

**PENINGKATAN PEMAHAMAN MASYARAKAT TENTANG AGUNAN
PERBANKAN DI DESA SUNGAI KUNING KECAMATAN RAMBAH
SAMO KABUPATEN ROKAN HULU**

Cisilia Maiyori ,Fadly Yusuf Daeng, Wismar Harianto

Dosen Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning
Alamat Jl. Yos Sudarso Km 8 Rumbai, Kota Pekanbaru
cisilia@unilak.ac.id

Abstrak

Kegiatan kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi. Kredit tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Dalam prakteknya, baik di desa maupun di kota, sangat dimungkinkan kredit yang diberikan oleh Lembaga Perbankan mengalami masalah atau macet. Salah satu penyebabnya karena kurang paham akan agunan perbankan yang digunakan untuk melengkapi perjanjian kredit. Tujuan pelaksanaan pengabdian ini agar masyarakat secara teknis memahami bahwa dalam kredit perbankan dibutuhkan agunan dalam sisi bisnisnya. Metode pelaksanaannya kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini adalah dengan menggunakan metode ceramah, dialog, dan diskusi dalam rangka penyuluhan hukum tentang benda-benda yang dijaminkan pada perbankan dan kewajiban para pihak yang timbul sebagai akibat perbuatan hukum perjanjian kredit. Hasil kegiatan pengabdian dengan penyuluhan hukum menunjukkan bahwa peserta memahami agunan pada perbankan. Dan dalam kegiatan yang akan datang untuk saran pada Pengadilan masyarakat ini khususnya tentang agunan perbankan sebaiknya menambah instansi yang terkait sebagai pemateri atau narasumber dan tim peneliti sebagai fasilitatornya.

Kata kunci : Jaminan, Perbankan

ABSTRACT

Credit activity in the practice of everyday life is something that is not familiar. Credit is not only known by the urban community, but also to the rural community. In practice, both in villages and cities, it is possible loans granted by the Institute of Banking experience problems or jammed. One of the reasons for lack of understanding will be the collateral banks used to supplement the credit agreement. The purpose of this service implementation so that the public is technically memahami that the bank credit collateral required in the implementation business. Method community service activities is to use the lecture method, dialogue, and discussion within the framework of legal counseling about the objects pledged in the banking and liabilities the parties that arise as a result of legal actions credit agreement. The results of service activities with legal counseling showed that participants understand the mortgage banking. And in the upcoming activities for suggestions on public tribunal is specifically about the mortgage banking-related institutions should increase as a speaker or speakers and a team of researchers as fasilitator.

Keywords: Guarantee: Banking

A. Pendahuluan

Kabupaten Rokan Hulu memiliki luas wilayah 7.449.85 km² yang terdiri dari 85% daratan dan 15% daerah perairan dan rawa. Secara Geografis daerah ini berada pada posisi 00 25' 20 derajat LU - 010 25' 41 derajat LU dan 1000 02' 56 derajat - 1000 56' 59 derajat BT. Secara Geografis daerah ini berbatasan dengan wilayah sebagai berikut :

1. Utara : Kabupaten Tapanuli Selatan dan Labuhan Batu Sumatera Utara
2. Selatan: Kabupaten Kampar Riau
3. Barat : Kabupaten Pasaman Sumatera Barat
4. Timur : Kabupaten Bengkalis dan Rokan Hilir Riau

Kabupaten Rokan Hulu dibagi kedalam 16 daerah Kecamatan yaitu Bangun Purba, Bonai Darussalam, Kabun, Kepenuhan, Kepenuhan Hulu, Kunto Darussalam, Rambah, Rambah Hilir, Rambah Samo, Rokan IV Koto, Tambusai, Tambusai Utara, Tandun, Ujungbatu, Pagaran Tapah Darussalam dan Pendalian IV Koto. Jumlah penduduk 346.848 jiwa dengan rata-rata kepadatan penduduk 47,98 jiwa/km. Ibu kota Kabupaten Rokan Hulu berada di Kota Pasir Pangaraian sekitar 180 km dari Ibu Kota Provinsi Riau “Kota Pekanbaru”. Selain Pasir Pangaraian Kota Penting yang terdapat di Kabupaten Rokan Hulu adalah Kota Ujungbatu sebagai pusat perdagangan di Kabupaten ini.

Kondisi Umum Ujung Batu Adalah Sebuah Kecamatan Masuk Akses Ruang Lingkup Kabupaten Rokan Hulu Riau, Bercerita tentang Ujung Batu, Melihat Dari Pesatnya perkembangan pertumbuhan & Perkonomian Masyarakat Di Ujung Batu Yang Dilandasi Dari Berbagai Aspek Pekerjaan Mulai Dari Petani Sawit, PNS, Tukang Becak, Dan lain sebagainya, Kini Ujung Batu juga Menjadi Sentral Perekonomian Kerakyatan Di kabupaten Rokan Hulu, Yang Utama Sekali Pencarian Ekonomi Masyarakat Ujung Batu Adalah Petani Perkebunan Kelapa Sawit, Karet Pedagang.

Karena untuk melengkapi semua itu dibutuhkan juga berbagai pemahaman dan kesadaran bahwa dalam dunia ekonomi tersebut juga diperlukan pengetahuan hukum khususnya tentang benda-benda yang dapat dijamin pada dunia perbankan ataupun secara umum. Karena pada dasarnya masyarakat awam perlu untuk diberi pemahaman tentang benda apa saja yang bisa dijamin secara kredit pada bank atau lembaga keuangan lainnya

Hukum Benda adalah Peraturan –peraturan hukum yang mengatur tentang benda atau barang-barang (zaken) dan Hak Kebendaan (zakelijck recht). Pengertian benda dapat dibedakan menjadi pengertian dalam arti sempit dan dalam arti luas. Pengertian ialah benda dalam arti sempit ialah setiap barang yang dapat dilihat saja (berwujud). Sedangkan pengertian benda dalam arti luas disebut dalam Pasal 509 KUHPerdara yaitu benda ialah tiap barang-barang dan hak-hak yang dapat dikuasai dengan hak milik atau dengan kata lain benda dalam konteks hukum perdata adalah segala sesuatu yang dapat diberikan / diletakkan suatu Hak di atasnya, utamanya yang berupa hak milik. Dengan demikian, yang dapat

memiliki sesuatu hak tersebut adalah Subyek Hukum, sedangkan sesuatu yang dibebani hak itu adalah Obyek Hukum.

