PT.BPR Banda Raya Batam untuk dilakukan penghapusan utang (*roya*) dan akan dilakukan proses balik nama ke debitur Y. Jaminan

⁵⁷ <http://www.ilmuhukum.net/2015/09/teori-perlindungan-hukum-menurut-para.html>, diakses tanggal 08 Mei 2016.

bagi PT.BPR Banda Raya Batam yaitu pemblokiran sisa kredit atas nama debitur Y hingga sertifikat diterima oleh PT.BPR Banda Raya Batam

B. Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam.

Perkembangan ekonomi nasional dewasa ini menunjukkan arah yang semakin menyatu dengan kegiatan ekonomi regional dan internasional, perkembangan perekonomian nasional selalu bergerak cepat mengikuti perkembangan perekonomian internasional dengan tantangan yang sangat kompleks, sehingga diperlukan berbagai macam kebijakan di bidang perekonomian. Dalam perkembangan masyarakat kita yang diikuti oleh pertumbuhan ekonomi, maka semua aspek kehidupan dapat menunjang dalam perkembangan ekonomi tersebut. Salah satu badan usaha yang berhubungan langsung dalam menunjang atau mendukung perkembangan perekonomian Indonesia adalah sektor perbankan.

Peranan perbankan ini sangat mempengaruhi kegiatan perekonomian suatu negara. Bank dapat dikatakan sebagai darahnya perekonomian suatu negara. Oleh karena itu, kemajuan suatu bank disuatu negara dapat pula dijadikan ukuran kemajuan suatu negara yang bersangkutan. Semakin maju suatu negara, maka

semakin besar peranan perbankan dalam mengendalikan negara tersebut. Artinya keberadaan dunia perbankan semakin dibutuhkan pemerintah dan masyarakat.⁵⁸

Fungsi Perbankan tidak hanya sekedar sebagai wadah penghimpun dan penyalur dana masyarakat atau perantara penabung dan investor, tetapi fungsinya akan diarahkan kepada peningkatan taraf hidup rakyat banyak, agar masyarakat menjadi lebih baik dan lebih sejahtera daripada sebelumnya. Dalam perbankan ada berbagai macam bentuk usaha Bank dan termasuk didalamnya usaha memberikan kredit. Perkreditan merupakan usaha utama perbankan (*Financial Depening*), dimana rata-rata jumlah harta Bank di banyak negara ekonomi maju dan berkembang yang terikat dalam bentuk kredit. Tingginya angka kredit yang tersalurkan dari suatu bank dikarenakan dua alasan, yaitu dilihat dari sisi internal dan eksternal Bank. Dari sisi internal, permodalan bank masih cukup kuat dan portofolio kredit meningkat, sedangkan alasan eksternal bank adalah membaiknya prospek usaha nasabah.

Begitu pentingnya peranan perbankan, sehingga ada anggapan bahwa bank merupakan nyawa untuk menggerakkan roda perekonomian suatu negara. Anggapan itu tidak salah karena bank sebagai lembaga keuangan yang sangat vital, misalnya dalam hal penciptaan uang, mengedarkan uang, menyediakan uang untuk menunjang kegiatan usaha, tempat mengamankan uang, tempat melakukan investasi dan jasa keuangan lainnya.⁵⁹ Secara sederhana bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta

⁵⁸Kasmir, *Op. Cit*, hlm 2

⁵⁹ *Ibid*, hlm 3.

memberikan jasa-jasa bank lainnya. Sedangkan pengertian lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak dibidang keuangan di mana kegiatannya apakah hanya menghimpun dan atau hanya menyalurkan dana atau keduanya.⁶⁰

Salah satu bank yang menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang sangat penting dalam kehidupan perekonomian suatu negara, karena kredit yang diberikan secara selektif dan terarah oleh bank kepada nasabah dapat menunjang terlaksananya pembangunan sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Kredit yang diberikan oleh bank sebagai sarana untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum maupun khusus untuk sektor tertentu. Adapun fungsi kredit yang diberikan adalah:

1. Kredit dapat memajukan arus alat tukar dan barang

Sarana yang diberikan atas kredit dapat menunjang kelancaran berbagai transaksi yang timbul tanpa harus menyediakan terlebih dahulu dana, uang tunai yang diperlukan. Dengan demikian arus barang dan jasa dapat berlangsung.

2. Kredit dapat mengaktifkan alat pembayaran

Dengan adanya kredit maka akan timbul pemindahan daya beli dari golongan yang memiliki pendapatan lebih besar ke golongan yang pendapatannya lebih rendah, dengan cara menyalurkan dana diam tersebut dalam bentuk kredit untuk digunakan dalam mengembangkan usahanya. Dengan demikian dana yang tersimpan tersebut menjadi dana yang efektif.

