

## **PELAKSANAAN PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN ANGGUNAN YANG TIDAK JADIKAN SEBAGAI HAK TANGGUNGAN PADA PERUMDA BPR ROKAN HULU**

Rizki Hamdani<sup>1</sup>, Almadison<sup>2</sup>

Ilmu Hukum, Universitas Pasir Pengaraian

Email: [rizkihamdani@gmail.com](mailto:rizkihamdani@gmail.com), <sup>1</sup> [almadison03@gmail.com](mailto:almadison03@gmail.com)<sup>2</sup>

### **Abstrak**

Adapun istilah kredit berasal dari bahasa Latin “Credere” yang berarti kepercayaan, bisa disimpulkan bahwa suatu pemberian kredit itu dapat terjadi apabila di dalamnya terkandung ada kepercayaan orang atau badan yang memberi kredit kepada yang menerima kredit (debitur/nasabah). Sedangkan Pengertian Kredit Menurut Undang – undang Perbankan No.10 Tahun 1998 Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Staatsblad 1937-190 dinyatakan tidak berlaku lagi. Pasal 1 angka 1 UUHT, mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang untuk selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Sedangkan dalam hal hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

**Kata Kunci :** Pelaksanaan Pemberian Kredit, Hak Tanggungan, Jaminan Agunan

### **Abstrac**

*The term credit comes from the Latin “Credere” which means trust, it can be concluded that a credit grant can occur if it contains the trust of a person or entity that gives credit to those who receive credit (debtors/customers). While the Definition of Credit According to Banking Law No. 10 of 1998 Credit is the provision of money or bills, based on a loan agreement or agreement between a bank and another party that requires the borrower to pay off his debt after a certain period of time with interest. The 1937-190 Staatsblad was declared no longer valid. Article 1 point 1 of the UUHT, regulates the Mortgage Right on Land and Land-Related Objects, hereinafter referred to as the Mortgage Right, which is a guarantee right that is imposed on land rights as referred to in the UUPA, including or without other objects that is an integral part of the land, for the settlement of certain debts, which gives priority to certain creditors over other creditors. Whereas in the case of land rights that are used as collateral, they have not been certified before the registration of Mortgage Rights is carried out. The time of the seventh day determined as the book date of the Mortgage Land in such case, is calculated from the completion of the registration of the land rights in question.*

**Keywords:** Implementation of Credit Provision, Mortgage, Collateral Guarantee

## **Pendahuluan**

Indonesia merupakan negara yang sangat majemuk, salah satu yang harus dipikirkan oleh bangsa Indonesia adalah Pembangunan di bidang ekonomi, karena pembangunan ekonomi bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat berperan aktif dalam meningkatkan pembangunan, sebagai Lembaga keuangan adalah menyiapkan dana dalam jumlah yang sangat besar, disini dituntut peran besar dari Lembaga perbankan.

Sebagai Lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara pihak atau orang perorangan dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana. Pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 juncto Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.<sup>1</sup> Dalam menjalankan fungsinya tersebut, maka bank melakukan usaha menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini bank juga menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara memberikan berbagai macam kredit.

Sedangkan Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan ketentuan tersebut dalam pembukaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam atau dengan istilah lain harus didahului dengan adanya

---

<sup>1</sup> LN. RI Tahun 1992 No. 31, TLN No. 3472

perjanjian kredit. <sup>2</sup>Perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena suatu risiko mungkin saja terjadi.

Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga risiko tersebut sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank yang sekaligus kepada keamanan dana masyarakat tersebut. Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam artinya keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur.

Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.<sup>3</sup> Yang dimaksud dengan Jaminan pokok dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sedangkan yang dimaksud dengan adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sedangkan yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon oleh debitur. Jenis tambahan yang dimaksud disini adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon oleh debitur. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur.<sup>4</sup>

Dalam praktek di masyarakat Ada dua hak jaminan kredit yaitu :

1. Hak-hak jaminan kredit perorangan (personal guaranty), adalah jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-

---

<sup>2</sup> LN. RI Tahun 1992 No. 31, TLN No. 3472

<sup>3</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Kencana: Jakarta, 2005) hal. 68

<sup>4</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1996) hal. 206

kewajiban debitur. Adapun yang termasuk dalam golongan ini antara lain "borg" yaitu pihak ketiga yang menjamin bahwa hutang orang lain pasti dibayar;

2. Hak-hak jaminan kredit kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, ataupun antara kreditur dengan seseorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Sedangkan yang termasuk golongan ini adalah jika apabila yang bersangkutan didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya dalam hal pembagian penjualan hasil harta benda debitur, meliputi: *privilege* (hak istimewa), gadai, dan hipotek. Adapun Praktik jaminan yang sering digunakan pada perbankan Indonesia, adalah jaminan kebendaan yang meliputi:

1. Hipotek, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian dan padanya bagi pelunasan suatu perikatan (pasal 1162 KUH Perdata);
2. *Credietverband*, yaitu suatu jaminan atas tanah berdasarkan Koninklijk Besluit (KB) tanggal 6 Juli Tahun 1908 No. 50.6
3. *Fiducia* (*fiduciare eigendomsoverdracht*), yaitu pemindahan milik secara kepercayaan.

Adapun Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. sejak berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan Tahun 1996, maka hipotek yang diatur oleh KUH Perdata dan *credietverband* yang digunakan sebelumnya<sup>5</sup> untuk mengikat tanah sebagai jaminan hutang, untuk selanjutnya sudah tidak dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengikat tanah. Pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya disebut UUHT memberikan definisi "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah", yang selanjutnya disebut "Hak Tanggungan", sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT sebagai berikut : "Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut

---

<sup>5</sup> M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 22

bendabenda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain." Perunda BPR Rokan Hulu memberikan pinjaman kredit khusus karyawannya tidak melekatkan jaminan sebagai hak tanggungannya tetapi perusahaan bisa menjadikan jaminan tersebut hanya sebagai jaminan tambahan saja, atau hanya sebagai ikatan moril saja karena pembayaran kredit bisa dilakukan dengan pemotongan gaji langsung.

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Sedangkan dalam prakteknya pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUHT.

Dalam hal ini penulis melakukan penelitian tentang Pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di lingkungan perbankan, khususnya untuk pemberian Kredit pada Karyawan Perumda BPR Rokan Hulu, beserta hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak Tanggungan dalam praktik. Untuk mengetahui lebih lanjut dalam praktiknya maka penulis mengadakan penelitian dengan judul: "**Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan AnggunanYangTidak Jadikan Sebagai Hak Tanggungan Pada Perumda BPR Rokan Hulu** "

### **Tinjauan Pustaka**

Dewan pengawas mempunyai wewenang sebagai berikut :

1. Melakukan penelitian terhadap rencana strategis bisnis, yaitu rencana kerja tahunan dan anggaran BPR sebelum disampaikan atau diserahkan kepada Kepala Daerah supaya mendapatkan pengesahan.
2. Meneliti laporan keuangan dengan cara meneliti Neraca, laporan Rugi laba yang disampaikan oleh Direktur supaya mendapatkan pengesahan oleh Kepala Daerah.
3. Menilai Kinerja Direktur dalam mengelola Perumda BPR Rokan Hulu.
4. Memberikan pertimbangan dan saran kepada Kepala Daerah baik diminta maupun tidak diminta oleh Kepala daerah.

5. Meminta keterangan-keterangan dari direksi mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pengawasan dan pengelolaan Perumda BPR Rokan Hulu
6. Mengusulkan pengangkatan, pemberhentian sementara, rehabilitasi dan pemberhentian anggota direktur kepada Kepala daerah
7. Menunjuk beberapa ahli untuk melaksanakan tugas tertentu.