Benda yang dalam hukum perdata diatur dalam Buku II BW, pengaturan tentang hukum benda dalam Buku II BW ini mempergunakan system tertutup, artinya orang tidak diperbolehkan mengadakan hak hak kebendaan selain dari yang telah diatur dalam undang undang ini. Selain itu, hukum benda bersifat memaksa (*dwingend recht*), artinya harus dipatuhi, tidak boleh disimpangi, termasuk membuat peraturan baru yang menyimpang dari yang telah ditetapkan . Lebih lanjut dalam hukum perdata, yang namanya benda itu bukanlah segala sesuatu yang berwujud atau dapat diraba oleh pancaindera saja, melainkan termasuk juga pengertian benda yang tidak berwujud, seperti misalnya kekayaan seseorang. Istilah benda yang dipakai untuk pengertian kekayaan, termasuk didalamnya tagihan / piutang, atau hak hak lainnya, misalnya bunga atas deposito . Meskipun pengertian zaak dalam BWI tidak hanya meliputi benda berwujud saja, namun sebagian besar dari materi Buku II tentang Benda mengatur tentang benda yang berwujud. Selain itu, istilah zaak didalam BWI tidak selalu berarti benda, tetapi bisa berarti yang lain, seperti : “perbuatan hukum “ (Ps.1792 BW), atau “kepentingan” (Ps.1354 BW), dan juga berarti “kenyataan hukum” (Ps.1263 BW).

Pembangunan hukum di Negara Indonesia dititikberatkan pada pengembangan peraturan perundang-undangan untuk menunjang pembangunan ekonomi, disamping itu pembangunan di bidang hukum harus dapat dan mampu mengikuti perkembangan masyarakat yang sedang berkembang kearah modernisasi. Pembangunan hukum harus mampu menampung semua kebutuhan pengaturan kehidupan masyarakat berdasarkan tingkat kemajuan masyarakat.

Setiap individu bekerja untuk memenuhi kebutuhannya. Akan tetapi, penghasilan yang didapat sering kali masih belum mampu memenuhi kebutuhan yang harus dipenuhi. Masyarakat kemudian mencari cara untuk menambah penghasilannya. Salah satu cara yang digunakan adalah dengan melakukan pinjaman kredit. Pinjaman kredit pada umumnya dilakukan di Lembaga Perbankan. Pinjaman Kredit dilakukan oleh individu maupun masyarakat untuk memenuhi berbagai kebutuhannya ataupun untuk meningkatkan usaha yang dimiliki. Mengingat peranan bank demikian strategis maka dipandang perlu untuk membangun bank sebagai lembaga keuangan yang dapat dipercaya masyarakat. Kredit pada umumnya diberikan oleh pihak Lembaga keuangan khususnya lembaga perbankan ataupun lembaga lainnya yang berwenang untuk keperluan konsumsi maupun produksi.

Fungsi bank sebenarnya merupakan lembaga perantara (*intermediare*) antara pihak pemilik modal dan pihak yang membutuhkan modal. Bank harus mampu berperan sebagai sarana mobilisasi dana masyarakat yang efektif serta sebagai penyalur yang cermat dari dana tersebut untuk kegiatan pembiayaan yang produktif, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi itu sendiri. Fungsi tersebut diwujudkan dalam kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau disebut pemberian kredit. Hubungan yang sederhana tersebut membutuhkan peraturan-peraturan hukum yang tidak sederhana, sebab

pemilik dan menyerahkan dananya kepada bank di samping mengharapkan adanya sejumlah keuntungan berupa bunga, juga mengharapkan dananya tersimpan dengan aman.

Bank sebagai penerima dana merupakan lembaga kepercayaan dalam hal ini tentunya bank akan menyalurkan dana kepada pihak yang membutuhkan dana tersebut dengan sifat-sifat kehati-hatian dan harus merasa aman. Pemahaman masyarakat tentang Bank sebagai penyalur dana harus di tekankan untuk menghindari pembodohan, penipuan dan menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat dengan Bank.

Berdasarkan pemaparan pada analisis situasi di atas maka yang menjadi permasalahan mitra di dalam Pengabdian Kepada Masyarakat ini adalah: Minimnya pengetahuan masyarakat Desa Sungai Kuning Kecamatan Rambah Samo tentang benda-benda yang merupakan objek jaminan pada bidang perbankan, Masyarakat Desa Sungai Kuning Kecamatan Rambah Samo selaku mitra masih banyak yang kurang paham tentang benda-benda objek jaminan maka itu dibutuhkan pengetahuan benda yang dapat diajukan dalam pengajuan kredit dan ketika melakukan pengajuan kredit sudah tahu benda yang dapat dijamin sehingga tidak awam lagi tentang hal tersebut sehingga tidak gampang ditipu atau dibodohi dalam hal perjanjian jaminan atau kontrak di bisnis.

Tinjauan Pustaka

1. Pengertian jaminan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan berasal dari jamin yang artinya adalah menanggung. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima atau garansi atau janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi.¹ Agunan adalah jaminan tambahan yang di serahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan prinsip syariah. Agunan hanya salah satu syarat yang diharuskan dalam pemberian fasilitas kredit selain bank juga harus menilai watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Berarti agunan bukan sesuatu yang harus atau mutlak disediakan debitur. Namun agunan merupakan “Benteng” terakhir dalam upaya pengembalian kredit apabila terjadi kegagalan pembayaran kredit yang bersumber dari first way out. Oleh karena itu nilai agunan sangat penting sebagai indikator pembayaran kembali kegagalan pembayaran kredit.