⁶⁰ *Ibid.*

3. Kredit dapat dijadikan alat pengendali harga

Salah satu faktor yang mempengaruhi adalah jumlah peredaran uang, maka peranan kredit sebagai pengendali dapat ditentukan oleh kebijaksanaan dunia lembaga keuangan dalam pengetahuan kredit. Artinya apabila diperlukan peredaran uang, maka salah satu caranya adalah dengan mempermudah dan memperkecil bunga pemberian kredit oleh pemberi kredit, atau bila kondisi sebaliknya maka pihak pemberi kredit perlu memperkecil atau mengurangi peredaran uang masyarakat dengan jalan membatasi pemberian kredit.

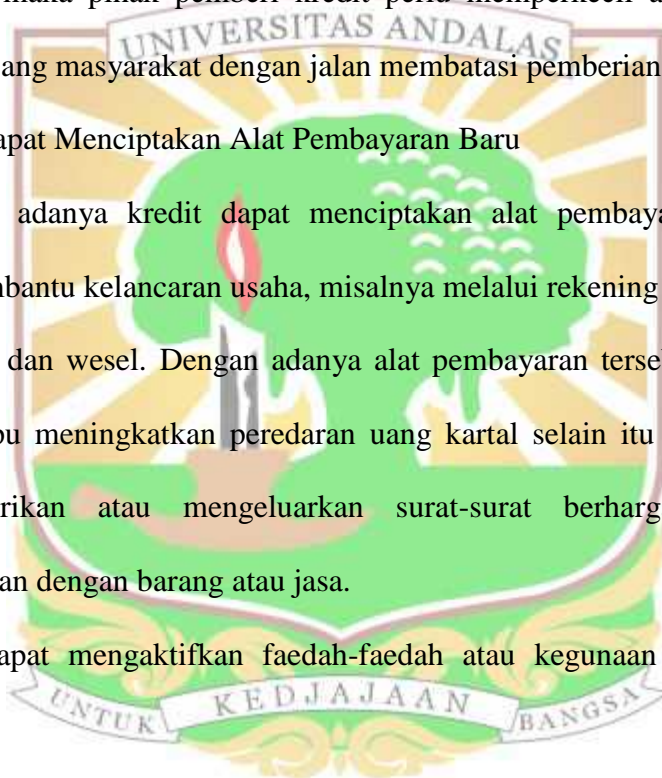
4. Kredit Dapat Menciptakan Alat Pembayaran Baru

Dengan adanya kredit dapat menciptakan alat pembayaran baru yang sangat membantu kelancaran usaha, misalnya melalui rekening giro timbul, cek giro, bilyet dan wesel. Dengan adanya alat pembayaran tersebut maka kredit akan mampu meningkatkan peredaran uang kartal selain itu memberi kredit jugamemberikan atau mengeluarkan surat-surat berharga yang dapat dipertukarkan dengan barang atau jasa.

5. Kredit dapat mengaktifkan faedah-faedah atau kegunaan potensi-potensi yang ada

Bantuan kredit mempunyai peranan yang penting dalam mendorong para pengusaha berproduksi atau mengembangkan usaha-usaha yang dimiliki, sehingga potensi-potensi ekonomi yang ada dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin dengan dana-dana yang diperoleh dari kredit.

Pemberian kredit ini diberikan juga oleh Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Menyalurkan kredit oleh BPR merupakan kegiatan usaha yang mendominasi



pengalokasian dana bank. Dana-dana yang dihimpun dari masyarakat, kemudian disalurkan kembali oleh pihak bank kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana, baik untuk tujuan konsumsi, investasi maupun sebagai modal kerja. Hal ini juga dilakukan oleh PT.BPR Banda Raya Batam yang merupakan salah satu BPR di Kota Batam. PT.BPR Banda Raya Batam dalam menyalurkan kreditnya salah satunya terhadap objek jaminan jual beli dengan melakukan peralihan hak (*take over*).

PT.BPR Banda Raya Batam dalam melakukan pemberian kredit ini dengan peralihan hak dari debitur X yang berutang pada Kreditur A kepada debitur Y yang akan berutang pada PT.BPR Banda Raya Batam yang biasanya disebut dengan *take over*. Dalam proses ini terdapat 5 (lima) pihak yaitu :

1. PT.BPR Banda Raya Batam.

Sebagai pihak perbankan yang akan melunasi utang debitur X yang berutang pada Kreditur A karena debitur X menjual objek jaminan kepada debitur Y, dan PT. BPR Banda Raya sebagai pemberi kredit kepada debitur Y.

