



## **ANALISIS YURIDIS PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

### ***JURIDICAL ANALYSIS OF GRANTING OF CREDIT WITH A COLLATERAL RIGHT***

**Tri Novianti**

*Prodi Ilmu Hukum, Universitas Riau Kepulauan, Indonesia*

*tri@gmail.com*

#### **Abstrak**

Perbankan berasaskan demokrasi ekonomi dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki peranan yang strategis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Terkait dengan produk bank salah satunya adalah kredit berasal dari bahasa Latin “*credere*”, yang kesemuanya berarti kepercayaan. Hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Kata Kunci: Pemberian Kredit; Jaminan; Hak Tanggungan; Yuridis

#### ***Abstract***

*Banking is based on economic democracy with its main function as a collector and channeler of public funds, has a strategic role to support the implementation of national development, in order to increase the distribution of development and its results, economic growth and national stability, towards improving the standard of living of the people at large. Related to bank products, one of them is credit, which comes from the Latin "credere", all of which mean trust. Mortgage rights are Security Rights imposed on land rights as intended in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles Regulations, for the repayment of certain debts, which gives certain creditors a preferred position over other creditors.*

*Keywords: Credit Provision; Guarantee; Mortgage right; Juridical*

## **PENDAHULUAN**

Bertitik tolak di bidang ekonomi, tentu dibutuhkan penyediaan dana, sehingga untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Dimana bank sebagai lembaga intermediasi, memiliki fungsi sebagai



perantara keuangan. Dalam peranannya tersebut, terdapat hubungan hukum antara bank dan nasabah didasarkan pada dua unsur yang saling terkait, yaitu hukum dan kepercayaan. Suatu bank hanya dapat melakukan kegiatan dan mengembangkan Banknya, apabila masyarakat “percaya” untuk menempatkan uangnya dalam produk-produk perbankan yang ada pada bank tersebut.

Transaksi perbankan merupakan hubungan hukum antara bank dan nasabah dibidang bisnis, yang didalamnya kedua belah pihak saling membutuhkan. Transaksi perbankan terdiri atas transaksi di bidang pendanaan dan transaksi di bidang perkreditan. Transaksi perbankan di bidang perkreditan memberikan peran bagi bank sebagai lembaga penyedia dana bagi debitur. Bentuknya dapat berupa kredit, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit usaha kecil, dan jenis-jenis kredit lainnya sesuai dengan kebutuhan debiturnya. Hubungan antara debitur dan Bank merupakan hubungan interpersonal di bidang perkreditan bertumpu pada suatu kepercayaan atau lebih lazim dikenal dengan kredit.

Kesediaan masyarakat menyimpan dananya pada bank hanya berlandaskan kepercayaan saja, bahwa suatu saat dana tersebut dapat diambil kembali karena dibutuhkan ditambah dengan bunga sebagai imbalannya. 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pemberian kredit oleh bank terhadap nasabah akan memperoleh dampak positif maupun dampak negatif yang berarti bank merupakan lembaga keuangan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan taraf hidup rakyat banyak dengan diperoleh kredit dapat berjalan lancar tanpa mengalami hambatan dalam pengembalian ini merupakan dampak positif.

Dalam membangun suatu kepercayaan, antara para pihak dibutuhkan berbagai informasi. Informasi-informasi yang dibutuhkan dari nasabah akan diminta pihak bank dalam hal ini ICB BUMIPUTERA yang dikenal dengan persyaratan -persyaratan kredit. Untuk memperoleh keyakinan, sebelum mengabdikan kredit, pihak kreditur atau bank ICB BUMIPUTERA harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Dalam dunia perbankan kelima faktor diatas dikenal dengan sebutan “*the five c's of credit analysis*” atau prinsip 5 C's, yaitu:



1. *Character* (sifat/watak), untuk mengecek kepribadian yang bersangkutan ini dapat diketahui melalui gaya bicara, gaya hidup, pergaulan dan *track record* dengan rekan-rekan bisnisnya
2. *Capacity* (kemampuan), *account officer* harus mengetahui proyek yang dibiayai benar-benar *feasible* atau tidak dan dalam merealisasi rencana yang ditetapkan sesuai dengan budget yang diajukan.
3. *Capital* (modal), komponen modal harus diperhitungkan meliputi modal yang disetor, cadangan, laba ditahan dan laba tahun berjalan
4. *Collateral* (agunan), harus diteliti mengenai status yuridis bukti pemilikan dan orang yang menjaminkan.
5. *Condition of Economy* (keadaan/prospek ekonomi), harus diketahui secara mendalam mengenai bisnis calon debitur.