Pengertian kata “jaminan (kredit)” dalam perspektif Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 berbeda dengan makna kata “jaminan (kredit)” dalam perspektif Hukum Jaminan. Makna “jaminan” dalam perspektif Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 lebih luas dibandingkan dengan makna “jaminan” yang selama ini kita kenal.

Disebutkan dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bahwa:

¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 384.

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi uatngnya atau pengembalian pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Sementara itu dalam penjelasan atas Pasal 8 ayat (1) undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 antara lain dinyatakan:

“Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah diperoleh keyakinan, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.”

Sebelumnya dalam Penjelasan tersebut dinyatakan:

“Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penialaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha Nasabah Debitur.”

Kemudian ketentuan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 menetapkan, bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 berlaku juga bagi Bank Perkreditan Rakyat. Dari ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 dihubungkan dengan Penjelasan, diketahui bahwa makna kata “jaminan” tidak sama dengan makna kata “agunan”, karena agunan hanyalah salah satu unsur dalam pemberian kredit. Dalam hal ini Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 menggunakan istilah “jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”, yang dimaknai atau berwujud “keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan”. Padahal selama yang dimaksud dengan “jaminan (pemberian) kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariaah adalah agunan, yang dalam hal ini pada umumnya “berwujud benda tertentu” yang bernilai ekonomis guna dipakai sebagai pelunasan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah jika nasabah debiturnya wanprestasi.

Jaminan merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil risiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikucurkan. Dengan adanya jaminan apabila debitur tidak mampu membayar maka debitur dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya. (Badriyah Harun 2010: 67).

Eksistensi adanya perjanjian penjaminan tergantung pada perjanjian pokok. Perjanjian pokok biasanya berupa perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan tidak mungkin ada tanpa perjanjian kredit. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian penjaminan akan berakhir pula.

Jaminan umum ini dalam praktek perkreditan tidak memuaskan kreditornya, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Dengan jaminan umum tersebut kreditor tidak mengetahui secara persis

berapa jumlah harta kekayaan debitor yang ada sekarang dan dikemudian hari, serta kepada siapa saja debitor itu berutang, sehingga khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitor nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya. Untuk itu kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditor tersebut. Dengan kata lain, perkataan memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian khusus diadakan antara kreditor dan debitor.

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Benda bergerak dibedakan lagi atas benda bergerak berwujud atau bertubuh dan benda bergerak tidak berwujud atau bertubuh. Pengikatan jaminan benda bergerak berwujud dengan gadai dan fidusia, sedangkan pengikatan jaminan benda bergerak tidak berwujud dengan gadai, *cessie* dan *account receivable*.

Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya, atau karena undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak (Pasal 506, Pasal 507, Pasal 508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Pengikatan jaminan benda tidak bergerak dengan hipotik dan hak tanggungan. Pembebanan jaminan kredit didasarkan pada objek bendanya. Kalau yang dijadikan jaminan adalah tanah, maka pembebanannya adalah dengan menggunakan hak tanggungan atas tanah, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan adalah benda bergerak, maka pembebanannya dengan menggunakan gadai, fidusia, *cessie*, dan *account receivable*. (H.R Daeng Naja 2005:269).

Untuk itu perlu diketahui tentang konsep jaminan itu sendiri. Jaminan atau yang lebih dikenal dengan agunan adalah harta benda milik pihak ketiga atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jadi pihak ketiga yang telah terikat, mempunyai kewajiban untuk membayar. Jaminan tidak hanya bersifat materil misalnya bangunan, tanah kendaraan, tetapi juga bersifat immaterial misalnya jaminan perorangan.²

Menurut Hasanuddin Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditor karena pihak debitur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.³ Sehingga pihak yang telah melakukan pemberian kredit kepada pihak debitur, maka debitur harus mengembalikan atau memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, apabila pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya maka pihak kreditor bisa menahan jaminan tersebut.

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang menetapkan bahwa segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun

² Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003) hlm. 281.

³ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995) hlm.175.

yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya. Dengan demikian, segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan. Terhadap jaminan ini akan timbul masalah manakala seorang debitur memiliki lebih dari seorang kreditur di mana masing-masing kreditur menginginkan haknya didahulukan. Hukum mengantisipasi keadaan demikian dengan membuat jaminan yang secara khusus diperjanjikan dengan hak-hak istimewa seperti hak tanggungan, fiducia, gadai, maupun cession piutang. Kreditur yang memegang hak tersebut memiliki hak utama untuk mendapatkan pembayaran kredit seluruhnya dari hasil penjualan benda jaminan. Apabila terdapat kelebihan dalam penjualan benda jaminan tersebut dapat diberikan kepada kreditur lain.

Menurut J. Satrio, hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang. (J Satrio, 2007: 3). Definisi ini difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditur semata-mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitur. Sedangkan yang menjadi objek kajiannya adalah benda jaminan.

Menurut M. Bahsan, hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. (M. Bahsan 2008:3)

Sementara itu, Salim HS memberikan perumusan hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. (Salim HS 2008:6).

Unsur-unsur yang tercantum di dalam definisi ini adalah :

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.

2. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit. Orang ini lazim disebut dengan debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan nonbank.

3. Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan nonkebendaan.

4. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Jaminan merupakan kebutuhan kreditur untuk memperkecil risiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikucurkan. Dengan adanya jaminan apabila debitur tidak mampu membayar maka debitur dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya.⁴

Prinsip 5C dalam pemberian kredit telah digunakan selama bertahun-tahun dan kenyataannya pada saat ini masih terus dipergunakan. Prinsip ini meliputi:

1. Character (watak);
2. Capacity (Kemampuan);
3. Capital (Modal);
4. Conditions; and
5. Collateral (Jaminan).

Keyakinan dimaksud, didapat setelah dilakukan analisis yang mendalam terhadap apa yang disebutkan dengan prinsip 5C, yang dapat memberikan informasi mengenai iktikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya.⁵

Bagaimanapun penting unsur-unsur lainnya jaminan pemberian kredit, selain *collateral*, hal itu belum menjamin pelunasan atau pengembalian uang debitur. Lebih baik jika pemberian kredit itu seyogianya diamankan melalui pengikatan agunan tambahan, dan kalau perlu melalui personal dan *corporate guaranty*. Secara yuridis, agunan tambahan merupakan sesuatu yang sudah pasti dan menyakinkan, karena agunan tambahan berupa harta kekayaan milik pribadi debitur, terkecuali kredit yang diberikan diperuntukan untuk pemberian barang atau benda-benda tertentu. Dengan diserahkan atau dijaminnya harta pribadi milik debitur, maka dari semula nasabah debitur akan menyadari bila usahanya mengalami kegagalan, maka agunannya itulah yang menjadi gantinya, tetapi sebaliknya jika usaha nasabah debitur berhasil, maka keuntungan yang akan dapat boleh jauh lebih besar dibandingkan dengan keuntungan yang diperoleh oleh bank. Sehubungan dengan itu, asas pemberian kredit yang tertera dalam ketentuan Pasal 24 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 kiranya masih relevan untuk

⁴ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010. hlm 67.

⁵ Dahlan Siamet, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Jakarta : Intermedia, 1999. Hlm. 99.

diterapkan. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penilaian yang bersifat subjektif dan menutupi kemungkinan adanya kolusi dan manipulasi dalam pemberian kredit bank kepada nasabahnya.

Pertimbangan dan penilaian terhadap unsur-unsur *character, capital, capacity, condition of economy* debitur tanpa memberi tekanan kepada *collateral* memang dapat membantu para pengusaha yang menjalankan usaha dengan prospek usaha yang baik dan dalam kondisi perusahaan yang sehat dan berjalan dengan baik, tetapi akan menjadi masalah bagi pihak bank, apabila dalam perusahaan debitur tersebut tidak berjalan mulus sebagaimana yang telah dinilai semula oleh pihak bank. Ini merupakan satu dilema, di sisi yang satu bank harus membantu golongan ekonomi lemah, namun pada sisi lain juga melindungi pihak bank sebagai kreditor. Begitu tingginya risiko yang harus dihadapi pihak bank sebagai kreditor, karena itu perlu pernyataan kembali ketentuan peraturan tentang jaminan dalam perjanjian kredit yang lebih menjamin kepastian kembalinya kredit yang disalurkan. Sebagai salah satu tindakan preventif, akan lebih baik apabila dalam penilaian bagi perjanjian kredit tertentu, bank sebagai kreditor selain melakukan tindakan pengawasan terhadap jalannya proyek dan penggunaan kredit yang diterima debitur. Dalam kaitan dengan jaminannya, pihak selain maminta jaminan pokok, juga dapat meminta jaminan tambahan kepada calon debiturnya.⁶

Di samping itu, penjelasan atas Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 menyatakan pula :

- *Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.* Ini berarti dimungkinkan pemberian kredit tanpa disertai agunan (tambahan) atau cukup hanya mengandalkan agunan pokok saja;
- *Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.* Ketentuan ini kurang mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Akan tetapi, dengan adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta dengan Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, maka tanah adat yang akan dijadikan agunan harus diurus pembuatannya sertifikatnya bersamaan dengan pendaftaran hak tanggungannya.

Sutan Remy Sjahdeini menyatakan kebenarannya mengenai penegasan dalam Penjelasan atas Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bahwa bukti kepemilikan tanah berupa girik, atau petuk dapat digunakan sebagai agunan, karena menurut hukum, girik dan petuk bukanlah tanda bukti hak milik atas tanah, tetapi hanya sekedar tanda bukti siapa yang harus membayar pajak atas penggunaan tanah yang bersangkutan. Sekalipun memang seringkali mereka yang namanya tercantum pada girik atau petuk tanah adalah juga pemilik tanah itu,

⁶ Djuhaedah Hasan. *Lembaga Kebendaaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas pemisahan Horizontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.hlm. 210-211.

tetapi tetap saja girik atau petuk bukanlah tanda bukti hak milik tanah yang bersangkutan, sehingga tidak dapat diterima sebagai agunan.⁷

Jaminan kredit adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada pihak bank guna menjamin pelunasan utangnya apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau adendumnya. Apabila debitur tidak jujur, curang, ataupun incompetence, maka kredit tidak akan berhasil tanpa adanya jaminan. Orang yang tidak jujur ataupun curang akan selalu mencari jalan untuk mengambil keuntungan. Seseorang yang incompetence menjalankan bisnis tidak diragukan lagi akan menjalankan bisnisnya dengan buruk, dan hasilnya kredit akan mengandung resiko tinggi. Jika seseorang tidak ingin membayar kembali kreditnya, kemungkinan ia akan mencari jalan untuk menghindari membayar kembali. Untuk itu, penilaian karakter debitur harus ditentukan sejak ia memulai langkah pertama untuk mendapatkan pinjaman.

Secara umum jaminan mempunyai fungsi sebagai pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki pihak. Dengan adanya jaminan pihak ketiga diharapkan dapat mengelola usahanya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan.⁸

Adapun kegunaan jaminan kredit tersebut, yaitu:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meniggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memneuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.⁹

Jaminan timbul karena adanya perjanjian penjaminan yang tergantung pada perjanjian pokok. Perjanjian pokok biasanya berupa perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan tidak mungkin ada tanpa perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagaimana perjanjian perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Apabila

⁷ Sutan Remy Sjahdeini. *Peranan Jaminan dan Agunan Kredit Menurut Undang-undang Perbankan 1992*. Makalah disampaikan pada Seminar Nasional tentang Eksis-tensi Angunan dan Permasalahannya dalam Perbankan. Surabaya:1993. Hlm. 22

⁸ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 69.