2. Kreditur A (Bank Pemberi Kredit kepada debitur X).

Pihak perbankan tempat debitur X berutang, dimana setelah debitur Y setelah mendapatkan pinjaman melunasi utang debitur X pada Kreditur A, akan memberikan berkas-berkas sebagai berikut:

- a. *Surat roya*.

b. Tanda Bukti lunas (Slip Pelunasan).

c. SHT (Sertifikat Hak Tanggungan).

Berkas-berkas ini digunakan untuk menghapus utang debitur X yang terdaftar pada BPN Kota Batam, sehingga bisa dilakukan proses untuk balik nama ke atas nama debitur Y.

3. Debitur X

Pihak yang berutang pada Kreditur A dan menjual objek jaminan kreditnya pada debitur Y

4. Debitur Y.

Pihak yang berutang BPR Banda Raya Batam dan membeli objek jaminan kredit debitur X

5. Badan Pengusahaan Batam.(BP Batam)

Pihak yang mempunyai peranan penting dalam setiap proses balik nama di Kota Batam atas kewenangan BP Batam atas Lahan seluruh Wilayah Batam, karena untuk proses balik nama memerlukan IPH dari BP Batam. IPH ini merupakan syarat Wajib yang harus ada untuk pendaftaran peralihan hak pada BPN Kota Batam.

C. Peranan Notaris dalam Proses Peralihan Kreditur (*take over*) Jual Beli Objek Jaminan Kredit pada PT. BPR Banda Raya Batam

Proses Peralihan Kreditur (*take over*) ini diperlukan peranan notaris/PPAT dalam menandatangani perjanjian kredit, akta jual beli dan SKMHT. Notaris sebagai seorang pejabat umum yang akan menulis atau menuangkan segala sesuatu yang serta ditetapkannya (*konstantir*) keinginan para pihak dan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Dalam proses ini sertifikat aslinya masih berada pada Kreditur A, karena debitur X masih terikat utang dan proses tandatangan akta jual beli sudah dilakukan. Dengan ditanda tangannya perjanjian kredit, akta jual beli, SKMHT maka kredit sudah dicairkan oleh PT.BPR Banda Raya Batam.

Disini dapat kita lihat Peranan BP Batam selaku Instansi yang berwenang untuk mengeluarkan Izin Peralihan Hak (IPH) yang menjadi acuan untuk dapat dilaksakannya Pengikatan Kredit disertai Proses Balik Nama

Proses Izin peralihan hak ini memerlukan waktu yang lama, sehingga diperlukan perlindungan hukum bagi kreditur yang telah mencairkan kredit sementara sertifikat masih berada pada Kreditur A dan sertifikat masih atas nama debitur X. Perlindungan hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum yang diberikan kepada siapa saja termasuk badan hukum. Hukum merupakan keseluruhan norma yang oleh penguasa masyarakat yang berwenang menetapkan hukum, dinyatakan atau dianggap sebagai peraturan yang mengikat bagi sebagian

atau seluruh anggota masyarakat tertentu, dengan tujuan untuk mengadakan suatu tata kelola yang dikehendaki oleh penguasa tersebut.

Dilihat dalam hal ini, Notaris selaku Pejabat yang berwenang untuk membuat Akta Otentik, mempunyai peranan besar dalam memberikan Perlindungan Hukum, baik kepada Kreditur maupun kepada Debitur terkait dengan Ditandatanganinya Perjanjian Kredit di Bank, bersamaan dengan itu juga ditandatanganinya Akta Jual Beli, namun belum diberi penomoran Akta dan pengosongan pelaksanaan Waktu dilaksanakannya perjanjian tersebut serta ditandatangani Formulir/Blangko IPH padahal, seharusnya Akta Jual Beli tersebut baru dapat dilaksanakan setelah IPH keluar dari BP Batam. Ada penyelewengan Hukum yang terjadi disini, hal ini disebabkan Akibat kepentingan Bank selaku Kreditur yang selalu ingin mendapatkan *Market Lending* tanpa menghiraukan Resiko-resiko yang bisa saja terjadi akibat adanya Penyelewengan Hukum tersebut, Contoh : Apabila IPH lama memakan waktu lama dan terjadi kendala, otomatis Akta Jual Beli belum diberi penomoran dan belum bisa dilaksanakan Balik Nama pada Sertifikat. Namun bersamaan dengan itu, Debitur melakukan Wanprestasi atas Kredit tersebut. Sedangkan Proses Balik Nama pada Sertifikat dan pemasangan Hak Tanggungan Bank belum dilaksanakan, dan Kredit Nasabah telah Macet. Maka Kreditur butuh waktu untuk menyelesaikan dan mengeksekusi Jaminan Kredit ini, terkait dengan belum dilekatkannya Hak Tanggungan pada Sertifikat tersebut.