Demi tercapainya falsafah tersebut maka apabila ada pihak yang ingin mengajukan permohonan kredit, bank harus melakukan pertimbangan dan analisa terhadap berbagai hal seperti analisa 5 C's, kemampuan bank itu sendiri dalam memberikan kredit serta melaksanakan prinsip kehati-hatian yang tercantum dalam Pasal 8 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

### **Jaminan Hak Tanggungan**

Di dalam penjelasan umum Undang - Undang Hak Tanggungan angka 4 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain” yakni :

Bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Prioritas tanah sebagai jaminan tersebut cukup beralasan, mengingat tanah apabila dibandingkan dengan laju pertumbuhan penduduk, terutama yang berada di perkotaan, kebutuhan masyarakat akan tanah semakin hari semakin meningkat, sehingga harga tanah kian hari akan mengalami peningkatan. Oleh karena itu, kehadiran perangkat hukum jaminan atas tanah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat mutlak sangat diperlukan. Untuk memenuhi kebutuhan



masyarakat yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. Hal ini menyebabkan masyarakat memerlukan bantuan untuk berusaha, maka untuk meningkatkan usahanya tentu memerlukan modal dengan bantuan bank untuk tambahan modal diperoleh kredit.

Menurut Undang Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara peminjam-meminjam dan atara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak meminjam melunasi hutang nya setelah jangka waktu tertentu dengan memberikan bunga.

### **Kredit Macet**

Pemberian kedit tanpa dianalisi terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Sabab dalam hal ini dengan mudah memberikan data data fiktif sehingga kredit tersebut sebenarnya tidak layak untuk di berikan. Akibatnya hingga salah dalam menganalisis, maka kredit yang diberikan akibatnya salah yang di salurkan akan sulit untuk di tagih alias macet. Namun faktor salah analisis ini bukanlah. Merupakan penyebab utama dalam masalah kredit macet, ini hanyalah merupakan salah satu penyebab terjadinya kredit macet, penyebab lainnya mungkin bisa di sebabkan oleh bencana alam, seperti; banjir, gempa bumi, tanah longsor dll.

Bank dapat melakukan analisis permohonan kredit calon debitur apabila persyaratan yang ditetapkan oleh Bank telah terpenuhi. Terhadap kelengkapan data pendukung permohonan kredit, Bank juga melakukan penilaian kelengkapan dan kebenaran informasi dari calon debitur dengan cara petugas Bank melakukan wawancara dan kunjungan ke tempat usaha debitur. Tujuan dari analisis kredit adalah menilai mutu permintaan kredit baru yang diajukan oleh calon debitur ataupun permintaan tambahan kredit terhadap kredit yang sudah diberikan yang diajukan oleh calon debitur lama. Pengujian kemampuan dan kesediaan calon debitur melunasi kredit dipengaruhi faktor internal dan eksternal Bank yang dicakup dalam Analisis 5 C's, sehingga proses analisis dan pelaksanaan Analisis 5 C's ini merupakan tahap yang penting dalam kualifikasi pemberian kredit.

Dalam KUHPerdara asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1339. Asas tersebut sebenarnya malah membatasi kebebasan seseorang, karena tidak dapat menikmati kebebasan yang sebebas-bebasnya. Meskipun demikian asas ini dimaksudkan agar setiap orang selalu dapat membuat perjanjian demi kebaikan dan tidak merugikan pihak lain. Berikutnya yaitu asas kepribadian menurut



asas ini seseorang hanya diperbolehkan mengikatkan diri untuk kepentingan dirinya sendiri dalam perjanjian.

Asas tersebut diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri. Pemenuhan prestasi yang dituntut pihak kreditur terhadap debitur dengan maksud agar kreditur tidak menderita suatu kerugian. Dengan mengatur saat-saat seseorang debitur berada dalam keadaan lalai, pembentuk undang-undang bermaksud untuk menentukan saat yang pasti pada pihak debitur dan kreditur dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, sehingga dengan mudah dapat ditentukan jumlah pembayaran ganti rugi, biaya dan bunga.