⁹ Bank Indonesia, *Resume Jaminan Kredit*. Jakarta:Bagian Dokumentasi dan Informasi Hukum Bank Indonesia. 1994. Hlm. 3.

perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian penjaminan akan berakhir pula. Arti riil ialah bahwa perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah kreditur.¹⁰

Kredit yang diberikan oleh bank sebagai kreditur kepada nasabahnya sebagai kreditur selalu dilakukan dengan membuat suatu perjanjian. Mengenai bentuk perjanjian ini tidak ada bentuk yang pasti karena tidak ada peraturan yang mengaturnya, tetapi yang jelas perjanjian kredit selalu dibuat dalam bentuk tertulis dan mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian. Mengenai bentuk perjanjian kredit di dalam Undang-undang tidak diatur secara jelas termasuk pula dalam undang-undang nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah diubah dengan undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan tidak mengatur juga masalah perjanjian kredit, akan tetapi berdasarkan Intruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/IN/10/1996 tanggal 3 Oktober 1966, Jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia I nomor 2/539/UPK/ pemberian kredit antara perbankan dengan nasabahnya harus berdasarkan pada suatu akad perjanjian kredit.

Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (standard contract). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasanya disebut perjanjian baku (standard contract), dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar menawar.

Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi apabila debitur menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian yang sangat khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemerian, pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut. Berkaitan dengan itu menurut Ch. Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut: $\frac{3}{4}$ Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok. $\frac{3}{4}$ Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak di antara kreditur dan debitur. $\frac{3}{4}$ Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH Perdata. Namun dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dalam dunia modern yang kompleks ini perjanjian lisan tentu sudah dapat disarankan untuk tidak digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah di

¹⁰ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimanas telah diubah dengan Undang-Undang No 10 Tahun 1998, Undang-Undang No 23 Tahun 1999 Jo Undang-Undang No 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm 71.

kemudian hari. Untuk itu setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti. Kita menyimpan tabungan atau deposito di bank maka akan memperoleh buku tabungan atau bilyet deposito sebagai alat bukti. Untuk pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti.

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara bank dengan debitur sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis / bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dikatakan salah satu bentuk akta karena masih banyak perjanjian-perjanjian lain yang merupakan akta misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain . Dalam praktek bank ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yaitu:

1. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan, dinamakan akta dibawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah mempersiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar (standaardform) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh bank termasuk jenis akta dibawah tangan.
2. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notaris. Memang dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notariil atau akta otentik.

Terdapat beberapa perbedaan kekuatan pembuktian mengenai perjanjian kredit yang dibuat oleh bank sendiri dinamakan akta dibawah tangan dan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris dinamakan akta otentik atau akta notariil. Untuk menjawab mengenai perbedaan kedua akta tersebut maka perlu dibahas apa yang diartikan dengan akta itu. Menurut Prof. R Subekti SH dalam bukunya Hukum Pembuktian Akta diartikan sebagai surat atau tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dalam kepustakaan hukum dikenal 2 (dua) macam akta yaitu:

1. Akta Otentik Menurut Pasal 1868 KUH Perdata akta otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, ditempatkan dimana akta dibuatnya. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa disebut akta otentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. Akta yang dibuat oleh atau akta yang dibuat dihadapan pegawai umum, yang ditunjuk oleh undang-undang.
 - b. Bentuk akta ditentukan undang-undang dan cara membuatnya akta harus menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang.

- c. Di tempat dimana pejabat berwenang membuat akta tersebut.¹¹
2. Akta dibawah Tangan Akta-akta lain yang dibuat bukan akta otentik dinamakan akta dibawah tangan. Menurut Pasal 1874 KUH Perdata yang dimaksud akta dibawah tangan adalah surat atau tulisan yang dibuat oleh para pihak tidak melalui perantaraan Pejabat yang berwenang (pejabat umum) untuk dijadikan alat bukti. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian semua perjanjian yang dibuat antara para pihak sendiri disebut akta dibawah tangan. Jadi akta dibawah tangan dapat dibuat oleh siapa saja, bentuknya bebas, terserah bagi para pihak yang membuat dan tempat membuatnya dimana saja diperbolehkan.

Yang terpenting bagi akta dibawah tangan itu terletak pada tanda tangan para pihak, hal ini sesuai ketentuan Pasal 1876 KUH Perdata yang menyebutkan: Barang siapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan (akta dibawah tangan), **DIWAJIBKAN SECARA TEGAS MENGAKUI ATAU MEMUNGKIRI TANDA TANGANNYA**. Kalau tanda tangan sudah diakui maka akta dibawah tangan belaku sebagai bukti sempurna seperti akta otentik bagi para pihak yang membuatnya. Sebaliknya jika tanda tangan itu dipungkiri oleh pihak yang telah membubuhkan tandatangan maka pihak yang mengajukan akta dibawah tangan itu harus berusaha mencari alat bukti lain yang membenarkan bahwa tandatangan tadi dibubuhkan oleh pihak yang memungkiri. Selama tanda tangan terhadap akta dibawah tangan masih dipersengketakan kebenarannya, maka tidak mempunyai banyak manfaat yang diperoleh bagi pihak yang mengajukan akta dibawah tangan.¹²

Jaminan Kredit dapat dilakukan dengan memberikan jaminan baik berupa jaminan Fidusia maupun Hak Tanggungan. Dalam hal jaminan yang diberikan adalah Hak Tanggungan, maka proses pemberiannya harus mengikuti aturan pemberian maupun pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Jaminan berupa Hak Tanggungan adalah jaminan berupa hak atas tanah. Hak atas tanah yang akan dijaminakan harus memiliki status kepemilikan yang jelas. Pada umumnya jaminan berupa hak atas tanah adalah tanah yang bersertifikat dan terdaftar di kantor pertanahan. Akan tetapi, sangat dimungkinkan ada individu yang hendak mengajukan kredit dengan jaminan berupa hak atas tanah yang belum didaftarkan. Seorang pemilik tanah bisa saja belum mendaftarkan tanahnya. Setelah membeli tanah, seseorang mungkin belum mendaftarkan tanah yang dibelinya karena keterbatasan dana maupun kurangnya pengetahuan mengenai pendaftaran tanah. Oleh karena itu, yang menjadi pegangan baginya hanyalah surat jual beli tanah ataupun Akta Jual Beli tanah yang dimiliki dari hasil membeli tanah.