Menyikapi hal ini, seharusnya Notaris melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu sebelum Pelaksanaan Akta Jual Beli,

daripada menerima resiko mengosongkan penomoran dan waktu pelaksanaan di Akta Jual Beli, lalu memberi nomor setelah IPH Keluar dari BP Batam. Terkait dengan hal itu, kebanyakan Notaris tidak melaksanakan Perjanjian Jual Beli tersebut untuk meringankan beban biaya debitur. Hal tersebut merupakan salah satu contoh yang bisa saja terjadi apabila Notaris dan Bank selaku Kreditur mengabaikan resiko-resiko yang akan muncul terhadap Keputusan yang telah diambilnya.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian serta analisa hasil penelitian yang telah diuraikan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut

1. Proses peralihan kreditur (*take over*) objek jaminan kredit pada PT.BPR Banda Raya Batam adalah Permohonan kredit oleh debitur dan melengkapi syarat-syarat, Pemeriksaan dan Pengecekan Berkas Pinjaman, Pihak Bank melakukan survey oleh *credit officer* (BI *checking*, *trade checking*, wawancara debitur, *checking* jaminan), Pembuatan proposal kredit yang akan diajukan kepada komite kredit, Penandatanganan pengikatan kredit Penandatanganan akta Jual Beli, Pengikatan jaminan dengan hak tanggungan (SKMHT), Pencairan kredit. Pencairan dilakukan oleh PT. BPR Banda Raya Batam kepada debitur. Debitur Y dengan didampingi marketing menuju ke Kreditur A untuk melakukan pelunasan dengan dana yang diperoleh PT. BPR Banda Raya Batam atas nama debitur Y dan meminta slip tanda pelunasan atas nama debitur X serta asli bukti kepemilikan jaminan untuk selanjutnya dapat dibebani hak tanggungan dengan terlebih dahulu dilakukan royas (pencoretan hak) atas nama debitur X. Kemudian baru dilakukan balik nama

ke atas nama debitur Y yang berutang pada PT. BPR Banda Raya Batam

2. Perlindungan hukumnya diberikan dalam bentuk setelah pencairan dana dan membayar sisa utang debitur X pada Kreditur A maka sisa dana di blokir sampai dengan sertifikat diterima oleh PT. BPR Banda Raya, walaupun sisa dana belum bisa diambil dan sertifikat belum balik nama debitur tetap harus membayar angsuran setiap bulannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan ditanda tangani oleh debitur dengan PT.BPR Banda Raya Batam.

- a. Perlindungan hukum preventif

Diperlukan formula dari Proses peralihan kredit tersebut, seperti Penandatanganan Perjanjian Kredit dan Akta Jual Beli yang dilaksanakan bersamaan setelah Izin Peralihan Hak (IPH) terbit dari BP Batam selaku Instansi yang berwenang mengeluarkan IPH. Akta Jual Beli tadi dituangkan dalam perjanjian kredit yang disetujui pihak debitur. Dasar bagi Bank Penerbit untuk melakukan eksekusi bila terjadi kredit tersebut bermasalah atau menimbulkan resiko

- b. Perlindungan hukum Represif

Perlindungan hukum yang bersifat represif, bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa yang dapat

menimbulkan suatu kerugian. Perlindungan ini digunakan sebagai langkah terhadap kemungkinan timbulnya resiko kerugian dari kegiatan usaha yang dilakukan oleh bank yang melaksanakan Peralihan Kreditur tanpa menunggu IPH terbit dari BP Batam.. Perlindungan hukum bagi kreditur yang memanfaatkan peralihan kredit tersebut yaitu tetap melaksanakan perjanjian kredit tersebut bersamaan dengan melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai acuan Akta Jual Beli yang belum bisa diberi penomoran karena belum terbitnya IPH, sehingga ada perlindungan dan kepastian hukum bagi Kreditur maupun Debitur.