#### **A. Direktur Utama**

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Bertanggungjawab penuh atas pengurusan Perumda BPR Rokan Hulu untuk kepentingan dan tujuan Perumda BPR Rokan Hulu
2. Bertanggung jawab kepada semua kegiatan dalam tugas operasional bank/perusahaan dan membawa misi pengenalan dan misi perusahaan pada umum dengan melakukan fungsi humas.
3. Mewakili Perumda BPR Rokan Hulu baik didalam maupun di luar Pengadilan sesuai dengan ketentuan Perda atau anggaran dasar.
4. Menyusun, merencanakan, melakukan koordinasi dan pengawasan seluruh kegiatan operasional Perumda BPR Rokan Hulu
5. Menyetujui prosedur perkreditan yang mengacu pada Pedoman Kebijakan Perkreditan Bank yang telah disetujui oleh Dewan Pengawas.
6. Menetapkan struktur organisasi dan tata kerja Perumda BPR Rokan Hulu dengan persetujuan Dewan Pengawas.
7. Memastikan bahwa rencana kerja perkreditan telah terlaksana
8. Melakukan pengawasan dan memberikan nasehat kepada direktur YMPC dalam menjalankan Perumda BPR Rokan Hulu
9. Bertanggung jawab dan mengurus harta kekayaan perusahaan dan mengawasi serta mengelola hubungan ataupun transaksi usaha dan keuangan perusahaan.
10. Menyusun rencana kerja dan rencana anggaran pendapatan dan belanja perusahaan setiap tahun, bersama – sama dengan semua anggota
11. Mengadakan perubahan – perubahan dalam struktur organisasi sesuai dengan perkembangan usaha bank yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang ada

12. Membuat keputusan dalam hal memberikan jumlah pinjaman kepada calon nasabah (debitur) yang masuk dalam batas wewenang.
13. Menandatangani surat – surat berharga dan dokumen penting perusahaan baik sendiri ataupun bersama – bersama dengan anggota dewan sesuai dengan aturan yang ada.
14. Menandatangani surat keputusan direksi secara sendiri atau Bersama-sama yang meliputi segala gaji, promosi, mutasi, dan pemberhentian karyawan.
15. Membina hubungan dengan para pejabat Bank Indonesia dan Departemen keuangan lainnya agar tercipta kerjasama dan bimbingan dari kedua instansi Pembina tersebut.
16. Memberikan penghargaan kepada para karyawan yang telah menunjukkan pengabdian dan kesetiaannya kepada bank.
17. Bertanggung jawab terhadap pencapaian rencana kerja dan anggaran yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.
18. Menandatangani laporan – laporan bank yang penting khususnya laporan kepada Bank Indonesia dan pihak – pihak extern lainnya.
19. Mengendalikan dan mengawasi tugas – tugas pemberian persetujuan kredit, pengelolaan sumber daya manusia, pengawas dan pendanaan bank.

#### **B. Dikrektor / Direktur YMPC**

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Mewakili dan melaksanakan tugas Direksi apabila Direktur Utama berhalangan hadir atau tidak ditempat.
2. Membantu Direktur Utama dalam melaksanakan tugas tugasnya
3. Mengesahkan seluruh kebutuhan dana untuk pengeluaran kredit dan simpanan wajib di daerah
4. Membantu direktur utama dalam melaksanakan tugas-tugasnya

#### **C. PE Audit Internal**

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Melakukan pengawasan atas pelaksanaan RBB perumda BPR rokan hulu, penyelenggaraan tata kerja dan prosedur dari unit-unit organisasi dikantor pusat,cabang maupun kantor kas.

2. Mengawasi dan memberikan evaluasi yang independen atas semua kegiatan yang mendorong dipatuhinya setiap ketentuan yang ditetapkan Perumda BPR Rokan Hulu.
3. Melakukan kordinasi dengan kepatuhan dan menejemen risiko terkait temuan pemeriksaan.
4. Membantu tugas direktur utama dan Direktur YMPC dalam melakukan pengawasan operasional Perumda BPR Rokan Hulu yang mencakup perencanaan, pelaksanaan maupun pemantauan hasil audit dan membuat analisis dan penilaian di bidang keuangan, akuntansi, operasional, dan kegiatan lainnya paling sedikit dengan cara pemeriksaan langsung dan analisis dokumen dan mengidentifikasi segala kemungkinan untuk memperbaiki dan meningkatkan efisiensi penggunaan sumber daya serta penggunaan dana; dan memberikan saran perbaikan dan informasi yang objektif tentang kegiatan yang diperiksa pada semua tingkatan manajemen.