¹¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: CV Alfabeta, 2003, Hlm 101.

¹² *Ibid.*, Hlm 102

Jaminan dari segi objek yang dijaminakan terbagi 2, jaminan atas benda tidak bergerak bergerak (Hak Tanggungan) jaminan atas benda bergerak (Fidusia).

Secara singkat mengenai Hak tanggungan dari ketentuan Undang-undang nomor 4 tahun 1996 mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya. Dalam hal ini pemegang hak tanggungan memperoleh hak yang didahulukan dari kreditur lainnya untuk memperoleh pembayaran piutangnya dari kreditur lainnya dari hasil penjualan objek jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan tersebut.
2. Selalu mengikuti objek jaminan hutang dalam tangan siapapun objek itu berada. Bila objek jaminan utang yang diikat dengan hak tanggungan beralih pada pihak lain karena cessie, subrogagasi atau karna sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kreditur yang baru.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas Pemenuhan asas spesialisitas dan asas publisitas dalam rangka pembebanan hak tanggungan adalah sebagaimana yang dimaksud undang-undang nomor 4 tahun 1996 sepanjang pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan pendaftaranya.
4. Pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti.

Eksekusi berdasarkan hak pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan kemudian mengambil pembayaran pelelangan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam hak sertifikat hak tanggungan sesuai dengan irah-irahnya yang mencantumkan kata- kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ” yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.¹³

Dalam objek jaminan, Hal ini menimbulkan masalah karena pada dasarnya jaminan berupa Hak Tanggungan pada perjanjian kredit harus didaftarkan. Hal ini tentu menjadi pertimbangan bagi calon kreditur khususnya lembaga perbankan selaku calon kreditur. Pemberian kredit yang dilakukan oleh suatu lembaga perbankan harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Hal ini menarik untuk diamati karena dalam prakteknya sangat dimungkinkan seseorang hendak mengajukan kredit namun hanya memiliki Akta Jual Beli sebagai jaminan pada pihak kreditur dalam perjanjian kredit. Akta Jual Beli yang dijaminakan pihak debitur rupanya tidak diterima di semua lembaga perbankan yang dimintakan peminjaman dana. Ada beberapa lembaga keuangan khususnya perbankan yang menolak Akta tersebut untuk dijadikan jaminan. Masalah penjaminan atas suatu hutang mempunyai arti yang sangat penting bagi kreditur, karena kreditur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajiban. Jaminan atas hutang ini juga memberi makna adanya perlindungan kreditur yang telah

¹³ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), hlm..25.

melepaskan sejumlah uangnya yang digunakan sebagai modal oleh debitur dan sekaligus memberi kepastian hukum akan kembalinya sejumlah uangnya yang digunakan oleh debitur kepada kreditur. Kedudukan benda jaminan ini memiliki arti penting bagi kreditur karena dengan benda jaminan kreditur akan memiliki keyakinan bahwa debitur akan memenuhi segala kewajibannya kepada kreditur. Akta Jual Beli tanah memiliki fungsi sebagai jaminan dan alat bukti dalam perjanjian kredit.

2. Angunan Kredit

Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan memberi definisi tentang agunan yaitu :

“jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”.

Lebih lanjut, mengenai bentuk-bentuk agunan dalam penjelasan pasal 8 ayat (1) alinea ketiga disebutkan bahwa agunan dapat berupa :

“..barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan”.

Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia tidak ditemukan adanya pengertian agunan. Namun begitu di dalam undang-undang tersebut dikenal adanya agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan. Penjelasan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia dalam pasal 11 ayat (2) disebutkan:

“Yang dimaksud dengan agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan meliputi surat berharga dan atau tagihan yang diterbitkan oleh Pemerintah atau badan hukum lain yang mempunyai peringkat tinggi berdasarkan hasil penilaian lembaga pemeringkat yang kompeten dan sewaktu-waktu dengan mudah dapat dijual ke pasar untuk dijadikan uang tunai”.

Kredit tanpa agunan atau yang dikenal dengan *unsecured transaction* adalah pinjaman tanpa terikat oleh sesuatu yang dijadikan agunan apapun. Namun begitu, kredit tersebut diputus semata-mata berdasarkan suatu keyakinan kreditur, atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, *unsecured transaction* atau disebut dengan utang tanpa jaminan, yaitu apabila :

- a. Tidak dijamin dengan benda atau barang tertentu yang sengaja diberikan debitur untuk menjamin pemenuhan kembali pembayaran utang;
- b. Dengan demikian, utang atau pinjaman tidak dilindungi barang yang bersifat spesialis dengan hak separatis dan preferen, sehingga kreditur tidak memiliki hak utama atas pemenuhan pembayaran utang;

- c. Kedudukan kreditur terhadap harta kekayaan debitur dalam rangka pemenuhan kembali pembayaran utang, bersifat konkuren atau bersaing dengan kreditur lain.