### **Perumusan Masalah**

- a. Bagaimana pelaksanaan hukum tentang Jaminan Hak Tanggungan beserta proses pemberian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Bank ICB Bumiputera ?
- b. Bagaimana cara menyelesaikan kredit macet bagi Debitur yang wanprestasi beserta kendalanya dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank ICB Bumiputera.?

### **Tujuan Penelitian**

- a. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Hukum Tentang Jaminan Hak Tanggungan Beserta Proses Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank ICB Bumiputera.
- b. Untuk Mengetahui Cara Menyelesaikan Kredit Macet Bagi Debitur Yang Wanprestasi Beserta Kendalanya Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank ICB Bumiputera.

### **Kajian Teori**

Hukum adalah suatu aturan yang harus dipatuhi oleh setiap orang meskipun dari latar belakang yang berbeda yang mengatur hubungan seorang dengan orang lain atau lembaga satu dengan lembaga lainnya. Akan tetapi banyak orang yang tidak mengerti apa hukum itu sebenarnya, Agar dapat memahami apakah hukum itu, setiap aturan hukum itu haruslah diteliti, seperti unsur, sifat, fungsi, dan yang paling penting adalah tujuan dari wujudnya hukum tersebut.

Menurut John Austin memberikan definisi hukum sebagai “peraturan yang diadakan untuk memberikan bimbingan kepada makhluk yang berkal oleh makhluk yang berkuasa atasnya”. Hukum merupakan perintah dari mereka yang memegang kekuasaan tertinggi atau dari pemegang kedaulatan, John Austin menganggap hukum sebagai suatu sistem yang logis, tetap dan bersifat



tertutup. Menurut hukum yang sebenarnya mengandung empat unsur yaitu; perintah, sanksi, kewajiban, dan kedaulatan

Dalam teori Lawrence Meir Friedman hal ini disebut sebagai sistem Struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum berdasarkan UU No. 8 Tahun 1981 meliputi; mulai dari Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan Badan Pelaksana Pidana (Lapas). Kewenangan lembaga penegak hukum dijamin oleh undang-undang. Sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain.

Namun berbeda menurut Jeremy Bentham dengan teori Utilitasnya, yang menyatakan bahwa hukum bertujuan semata-mata apa yang berfaedah bagi orang. Pendapat ini dititik beratkan pada hal-hal yang berfaedah bagi orang banyak dan bersifat umum tanpa memperhatikan soal keadilan. Maka teori ini menetapkan bahwa tujuan hukum ialah untuk memberikan faedah sebanyak-sebanyaknya. Maka dalam mempelajari ilmu hukum ini penulis berharap hasil karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi masyarakat banyak. Khusus nya bagi masyarakat yang akan mengajukan kredit di perbankan.

Menurut Undang Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara peminjam-meminjam dan antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak meminjam melunasi hutang nya setelah jangka waktu tertentu dengan memberikan bunga.

Dengan demikian dapat lah di simpulkan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang misal nya bank membiayai kredit untuk membeli rumah, mobil atau digunakan untuk modal usaha kemudian adanya kesepakatan antara bank (kreditor) dengan nasabah penerima kredit(debitur), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah di buatnya, dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing masing pihak termasuk jangka waktu, serta bunga yang akan di tetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sangsi apabila debitur ingkar janji(wanprestasi) terhadap perjanjian yang telah di buat bersama.

Sebelum kredit diberikan, untuk meyakinkan bank bahwa nasabah benar benar dapat dipercaya, maka Bank terlebih dahulu mengadakan analisis kredit, mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, jaminan yang di berikan serta factor factor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang di berikan benar-benar aman. Dan dapat di kembalikan dalam jangka waktu tertentu, Pemberian kedit tanpa dianalisi terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank.