#### **D. PE Kepatuhan**

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Melaporkan kepada pimpinan tindakan kedisiplinan karyawan
2. Membantu membuat aturan-aturan tentang kedisiplinan karyawan
3. Membantu pimpinan melakukan pemeriksaan karyawan yang bermasalah
4. Memantau dan memahami setiap perkembangan tentang aturan-aturan otoritas jasa keuangan
5. Memberikan konsultasi untuk produk, aktivitas, dan transaksi Perumda BPR Rokan Hulu sesuai perundang-undangan yang berlaku
6. Mengevaluasi prosedur pemantauan dan pengembangan secara efektif dan efisien
7. menganalisis, mengevaluasi dan menilai resiko kepatuhan yang berhubungan dengan kegaitan yang ada di Perumda BPR Rokan Hulu
8. melaksanak sosialisasi dan pelatihan yang berkelanjutan kepada seluruh karyawan terkait mengenai peraturan dari Otoritas Jasa Keuangan dan pertauran – peraturan lainnnya yang relevan.

9. melaksanakan tugastugas yang berkaitan dengan fungsi kepatuhan.

#### **E. Bagian Operasional**

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Mengelola permohonan kredit.
2. Memasarkan produk dan jasa perbangkan kepada nasabah/calon nasabah.
3. Melakukan pengawasan terhadap kasi-kasi yang ada dibawahnya

#### **F. Bagian bisnis**

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Mengdeposisi pencairan pinjaman setelah dia analisa oleh analis dan petugas kredit
2. Membantu pimpinan untuk melakukan kontrol terhadap pinajaman baik pijaman yang lancar maupun yang kurang lancar
3. Melakukan pengawasan terhadap kasi-kasi yang ada dibawahnya.

Dalam menjalan tugasnya Kabbag Bisnis di bantu oleh Kasi-kasi, sedangkan kasi-kasi dibawah Kabbag Bisnis adalah :

- 1) Kepala Kantor Kas Ujung Batu
- 2) Kepala Kantor Kas Bagun Jaya
- 3) Kepala Kantor Kas Kota Tengah
- 4) Kasi Penagihan

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Kepala Kas mempunyai tugas melaksanakan koordinasi kegiatan-kegiatan pemasukan dan pengeluaran uang. Dalam melaksanakan tugasnya seksi kas mempunyai fungsi sebagai berikut:
2. Pengkoordinasian pengawasan, pengarahan terhadap kegiatan dan pelaksanaan tugas.
3. Penelitian kebenaran laporan kas harian;
4. Penyetoran dan penarikan uang antar bank;
5. Pemegangkuncibras kas;
6. Pemberian saran dan pertimbangan-pertimbanganmenge nailangkah-langkah dan atau tindakan-tindakan yang perlu diambil di bidang tugasnya.

Sementara kepala kantor dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh bagian-bagian:

a. Customer Service

Adapun Tugas adalah :

1. Melaksanakan koordinasi kegiatan-kegiatan pemasukan pengeluaran uang
2. Memberikan informasi dan mengurus administrasi nasabah.
3. Melayani nasabah untuk pembukaan rekening tabungan maupun rekening punjaman.

b. Teller

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Melayani penarikan, penyetoran dan transfer uang dari nasabah.
2. Menerima uang tunai untuk deposit, memverifikasi jumlah dan memeriksa ketepatan slip setoran.
3. Melakukan pemeriksaan kas dan menghitung transaksi harian menggunakan komputer, kalkulator atau mesin penghitung uang.

c. Marketing

Adapun Tugas dan fungsi adalah :

1. Melayani penarikan, penyetoran dan transfer uang dari nasabah.
2. Menerima uang tunai untuk deposit, memverifikasi jumlah dan memeriksa ketepatan slip setoran.
3. Melakukan pemeriksaan kas dan menghitung transaksi harian menggunakan komputer, kalkulator atau mesin penghitung uang.