B. Saran

1. Hendaknya Otorita Batam sebagai Pihak yang mempunyai kewenangan dalam pembebasan lahan dan penerbitan IZIN Peralihan Hak (IPH) mencari solusi yang dapat memudahkan masyarakat untuk dapat lebih mempercepat proses untuk memperoleh Izin Peralihan Hak (IPH) karena itu merupakan syarat untuk proses balik nama, dan bersinergi dengan Badan Pertanahan Nasional dalam permasalahan penerbitan sertifikat di kota Batam.
2. Baiknya Kreditur harus memikirkan resiko-resiko yang muncul akibat Proses peralihan Kreditur (*take over*) jual beli objek jaminan, jangan hanya karena demi pertumbuhan kredit, hal-hal yang berkaitan dengan

legalitas tidak boleh diabaikan oleh pihak Bank dengan tujuan menjaga Kepercayaan di Masyarakat. Dalam hal ini Lembaga dari Pemerintah yang mempunyai wewenang perlu untuk membuat regulasi yang mengatur tentang peralihan objek jaminan kredit tersebut, mungkin dalam hal ini mewajibkan Izin Peralihan Hak (IPH) terbit terlebih dahulu dari BP Batam sebelum dilaksanakan Pengikatan Kredit Jual Beli Objek Jaminan oleh pihak Bank.

3. Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian terhadap akta yang dibuatnya yang berhubungan perjanjian-perjanjian, perbuatan-perbuatan dan juga ketetapan-ketetapan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak, yaitu memberikan jaminan atau alat bukti terhadap perbuatan, perjanjian, dan juga ketetapan tersebut agar para pihak yang terlibat di dalamnya mempunyai kepastian hukum. Dalam menyikapi terjadinya proses peralihan kreditur jual beli objek jaminan tersebut, seharusnya Notaris lebih menimbang keamanan atas akta yang telah mereka buat. Dalam hal ini, karena acuan Balik Nama di Kota Batam mewajibkan menunggu Izin Peralihan Hak (IPH) disetujui oleh BP Batam, ada baiknya Pihak Notaris melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu hingga menunggu IPH keluar dari BP Batam, dan setelah IPH keluar, Proses Akta Jual Beli dapat dilaksanakan dengan aman tanpa memikirkan resiko akibat rentang waktu yang lama dari mulai ditandatanganinya Kredit hingga Bisa dilaksanakannya Akta Jual beli untuk Balik Nama akibat menunggu Proses IPH tersebut, karena hal

ini terkait dengan Keamanan Bank Selaku Kreditur dan Nasabah selaku Debitur, dimana Kreditur dan Debitur merupakan pihak yang sama-sama menginginkan kepastian Hukum atas Akta yang telah dibuat oleh Notaris.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Amiruddin, Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Penerbit Andi, Yogyakarta.

Development Progress of Batam First Semester 2015, Edisi I Volume XXVII, 2015, Pusat Pengelolaan Data dan Sistem Informatika (PPDSI) Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

C.S.T Kansil, 1995, *Hukum Perdata (termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

—— dan Christine S.T. Kansil, 2002, *Pokok-Pokok Pengetahuan hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung.

Gunawan Wijaya, 2007, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.

Hasanuddin Rahman, 1996, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung.

Irma Devita Purnamasari, 2011, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Jakarta.

Irma Devita Purnamasari, 2011, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Jakarta.

J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

- _____, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kasmir, 2014, *Dasar-Dasar Perbankan Edisi Revisi 2014*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung, Bandung
- Masjchoen dan Sri Sofwan, 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Rahmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- R.Setiawan, 1977, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- R.Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Jakarta.
- _____, 2001, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta
- Salim, 2010, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- _____, 2004, *Perkembang Hukum Jaminan di Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Setiawan Djuharie, 2001, *Penulisan Skripsi, Tesis, Disrtasi*, Yrama Widya, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 2007 *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta.
- Sugiono, 2008, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabeta, Bandung.
- Suharnoko dan Endah Hartati, 2005, *Doktrin subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Thomas Suyatno, dkk, 2003, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-undangan.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Websites :

<http://gadaibpkbmobil.co.id/pengertian-dan-definisi-take-over-kredit/>.Diakses tanggal 3 April 2016.

<http://www.hukumperseroanterbatas.com/2011/11/03/gadai-saham/dikases> tanggal 18 Maret 2016.

<http://www.gultomlawconsultants.com/cessie-sebagai-jaminan-kebendaan/>,diakses pada tanggal 18 Maret 2016.

[http://www. Sekilas Tentang UWTO Batam \(Uang Wajib Tahunan Otorita\)](http://www.Sekilas.Tentang.UWTO.Batam.(Uang.Wajib.Tahunan.Otorita)), diakses tanggal 29 Februari2016.

[http// www.Uang Wajib Tahunan Otorita \(UWTO\) Batam](http://www.Uang.Wajib.Tahunan.Otorita.(UWTO).batam), diakses tanggal 29 Februari 2016.

<http://afnerjuwono.blogspot.co.id/2013/07/keadilan-kepastian-dan-kemanfaatan.html> diakses tanggal 2 Maret 2016.