Sabab dalam hal ini dengan mudah memberikan data data fiktif sehingga kredit tersebut sebenarnya tidak layak untuk di berikan. Akibat nya hingga salah dalam menganalisis, maka kredit yang di berikan akibat nya jika salah dalam menganalisis maka kredit yang di salurkan akan sulit untuk di tagih alias macet. Namun faktor salah analisis ini bukanlah. Merupakan penyebab utama dalam masalah kredit macet, ini hanyalah merupakan salah satu penyebab terjadinya kredit macet, penyebab lainnya mungkin bisa di sebabkan oleh bencana alam, seperti; banjir, gempa bumi, tanah longsor dan lainnya

### **Unsur Unsur Kredit**

Adapun unsur unsur yang terkandung dalam pemberian kredit adalah sebagai berikut.

#### 1. Kepercayaan

Adalah Suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang di berikan berupa uang atau jasa, akan benar benar kembali dalam jangka waktu tertentu. Kepercayaan ini di berikan oleh bank ke pada penerima kredit bahwa hutang nya akan di kembalikan kepada nya dalam jangka waktu tertentu.

#### 2. Kesepakatan

Kesepakatan dalam memberi dan menerima kredit, dan ini di tuangkan dalam suatu perjanjian yang di tanda tangani oleh kedua belah pihak. Yang di sebut dengan perjanjian kredit.

#### 3. Jangka waktu

Jangka waktu ini mencangkup masa pengembalian kredit yang telah di sepakati, jangka waktu ini bisa berupa jangka pendek, jangka menenga dan jangka panjang.

#### 4. Resiko

Merupan suatu akibat yang tidak bisa di hidarkan. Resiko ini merupakan tanggung bank sebagai pemberi kredit, baik di sengaja ooleh nasabah atau lalai atau pun yang tidak di sengaja oleh nasabah.

#### 5. Balas jasa

Merupakan keuntungan oleh bank sebagai pemberi kredit atau kita kenal dengan bunga yang telah di sepakati antara pihak bank dan pihak menerima kredit.



## Prinsip Prinsip Pemberin Kredit

Dalam melakukan penilaian kredit ini pihak bank harus dapat mengetahui kemampuan dan jiwa calon debitur nya sehingga akan memperkecil terjadi nya wanprestasi. Sehingga kredit yang diberikan akan benar benar akan kemali sebagai mana waktu yang di tentukan seperti yang diharapkan. Dalam melakukan penilaian kreteria kreteria serta aspek penilai nya tetap sama, begitu pula dengan ukuran nya yang kreteria yang harus di lakukan oleh bank untuk mendapat kan nasabah yang benar benar dapat di berikan kepercayaan adalah dengan menggunakan analisis 5 c

### 1. *Character* (watak)

Suatu keyakinan bahwa, sifat dan watak dari orang orang yang akan diberikan kredit benar benar dapat di percay. hak ini tercermin dari latar belakang nasabah baik yang bersipat latar belakang pekerjaan maupun yang bersipat pribadi seperti; cara hidup atau pun gaya hidup yang di anut nya, kadaan keluarga, hoby dan social standing nya , ini merupan ukuran kmampuan membayar .

### 2. *Capacity* (kemampuan)

Untuk melihat nasabah dalam kemampuan nya dalam bidang bisnis yang di hubungkan denga pendidikan nya, kemampuan bisnis juga di ukur dalam kemampuan nya dalam memahami tentang ketentuan ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuan nya dalam menjalankan usaha nya selama ini pada akbir nya akan di lihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang di salurkan.

### 3. *Capital* (modal)

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dan capital juga harus melihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

### 4. *Collateral* (jaminan)

Merupan jaminan yang di berikan calon nasabah baik yang bersipat fisik maupun non fisik. Jaminan hendak nya melebihi jumlah kredit yang di berikan. Jaminan juga harus di telitike absahan nya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang di titipkan akan dapat di pergunakan secepat mungkin.



##### 5. *Condition* (keadaan)

Dalam menilai kredit hendaknya juga menilai kondisi ekonomi dan kondisi politik sekarang dan masa yang akan datang sesuai dengan sector masing masing, serta prospek usaha dari sector yang di jalan kan, penilaian prospek di bidang usaha yang di biyai, hendaknya memiliki prospek yang lebih baik, hingga kemungkinan kredit itu bermasalah relative kecil.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pelaksanaan Hukum Tentang Jaminan Hak Tanggungan Beserta Proses Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank ICB Bumiputera**

Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang disebut dengan Hak Tanggungan. Sebagaimana yang di jelaskan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Undang Undang No 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Yang menjelaskan jaminan yang dapat di jadikan Jaminan Hak tanggungan. Yang merupakan dasar hukum dari jaman Hak Tanggungan. Yang juga tidak dapat dipisahkan dengan Undang Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan bagi penyediaan dana kredit.