Pengertian kredit, Perjanjian dan Perjanjian Kredit Adapun istilah kredit berasal dari bahasa Latin “Credere” yang berarti kepercayaan, bisa disimpulkan bahwa suatu pemberian kredit itu dapat terjadi apabila di dalamnya terkandung ada kepercayaan orang atau badan yang memberi kredit kepada yang menerima kredit ( debitur/ nasabah). Adapun kredit yang diberikan oleh bank kepada calon nasabah didasarkan kepada kepercayaan, karena itu untuk menjaga keamanannya dalam menyalurkan dana tersebut pihak bank seharusnya benar-benar yakin bahwa peminjam akan mampu mengembalikan pinjaman yang telah diterimanya, sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Sehingga harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (prudential principles) agar bisa terjaga keamanannya dan mendapatkan keuntungan dari kredit yang disalurkan oleh bank itu maka perlu sekali tingkat kehati-hatian yang sangat tinggi.



Sedangkan Pengertian Kredit Menurut Undang – undang Perbankan No.10 Tahun 1998 Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan, pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang<sup>6</sup> atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Jika pemberian kredit yang disalurkan mengalami kemacetan, maka pihak bank akan melakukan Langkah-langkah supaya bank tidak mengalami kerugian. jika kredit tersebut tidak diselamatkan maka yang harus ditempuh adalah dengan cara menambah jumlah kredit atau dengan memperpanjang jangka waktunya.

Dan pihak bank melakukan pendekatan-pendekatan atau mediasi pada pihak nasabah dan jika belum juga tidak dapat diselamatkan kembali, maka tindakan terakhir bagi bank adalah menyita jaminan yang telah dijaminkan oleh nasabah tersebut, sesuai dengan perjanjian yang sudah ada. Sedangkan menurut pembiayaan atau kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak debitur dan kreditur, dan dibawajibkan membayar bunga yang telah ditetapkan jika akan melakukan pelunasan hutangnya.<sup>7</sup>

Sedangkan didalam pemberian kredit ada beberapaunsur Kredit yang harus diperhatikan di dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut<sup>8</sup> :

1. Kepercayaan. Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit atau pihak bank bahwa kredit yang diberikan akan benar - benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara interen maupun eksteren.

---

<sup>6</sup> Undanag -undang perbankan No.10 tahun 1998

<sup>7</sup> Opac.perpunas.go.id

<sup>8</sup> Kasmir edisi Revisi 2014



2. Kesepakatan.: Yaitu adanya kesepakatan antara pemberi kredit dan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya.
3. Jangka Waktu. Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.
4. Risiko. Resiko dalam pemberian kredit harus diperhatikan secara seksama karena semakin sedikit resiko yang di alami oleh pihak bank akan semakin sedikit pula tingkat kerugian pihak bank. Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya / macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh risiko yang tidak disengaja.
5. Balas Jasa. Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan bunga. Semakin banyak bunga yang didapatkan oleh pihak bank semangkin banyak pula tingkat kesehatan bank tersebut.

Menurut Kasmir fungsi utama dalam pemberian suatu kredit, sebagai berikut :<sup>9</sup>

- a. Untuk meningkatkan daya guna uang. Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit, uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit. Dalam hal ini daya guna uang sangat terlihat dampaknya.
- b. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang. Dalam uang yang diberikan akan beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu daerah yang kekurangan dana dengan memperoleh