Karena untuk melengkapi semua itu dibutuhkan juga berbagai pemahaman dan kesadaran masyarakat bahwa dalam dunia ekonomi tersebut juga diperlukan pengetahuan hukum khususnya tentang benda-benda yang dapat dijaminkan pada dunia perbankan ataupun secara umum. Karena pada dasarnya masyarakat awam perlu untuk diberi pemahaman tentang benda apa saja yang bisa dijaminkan secara kredit pada bank atau lembaga keuangan lainnya

Metode

Metode pelaksanaan kegiatan pengabdian dengan menjelaskan tahapan dalam melaksanakan solusi yang ditawarkan dan disepakati dengan persoalan prioritas pihak mitra terkait anggungan kredit, sebagaimana berikut:

1. Ceramah atau penyuluhan. Dalam pelaksanaan metode ini penceramah atau penyuluh menyampaikan materinya dan masyarakat menyimaknya. Dalam kesempatan itu masyarakat dibebaskan bertanya dengan penceramah
2. Simulasi.
Dalam pelaksanaan metode ini peserta dibagi beberapa kelompok. Setelah pembagian kelompok, masing-masing kelompok diberikan berbagai permasalahan yang sering ditemui dan diharuskan memberikan solusinya.
3. Pelatihan
Memberikan pelatihan secara sederhana tentang Perlindungan hukum terhadap Anggunan Perbankan yang harus diperhatikan dan mengevaluasi pemahaman masyarakat akan kegiatan ini melalui kuisioner.

Pembahasan

Anggungan Kredit Perbankan

Sampai saat ini, pemberian kredit merupakan kegiatan utama Bank dan menjadi sumber utama pendapatan bank. Dilain pihak, kegiatan pemberian kredit juga merupakan sumber utama kegagalan Bank karena pemberian kredit mengandung resiko tinggi yang dapat mempengaruhi tingkat kesehatan dan kelangsungan hidup bank. Penyebab utama kegagalan Bank dalam kegiatan pemberian kredit pada umumnya terjadi karena persyaratan kredit yang longgar pemantauan yang kurang memadai dan menurunnya kegiatan ekonomi. Oleh karena itu Bank harus mempunyai kebijaksanaan kredit yang mencakup komposisi dan pengendalian portopolio kredit secara menyeluruh dan memuat standar yang berlaku untuk setiap pengambilan keputusan dalam pemberian kredit. Selain itu pelaksanaan kredit harus memiliki standar yang mengandung unsur pengawasan kredit yang dapat memantau kualitas pemberian kredit pada semua tahapan dalam proses pemberian kredit. Kebijaksanaan kredit juga harus

memuat metode untuk memelihara cadangan yang cukup atas aktiva yang diklasifikasi.¹⁴

Dalam cakupan umum, Kebijakan Perkreditan mengatur mengenai :

1. Prinsip kehati-hatian dalam Perkreditan
2. Organisasi dan management Perkreditan.
3. Kebijakan Persetujuan Kredit.
4. Pengawasan Kredit.
5. Penyelesaian Kredit.

Kebijaksanaan Pokok Dalam Perkreditan

Prosedur Kehati-hatian dalam Perkreditan Bank akan menempuh prosedur perkreditan. Perkreditan yang sehat termasuk prosedur persetujuan kredit, prosedur dokumentasi dan administrasi. Setiap pejabat perkreditan dan anggota komite Kredit harus mengerti dan menguasai prosedur atau tata cara pemberian kredit yang sehat. Prinsip dasar dari pemberian kredit yang sehat adalah dengan mengerti, memahami dan menguasai :

- a. sifat dari industri / usaha yang dibiayai.
- b. Jenis-jenis resiko
- c. Karakter nasabah
- d. Kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya
- e. Sumber pelunasan yang harus dijabarkan dalam cashflow yang mendukung dan sumber lainnya

Yang kesemuanya memberi keyakinan kepada Bank bahwa kredit tersebut, dapat dilunasi sesuai dengan yang diperjanjikan.

Kredit yang memerlukan perhatian Khusus, maksudnya adalah setiap fasilitas kredit yang diberikan, yang karena adanya faktor-faktor tertentu yang ditetapkan oleh bank perlu mendapat perhatian secara khusus.

Kredit yang memerlukan perhatian khusus antara lain :

- a. Berdasar fasilitas sebesar Rp. 1.000.000.000,- atau lebih. Perhatian khusus diberikan terhadap kredit-kredit yang jumlahnya cukup besar dan melampaui batas-batas tertentu.
- b. Kredit yang diberikan kepada debitur yang jenis usahanya masih baru bagi debitur. Perhatian khusus diberikan, mengingat debitur diperkirakan belum mempunyai pengalaman yang cukup dibidang usahanyayang baru.
- c. Berdasar kredit debitur pada Bank lain Kredit yang diberikan kepada debitur yang menurut hasil checking dari bank Indonesia atau bank lain, menunjukkan pinjaman dalam jumlah besar. Perhatian khusus diberikan dengan pertimbangan bahwa apabila debitur mengalami kesulitan pada bank lain, maka secara langsung atau tidak langsung dapat pula mempengaruhi kelancaran perkreditannya.
- d. Berdasar Agunan debitur Kredit yang diberikan kepada debitur yang sebagian besar dari agunan kreditnya tidak berupa agunan secara fisik. Perhatian khusus diberikan untuk menghindari timbulnya resiko terhadap agunan-agunan yang bersifat non fisik.

¹⁴ Taswir Djohan dan Rodeon Wikanto, Kebijakan Perkreditan Bank, Pedoman Kebijaksanaan Perkreditan Bank Eksekutif Internasional, Tbk, Jakarta 1995, hlm. 1

- e. Berdasar umur Debitur Perhatian khusus diberikan kepada debitur-debitur perorangan yang umurnya lebih dari 55 (lima puluh lima) tahun.