Sebagaimana fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan, hal ini merupakan dua fungsi bank yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Sebagai mana yang telah diatur dalam Undang Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Dalam pengajuan kredit Bank ICB Bumiputera memiliki beberapa ketentuan dan syarat syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Berikut ketentuan dan syarat syarat pengajuan kredit pada Bank ICB Bumiputera

#### A. Ketentuan

1. Karyawan tetap min 2 tahun /Usaha minimal 3 tahun
2. Gaji minimal 3 jt

#### B. Data pribadi

1. Foto copy ktp suami istri
2. Foto copy kartu keluarga
3. Foto copy akte Nika /cerai
4. Foto copy NPWP



5. Foto copy Rekening Koran /Tabungan 6 bulan terakhir
  6. Asli slip gaji 3 bulan terakhir dan asli surat keterangan Kerja
  7. Pas Foto 3x4 (1lembar) suami istri
- C. Data Usaha
1. Foto copy akte pendirian dan perubahan pt/cv
  2. Foto copy ktp pengurus dan pemegang saham
  3. Foto copy siup tdp domisili
  4. Foto copy NPWP PT/CV
  5. Foto copy sk pengesahan
  6. Foto coy Rekening PT/CV 3 Bulan terakhir
  7. Laporan Keuangan 3 bulan terakhir
- D. Data Jaminan
1. Foto Copy Serifikat
  2. Foto Copy IMB Legalisir
  3. Foto Copy PBB terakhir
  4. Foto Copy Data lainnya AJB,PL,RAB
  5. Foto ktp pemilik
- E. Biaya yang harus di bayar
1. Provisi 1 % dari kredit yang diajukan
  2. Administrasi
  3. Materai
  4. Asuransi jiwa
  5. Asuransi kebakaran
  6. Biaya notaris
  7. Appraisal
  8. Blok 1x angsuran (setelah kredit disetujui)

Jika persyaratan tersebut di atas telah dipenuhi sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku di Bank ICB Bumiputera, maka kredit dapat di Proses dengan melalui beberapa tahapan yang telah ditentukan oleh Bank ICB Bumiputera yaitu:



#### A. Tahap Permohonan

Pada tahap ini calon kreditur datang untuk mengajukan permohonan kredit. Setelah itu calon kreditur diminta untuk :

1. Mengisi formulir permohonan kredit yang telah disiapkan oleh Bank ICB Bumiputera.
2. Melengkapi syarat-syarat permohonan kredit yang telah ditentukan oleh Bank ICB Bumiputera.

#### B. Penyelidikan berkas pinjaman

Tujuan nya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap dan sesuai dengan persyaratan dan ketentuan pada bank ICB Bumiputera dan sudah benar dapat dipastikan keasliannya bahwa berkas tersebut benar benar data dari perusahaan/perorangan yang mengajukan permohonan. Jika menurut Bank belum lengkap, maka calon kreditur diminta untuk segera melengkapinya.

#### C. Tahap wawancara

Maksud dari tahap ini adalah pembicaraan antara bank dengan nasabah debitur, dalam rangka pengumpulan informasi tambahan yang diperlukan untuk mempermudah pihak Bank dalam mempertimbangkan permohonannya. Dalam wawancara ini agar kiranya membuat suasana serileks mungkin agar mendapatkan informasi sesuai dengan yang diinginkan.

#### D. Tahap pemeriksaan di lapangan (*Survey*)

Pemeriksaan ke tempat (*Survey*) dilakukan untuk meyakinkan kebenaran data yang disampaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Dalam melakukan pemeriksaan lapangan ini Bank melakukannya tanpa memberitahukan kepada nasabah, agar melihat keaslian yang sebenar pada usaha dan jaminan yang akan di ajukannya debitur.

#### E. Tahap Pengajuan Kredit

Dalam menentukan pemberian kredit pada nasabah, pihak Bank ICB Bumiputera memberikan jumlah ataupun batasan tertentu yang lebih dikenal dengan limit kredit.