---

<sup>9</sup> Kasmir edisi Revisi 2014:89

- kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan dana dari daerah lainnya. Dengan meningkatnya pemberian kredit kepada nasabah maka akan meningkatkan peredaran uang yang beredar hal ini akan berdampak secara signifikan dengan daya beli dalam masyarakat. c. Untuk meningkatkan daya guna barang. Kredit yang diberikan oleh bank akan digunakan oleh (debitur) untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi berguna atau bermanfaat. Dalam hal ini pemberian kredit akan meningkatkan daya guna barang hal ini bisa di contohkan jika kredit lancar maka daya beli masyarakat meningkat dan akan otomatis akan meningkat daya guna barang dengan sendirinya.
- d. Meningkatkan peredaran barang. Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah lainnya sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar. Dalam hal ini sangat berdampak secara signifikan dengan meningkatnya daya guna barang akan secara otomatis akan meningkatnya peredaran barang-barang.
- e. Sebagai alat stabilitas ekonomi. Dengan cara memberikan kredit yang dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi, karena dengan adanya kredit yang diberikan kepada masyarakat maka akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian yang mendapatkan kredit yang bisa membantu dalam meng ekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri, sehingga meningkatkan devisa negara. Hal tersebut akan secara otomatis daya beli masyarakat meningkat dengan sendirinya akan meningkatkan stabilitas perekonomian, dengan ini secara otomatis akan sendirinya meningkat stabilitas ekonomi masyarakat maka akan bisa mewujudkan kemajuan perekonomian Indonesia.
- f. Untuk meningkatkan kegairahan berusaha. Bagi yang penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi nasabah yang memang modalnya pas – pasan. Dalam hal ini nasabah akan lebih semangat lagi usahanya, dalam hal ini pihak bank dan pihak pemerintah Bersama-sama berusaha untuk

- meningkatkan gairah nasabah atau masyarakat untuk meningkatkan kemauan / bergairah untuk membuka usaha dengan cara pemberian kredit dan pemerintah memberikan pelatihan-pelatihan tentang Produk UMKM.
- g. Upaya untuk meningkatkan pemerataan pendapatan. Dengan adanya cara meningkatkan maka semakin banyak kredit yang disalurkan, akan semakin baik pula terhadap keuntungan yang didapatkan oleh Bank tersebut, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. peningkatan pendapatan yang di peroleh oleh Bank akan meningkat sangat tinggi apabila nasabahnya secara lancar membayar angsuran kreditnya masing- masing. Dalam hal ini peran bank dan pemerintah sudah berupaya meningkatkan pemerataan pendapatan masyarakat dengan cara seperti melakukan sosialisasi tentang cara pembuka usaha dan melakukan pelatihan usaha kecil, menengah.
- h. Untuk meningkatkan hubungan internasional. Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara penerima kredit dengan pemberi kredit. Pemberian kredit yang oleh negara lain akan meningkatkan kerja sama di bidang lainnya. Hal ini bisa dilakukan cara mengimpor produk- produk yang dihasilkan masyarakat tersebut dengan cara mengeksport kerajinan-kerajinan atau produk – produk yang dihasilkan, dengan secara tidak langsung sudah meningkatkan stabilitas ekonomi dan meningkatkan pemerataan pendapatan masyarakat Indonesia.

Menurut Kasmir,<sup>10</sup> Jenis Kredit Secara umum jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi adalah :

- a. Dilihat dari tujuan penggunaan
1. Kredit Investasi Kredit investasi biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek atau pabrik baru. Contoh kredit investasi, misalnya : untuk pembelian mesin – mesin untuk memproduksi suatu produk.

---

<sup>10</sup> Kasmir , Edisi revisi 2014 hal 90

2. Kredit Modal Kerja Kredit Modal Kerja biasanya digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasional. Contoh kredit modal kerja, misalnya : Untuk membeli bahan baku, untuk menambag karyawan dan pembayaran gaji karyawan tersebutmaupun digunakan untuk membiayai biaya - biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan tersebut.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif, Yaitu penelitian terhadap sistematika hukum. Dalam penelitian ini alat pengumpulan data yang digunakan yaitu; a. Wawancara. b. Observasi

### **Hasil Dan Pembahasan**

#### **Pemberian Kredit Dengan Jaminan Anggunan yang tidak dilekatkan sebagai Hak tanggungan**

Perumda BPR Rokan Hulu juga memberikan pinjaman kepada nasabah khususnya pegawai Perumda BPR Rokan Hulu tanpa mengikat anggunan yang tidak dilekatkan sebagai hak tanggungan tapi hanya sekedar kewajiban moril dari debitur saja (Karyawan Perumda BPR Rokan Hulu). Sedang Tata cara pemberian kredit yang diberikan oleh Perumda BPR Rokan Hulu adalah caranya sama dengan pemberian kredit kepada nasabah di luar karyawan Perumda BPR Rokan Hulu, akan tetapi jaminan sertifikat yang dijaminan tidak dilekat atau tidak dijadikan hak tanggung pada perjanjian akat kredit tersebut.