Pada prinsipnya Bank tidak akan memberikan kredit kepada debiturnya apabila nyata-nyata diketahui bahwa sektor ekonomi, sekmen pasar dan bidang usaha debitur tersebut mengandung resiko tinggi. Kredit-Kredit yang perlu dihindari :

1. Kredit untuk tujuan spekulasi, yaitu membeli asset (tanah atau saham) dengan harapan untuk memperoleh keuntungan dari perubahan harga dalam jangka pendek.
2. Kredit yang diberikan tanpa informasi keuangan yang cukup dengan catatan bahwa informasi untuk kredit0kredit kecil dapat disesuaikan seperlunya.
3. Kredit yang memerlukan keahlian khusus yang tidak dimiliki oleh bank,
4. Kredit kepada debitur Bermasalah dan atau Macet pada Bank lain,
5. Pengambilalihan kredit dari bank lain yang jumlahnya melebihi batas-batas yang telah ditentukan oleh Bank.
6. Kredit kepada partai/organisasi politik/sosial.
7. Pemberian Bank Garansi untuk menunjang penjualan surat-surat berharga.

Sejalan dengan pembahasan di atas, maka dalam hal ini yang dipertanggungjawabkan menggunakan Akta Jual Beli (AJB), maka AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu aspek legal dalam setiap transaksi. Jika tidak punya AJB, akan mengalami kesulitan dalam mengurus sertifikat di Kantor Pertanahan. Pembelian sebuah lahan tanah harus melalui berbagai proses tahapan. Proses ini dimulai dari pemeriksaan keabsahan tanah sampai penyerahan sertifikat. Dalam melakukan proses tersebut.

Fungsi AJB merupakan bukti autentik secara hukum, untuk membeli tanah atau bangunan dari pihak penjual secara lunas, tetapi tidak hanya itu, berfungsi untuk mengurus surat-surat peralihan dari pemilik lama ke pemilik baru. Sebab dalam penerbitan sertifikat untuk pemilik baru, AJB harus turut disertakan. Pihak Kantor Pertanahan selaku pihak yang menerbitkan sertifikat akan menanyakan AJB yang disyaratkan dalam pendaftaran. Seperti pada umumnya surat perjanjian, AJB membutuhkan adanya dua pihak yang terkait, yaitu pembeli dan penjual, tetapi tidak semua orang bisa berwenang untuk berfungsi sebagai penjual dan pembeli. "Jika salah satu pihak merupakan orang yang tidak berwenang, maka AJB batal demi hukum". Dalam praktik perbankan untuk lebih mengamankan dana disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan kredit.

Dalam faktanya tidak semua bank mau menerima anggunan tersebut mengingat resiko bank lebih besar, dalam hal debitur macet eksekusi terhadap anggunan harus melalui proses musyawarah dengan pihak penjual dan pembeli.

Dalam musyawarah banyak kendala yang dihadapi misalnya debitur yang tidak mau menjual agunan untuk pembayaran kredit.

Padahal Penyelesaian Agunan Kredit Yang dikuasai Bank Dalam rangka memperbaiki kualitas aktifa produktif Bank dapat melakukan penyertaan mengambil-alih inventaris, piutang, perantara, asset debitur yang dikuasai Bank untuk menyelesaikan kewajibannya. Syarat-syarat pokok:

- a. Pencairan asset dalam waktu singkat memerlukan keahlian khusus dan biaya tinggi, sehingga harus ada pihak yang ditunjuk Bank untuk bertanggung jawab dalam rangka penyelesaian kredit.
- b. Pada prinsipnya pengambilalihan seluruh atau sebagian barang agunan yang dikuasai bank, dengan maksud untuk dijual kembali secepatnya guna memenuhi kewajiban debitur terhadap Bank.
- c. Tata cara pembelian dan penjualan kembali barang agunan yang dikuasai Bank, diatur dalam pedoman Pelaksanaan Kredit (PPK).

Dalam penelitian ini pada umumnya dan masyarakat desa Sungai Kuning Kecamatan Rambah Samo pada khususnya tentang agunan perbankan dan guna perjanjian dari 50 orang yang menjawab bermanfaat berjumlah 40 orang atau 80% hal ini menunjukkan bahwa peserta memberikan apresiasi akan kebutuhan informasi dari perguruan tinggi dalam membantu program pemerintah yaitu kesadaran hukum masyarakat tentang pentingnya pengetahuan agunan perbankan pada setiap kegiatan. Dan kegiatan penyuluhan ini dapat membantu meningkatkan pemahaman peserta terhadap Pentingnya pengetahuan tentang agunan perbankan. Untuk mengetahui kesadaran hukum masyarakat bahwa mereka belum paham. pada umumnya dan masyarakat desa Sungai Kuning Kecamatan Rambah Samo khususnya. Dari pemaparan pernyataan-pernyataan diatas bisa diketahui bahwa masyarakat sudah memahami arti pentingnya agunan perbankan pada Perjanjian dalam berbagai kegiatan.

Penutup

Berdasarkan hasil pengabdian yang dilakukan maka peneliti menyimpulkan bahwa berdasarkan tanggapan dari peserta bahwa masyarakat pada umumnya dan masyarakat desa Sungai Kuning Kecamatan Rambah Samo pada khususnya menyepakati bahwa agunan perbankan itu penting dan dari penyuluhan dan pengabdian ini masyarakat desa Sungai Kuning Kecamatan Rambah Samo pada khususnya ini hampir keseluruhan yang berada di lokasi pengabdian memahami pentingnya agunan perbankan oleh karena itu ditekankan pentingnya kesadaran hukum masyarakat untuk membaca dan memahami agunan perbankan .

Daftar Pustaka

- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Bambang Soegondo, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: RajaGrafindo, 2003).
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995) .

- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Ditinjau Menurut Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimanas telah diubah dengan Undang-Undang No 10 Tahun 1998, Undang-Undang No 23 Tahun 1999 Jo Undang-Undang No 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003) .
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2000).
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung:CV Alfabeta,2003.
- Taswir Djohan dan Rodeon Wikanto, *Kebijakan Perkreditan Bank, Pedoman Kebijaksanaan Perkreditan Bank Eksekutif Internasional*,Tbk,Jakarta 1995.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989..