Dalam pengajuan kredit ini di ajukan oleh marketing/ bagian pemasaran pihak Bank ICB Bumiputera cabang Batam dalam bentuk proposal kredit. Proposal kredit ini akan diajukan kepada pimpinan Bank agar kredit yang diajukan dapat disetujui, Apabila kredit yang di ajukan melebihi Rp.200.000.000,- Proposal kredit ini di ajukan ke kantor pusat Bank ICB Bumiputera yang bertempat di Jakarta. Karna Bank ICB Bumiputera pada umumnya memberikan jumlah ataupun batasan



tertentu kepada kantor cabang masing masing. Untuk kantor cabang Batam saat ini hanya memiliki limit kredit yang dapat di setujui cabang sebesar Rp.200.000.000,-. Jika melebihi limit tersebut pencairan kredit nya harus di setujui oleh bagian kredit kantor pusat.

#### F. Keputusan kredit

Keputusan kredit dalam hal ini menentukan apakah kredit akan diberikan atau ditolak, jika diterima, maka dipersiapkan administrasinya untuk di lanjutkan ketahap dokumentasi, namun jika kredit yang di ajukan di tolak maka nasabah akan di beritahu dalam bentuk surat penolakan dan/ juga di telpon oleh bagian kredit Bank dengan menjelaskan alasan dan penyebab kredit itu di tolak.

#### G. Penanda tangan akad kredit /Perjanjian kredit

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari keputusannya kredit yang di setujui, maka sebelum kredit yang dicaikan maka terlebih dahulu calon debitur menandatangani akad kredit, mengikat jaminan dengan hipotek dan surat edaran perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu, dalam perjanjian ini harus lah dijelaskan kewajiban dan hak-hak kedua belah pihak yang akan melakukan pengikatan. Penandatanganan pengikatan ini dapat dilaksanakan.

- a. Antara bank dengan debitur secara langsung atau
- b. Dengan melakukan notaris

Sebelum menanda tangani akad kredit ini di haruskan kedua belapihak memahami dan menyetujui isi dari akad kredit tersebut, berikut dokumen dokumen yang perlu di tanda tangani dan di pahami oleh kedua pihak

1. Pembuatan akta perjanjian kredit
2. Pengikatan jaminan pada Notaris
3. Mengisi dan Menyetujui permulir pemotongan biaya administrasi
4. Menyetujui Asuransi jaminan (jika diperlukan)

#### H. Realisasi kredit

Realisi kredit diberikan setelah penanda tangan surat surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau rekening tabungan di Bank yang bersangkutan.

#### I. Penyaluran /penarikan dana

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebelum realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai dengan ketentuan dan tujuan kredit tersebut, baik dengan sekaligus atau pun dengan cara bertahap



## **Cara Menyelesaikan Kredit Macet Bagi Debitur Yang Wanprestasi Beserta Kendalanya Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank ICB Bumiputera.**

Dalam menyelesaikan kredit macet bagi debitur yang wanprestasi pada bank ICB Bumiputera melakukan penyelesaian melalui 2 alternatif yaitu:

- 1.) Penyelesaian dengan negoisasi
- 2.) Penyelesaian dengan litigasi

Dengan penjelasan sebagai berikut

- 1.) Penyelesaian Dengan Negoisasi

Penyelesaian kredit bermasalah dengan negosiasi ini dilakukan dengan cara mediasi dengan mencari solusi atas permasalahan debitur tidak mampu untuk membayar atau melunasi kreditnya serta mencari solusi atas penyelamatan atas kredit tersebut, pada hakekatnya Bank meminta kepada debitur untuk melunasi hutangnya dengan cara pelunasan atau dengan membayar tunggakan kredit serta bunga telah yang ada.