#### **Hambatan-Hambatan yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan anggunan yang tidak dilekatkan sebagai Hak Tanggungan padaPerumda BPR Rokan Hulu dan Cara Mengatasi masalah yang akan terjadi pada Perumda BPR Rokan Hulu.**

Hambatan- hambatan yang dihadapi Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan anggunan yang tidak dilekatkan sebagai Hak Tanggungan pada Perumda BPR Rokan Hulu dan Cara Mengatasi masalah yang akan terjadi pada Perumda BPR Rokan Hulu adalah : Apabila Karyawan tersebut berhenti atau diberhentikan secara tidak hormat, maka Perumda BPR Rokan Hulu tidak bisa menjual jaminan tersebut karena didalam perjanjiannya akad kredit tidak dibunyikan sebagai hak tanggung. Kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Setiap bank akan menghendaki bahwa setiap kredit yang diberikan akan

mengalami kelancaran. Di dalam operasionalnya tidak selamanya Perumda BPR Rokan Hulu mengalami kelancaran, namun juga terdapat kendala-kendala atau permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh Perumda BPR Rokan Hulu dalam pemberian kredit khususnya dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan anggunyang tidak dilekatkan sebagai Hak Tanggungan, tetapi untuk menjamin kelancaran kreditnya, Perumda BPR Rokan Hulu telah melakukan upaya-upaya untuk mengatasi setiap permasalahan-permasalahan yang terjadi. Permasalahan-permasalahan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Tanah yang sudah Bersertifikat tetapi tidak dijadikan Jaminan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit, tetapi Perumda BPR Rokan Hulu memberikan hanya khusus karyawan Perumda BPR Rokan Hulu saja, karena pembayaran kreditnya dapat dijadikan hak tanggungan atau jaminannya hanya SK karyawan tersebut, sementara sertifikat tanahnya tidak dilekatkan sebagai hak tanggungan. Dalam pemberian kreditnya yang didikan jaminan Hak Tanggungan, adakah SK Pegawai tersebut, sementara sertifikat tanahnya hanya sebagai kewajiban moril dari karyawannya saja.
- b. Sedangkan Upaya yang dilakukan Perumda BPR Rokan Hulu dalam Mengatasi Kredit Macet tersebut adalah dengan cara pemotongan gaji langsung dari karyawan yang bersangkutan. Karena pemberian kredit kepada karyawan harus memperhatikan juga persentase gaji dan pinjaman.

## **Kesimpulan Dan Saran**

### **Kesimpulan**

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan. Setiap bank akan menghendaki bahwa setiap kredit yang diberikan akan mengalami kelancaran. Di dalam operasionalnya tidak selamanya Perumda BPR Rokan Hulu mengalami kelancaran, namun juga terdapat kendala-kendala atau permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh Perumda BPR Rokan Hulu dalam pemberian kredit khususnya dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan anggunyang tidak dilekatkan sebagai Hak Tanggungan, tetapi untuk menjamin kelancaran kreditnya,

### **Saran**

Bank hendaknya meningkatkan kualitas dan kuantitas kredit perbankan dengan tetap memelihara kestabilan ekonomi. Terutama dalam memperhatikan



kelancaran kredit usaha kecil pada masyarakat yang membutuhkan. Pelaksanaan pengikatan jaminan debitur dengan menggunakan ketentuan UUHT hendaknya semakin dipermudah bagi debitur, sehingga pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan ini tidak mempersulit pihak debitur dan pelaksanaannya dapat berjalan lancar. Dan dengan diundangkannya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan dapat menampung sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan Pembangunan.

### Daftar Pustaka

- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bakti, Jakarta
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta
- Kasmir edisi Revisi 2014
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soeyono dan Siti Ummu Adillah, 2003, *Diktat Mata Kuliah Hukum Kontrak, Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Unissula*, Semarang,
- Undanag -undang perbankan No.10 tahun 1998
- LN. RI Tahun 1992 No. 31, TLN No. 3472
- LN. RI Tahun 1998 No. 182, TLN No. 3790