Pelunasan kredit ini dapat dilakuakn dengan cara menjual jaminan kredit, hasil dari penjualan jaminan tersebut dapat melunasi hutang debitur kepada Bank. Apabila debitur tidak mampu untuk menjual jaminan tersebut, maka jaminan itu akan di serahkan kepada Bank, dengan tidak bertentangan aturan hukum yang berlaku

Penyitaan jaminan ini bukanlah merupakan yang utama di lakukan olah Bank ICB Bumiputera cabang Batam dalam penyelamatan kredit macet. Sebelum melakukan penyitaa jaminan, Bank mengajak mediasi terlebih dahulu kepada debitur dengan mencari tau kendala serta penyebab debitur tidak mampu untuk membayar kreditnya. Bank selalu memberikan tambahan batasan waktu kepada debitur untuk membayar tagihannya dengan batasan waktu tertentu. Apabila pada batasan waktu tertentu debitur tidak mampu membayar tagihan/melunasi hutangnya maka penyitaan jaminan baru dilakukan.

- 2.) Penyelesaian Dengan Litigasi

Penyelesaian kredit dengan litigasi ini dilakukan dengan pengajuan permohonan gugatan dan atau eksekusi kepada pengadilan, Untuk memberikan kepastian hukum terhadap gugatan yang diajukan pihak yang berperkara ke Pengadilan Negeri (kreditur dan debitur) harus mendapatkan/ memperoleh suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkrachtvan gewisse*), dimana atas



putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut maka pihak yang memenangkan dalam perkara tersebut dapat mengajukan permintaan eksekusi.

### **Kesimpulan**

1. Pelaksanaan Hukum Jaminan Hak Tanggungan diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Undang Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. yang menjelaskan jaminan yang dapat dijadikan Jaminan Hak Tanggungan dan juga menjadi dasar hukum dari pemberian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. Bank sebagai tempat pemberian kredit dengan Jaminan Hak tanggungan tentunya juga tidak dapat di pisahkan dari Undang Undang No 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
2. Dalam memproses Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Bank ICB Bumiputera sangatlah tersutruktur sehingga sangat terarah dan mudah bagi calon debitur yang ingin mengajukan kredit di Bank ICB Bumiputera, Khususnya di Cabang Batam.
3. Dalam penyelesaian kredit macet pada Bank ICB Bumiputera dengan jaminan Hak Tanggungan khususnya di cabang Batam. Dapat di selesaikan dengan cara:
4. Dalam penyelesaian kredit macet pada Bank ICB Bumiputera dengan jaminan Hak Tanggungan khususnya di cabang Batam. Dapat di selesaikan dengan cara:
  - a. Penyelesaian dengan cara negosiasi/non litigasi.
  - b. Penyelesaian Dengan Litigasi

### **Saran**

1. Hendaklah selalu lebih prinsip kehati hatian dalam perbankan dan juga memperhatikan resiko dari kredit yang diberikan, hendaknya lebih memperhatikan ketentuan aturan Undang-Undang yang berlaku yang di keluarkan oleh pemerintahan baik yang dikeluarkan oleh bank Indonesia, sehingga kredit yang diberikan benar - benar aman dan uangnya dapat kembali sesuai dengan yang di inginkan.
2. Penyelesaian Kredit Macet bagi debitur yang wanprestasi dengan Jaminan Hak Tanggungan di Bank ICB Bumiputera. Hendaknya dilakukan dengan cara damai sehingga tidak perlu diselesaikan di jalur hukum. Bank dapat memberikan keringanan kepada debitur yang tidak mampu membayar kreditnya seperti :



1. Debitur untuk tidak membayar bunga angsuran yang tertunggak selama jangka waktu tertentu tetapi dengan syarat debitur harus melunasi kredit nya selama batas waktu yang diberikan Bank.
2. Dengan memperpanjang masa waktu kredit yang telah diberikan di berikan kepada debitur sehingga jumlah tagihan yang harus diayar debitur akan berkurang. Sehingga debitur merasa diberiakan kesempatan untuk mempertahankan dan jaminannya dan Bank tidak harus lansung menyita jaminan tersebut.

## REFERENSI

Gunarto Suhardi, *Usaha Perbankan Dalam Perspektif Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 2003

Hartono Hadi Soeprapto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984

H.R. Daengnaja, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005

J.Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993

Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Kainnya*, PT Rajagrafindo Persada; Jakarta, 2011

Mariam Darus Badrul Zaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2001

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Allimni, Bandung:1986

UU RI No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata



DIMENSI, Volume 10 Nomor 3 : 728-743

NOVEMBER 2021

ISSN: 2085-9996

<https://www.journal.unrika.ac.id/index.php/jurnaldms>

Undang Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah