

**AKTUALISASI PRINSIP 5C (PRINSIP-PRINSIP LIMA) PADA PELAKSANAAN
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK ATAS TANAH BELUM BERSERTIFIKAT**

Oleh

Andreas Andrie Djatmiko, S.H., M.Hum.

STKIP PGRI Tulungagung ionobydj2@gmail.com

Abstrak

Salah satu produk yang dimiliki oleh lembaga keuangan bank dan juga non bank yang memiliki produk kredit risiko cukup besar. Risiko kredit dapat terjadi akibat kecacatan klien dalam membayar kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit oleh pihak Bank kepada klien. Oleh karena itu, lembaga keuangan bank dan non bank harus berhati-hati dan selektif dalam memberikan kredit kepada klien, misalnya dengan memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang diakui dengan Prinsip 5C (Prinsip Lima C). Dalam manajemen kredit ini akan selalu berhubungan dengan masalah jaminan. Sudah dikenal dengan jaminan memiliki arti yang sangat penting dalam pelaksanaan kredit. Salah satu bentuk jaminan yang dapat dijamin adalah tanah. Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang kuat sehingga memberikan kepercayaan lebih kepada lembaga pembiayaan dan bank. Namun tidak hanya lahan yang merupakan sertifikat yang dapat dibuat dengan hak atas tanah tanpa sertifikat. Untuk itu diperlukan bidang yang sangat hati-hati dalam menganalisis dan Prinsip aktualisasi 5C (The Five C'S Principles) pada saat melaksanakan perjanjian kredit khususnya pada calon debitur memberikan hak atas tanah tanpa sertifikat sebagai bentuk dukungan aksi untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemberi hak kredit (kreditur) dalam hal ini bank lembaga keuangan dan juga bukan bank.

Kata kunci : Prinsip 5C (Prinsip Lima C), Perjanjian kredit, Hak atas tanah tanpa Sertifikat

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan bank maupun non bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Oleh karena itu terdapat dua fungsi, yaitu menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan

(funding) dan menyalurkan kembali pada masyarakat dalam bentuk kredit (lending.)¹. Lembaga keuangan bank maupun non bank, sebagai salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar peranannya dalam kehidupan perekonomian masyarakat. Dalam menjalankan peranannya, maka lembaga keuangan bank maupun non bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit, dan jasa-jasa lainnya.

Baik lembaga keuangan bank maupun non bank sebagai lembaga yang banyak dipercaya oleh masyarakat, tentu mempunyai sistem kerja yang profesional. Dari cara kerja profesional tersebut, bank memperoleh banyak keuntungan yang lebih besar dari lembaga keuangan lainnya. Namun untuk mendapat banyak keuntungan, bank menjadi lebih “sensitif” dalam mengelola aliran kredit yang akan diberikan kepada nasabah. Salah satu wujud kesensitifan tersebut ditunjukkan lewat prinsip mengenal nasabah.² Risiko kredit dapat terjadi akibat ketidakmampuan nasabah dalam membayar kewajibannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian pemberian kredit oleh pihak Bank kepada nasabah. Seperti pembayaran pokok pinjaman, pembayaran bunga dan lain-lain yang tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan, apabila tidak dikelola dengan baik maka akan mengakibatkan kredit bermasalah (Non Performing Loan) yang semakin besar sehingga akan berdampak pada kondisi perbankan yang pada akhirnya dapat pula mempengaruhi penilaian profitabilitas pada bank.

Selain itu, bank harus lebih aktif didalam melakukan perbaikan sistem guna terhindar dari resiko kredit bermasalah yang disebabkan oleh faktor internal juga bank perlu meningkatkan kualitas pengamanan kredit guna memperkecil kemungkinan terjadinya kredit bermasalah yang disebabkan oleh faktor debitur dalam hal ini Pihak bank harus berhati-hati dan selektif dalam memberikan kredit kepada nasabah, antara lain dengan memperhatikan prinsip-prinsip pemberian kredit yang dikenal dengan Prinsip 5C (*The Five C's Principles*), yaitu *Character*/Kepribadian, *Capacity*/Kemampuan Bayar, *Capital*/Modal atau Aset Kekayaan, *Collateral*/Jaminan, *Condition of Economy*/Kondisi Ekonomi suatu daerah tertentu.

Pada umumnya, dalam pelaksanaan perjanjian kredit akan ditekankan kewajiban pihak peminjam uang untuk melunasi, mengembalikan, atau mengangsur utang pokoknya beserta bunga atau imbalan sesuai dengan waktu yang ditentukan. Kredit itu adalah merupakan

1 Try Widiyono, 2009, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, Bogor : Ghalia Indonesia, hal 1

2 Sutedi. Adrian.2010, *Hukum Perbankan* , Sinar Grafika, Jakarta h. 27

penyediaan dana berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Pada perjanjian tersebut, bank pemberi kredit percaya kepada nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang telah disepakati akan dikembalikan (dibayar) lunas. Jangka waktu pembayaran tersebut dapat beberapa bulan ataupun beberapa tahun sesuai kesepakatan³.

Dalam penyelenggaraan kredit inilah akan selalu berkaitan dengan masalah jaminan. Telah diketahui jaminan mempunyai arti yang sangat penting dalam pelaksanaan kredit. Dalam pemberian kredit kepada nasabahnya bank dan lembaga pembiayaan akan selalu mengadakan upaya pencegahan atau menjaga agar bank dan lembaga pembiayaan tidak dirugikan apabila dikemudian hari penerima kredit (debitur) wanprestasi atau dengan kata lain tidak dapat mengembalikan kredit, pencegahan itu jika kredit diikuti dengan pengikatan jaminan. Jadi apabila debitur wanprestasi jaminan akan berfungsi pengganti pembayaran kredit yang telah diberikan oleh bank dan lembaga pembiayaan.

Agar tidak menimbulkan kekecewaan di kemudian hari bank dan lembaga pembiayaan dalam pemberian kredit senantiasa berhati-hati dalam menerima jaminan kredit. Salah satu bentuk jaminan yang bisa dijadikan jaminan adalah tanah. Sertifikat tanah merupakan bukti kuat kepemilikan sehingga memberikan kepercayaan yang lebih terhadap bank dan lembaga pembiayaan. Akan tetapi tidak hanya tanah yang bersertipikat yang bisa dijadikan jaminan, tetapi tanah yang belum bersertifikat dengan persyaratan tertentu (harus ada foto copi C desa yang dilegalisir oleh Kepala Desa, Surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang diketahui oleh 2 orang saksi, surat pernyataan persaksian yang diketahui oleh 2 (dua) orang saksi, dan surat keterangan kepemilikan tanah lainnya yang diketahui oleh Kepala Desa) juga dapat dijadikan jaminan kredit. Tidak semua bank dan lembaga pembiayaan mau menerima jaminan tanah yang belum bersertifikat. Untuk itu di lapangan sangat diperlukan kecermatan dalam menganalisa dan mengaktualisasikan Prinsip 5C (*The Five C's Principles*) pada saat melaksanakan perjanjian kredit khususnya pada calon debitur yang memberikan jaminan tanah yang belum bersertipikat sebagai bentuk dukungan tindakan yang akan memberikan perlindungan hukum terhadap hak pemberi kredit (kreditur).

³ Rico, Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tidak Bersertifikat pada Pt. Permodalan Nasional Madani (Persero) di Pekanbaru Tahun 2009, Tesis, Universitas Islam Riau, 2010, h. 13.

B. Permasalahan

Berdasarkan permasalahan yang ada, bisa dimunculkan permasalahan sebagai berikut: Bagaimanakah Aktualisasi Prinsip 5C (*The Five C's Principles*) Pada Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat?

C. Tujuan

Untuk memberikan edukasi tentang pentingnya mengaktualisasikan pengetahuan mengenai prinsip 5C (*The Five C's Principles*) khususnya pada pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah belum bersertifikat sehingga dapat meminimalisir dan mencegah adanya gagal kredit atau kredit macet.

D. Metode Penelitian

Metode yang digunakan adalah metode yuridis empiris atau non doktrinal yang dimaksudkan sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat. Pendekatan yang digunakan bersifat sosiologis/empiris menggunakan pendekatan non positivistik dan menggunakan analisis bersifat kualitatif. Dengan pendekatan kualitatif, yakni pendekatan dengan menggunakan latar alamiah, dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada.

E. Kajian Pustaka

Definitif Prinsip 5C (*The Five C's Principles*)

Selain menerapkan Kebijakan Perkreditan yang ada, dalam melaksanakan perjanjian kredit, lembaga keuangan bank maupun non bank harus melakukan analisis terhadap permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur sebagai salah satu upaya untuk mencegah agar tidak terjadi kemacetan dalam pengembalian kredit tersebut. Penilaian yang dilakukan tersebut sesuai dengan prinsip kehati-hatian guna mengurangi adanya risiko yang akan timbul dikemudian hari. Perwujudan dari pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam rangka pemberian kredit tercermin

dalam kriteria-kriteria yang dinamakan Prinsip 5C atau “*The Five C’s Principle of Credit Analysis*”.⁴ Adapun penjelasan tentang analisis dengan 5C adalah sebagai berikut:

- a) *Character*, yang bermakna kepribadian, watak, sifat, kebiasaan debitur (pihak yang berutang) sangat berpengaruh pada pemberian kredit. Kreditur dapat meneliti apakah calon debitur tersebut masuk dalam Daftar Orang Tercela (DOT) atau tidak. Untuk itu kreditur juga dapat meneliti biodatanya dan informasi dari lingkungan usahanya. Informasi dari lingkungan usahanya dapat diperoleh dari supplier dan customer dari debitur. Selain itu dapat pula di peroleh dari informasi Bank Sentral, namun tidak dapat diperoleh dengan mudah oleh masyarakat umum, karena informasi tersebut hanya dapat diakses oleh pegawai bank bidang perkreditan dengan menggunakan password dan computer yang terhubung secara on-line dengan Bank Sentral. Agar selain memeriksa dokumen formal yang menyertai kredit, juga perlu diketahui pula track record dari permohonan kredit dari berbagai yang dapat dijadikan referensi oleh analis kredit bank;
- b) *Capacity*, Kapasitas adalah berhubungan dengan kemampuan seorang debitur untuk mengembalikan pinjaman. Untuk mengukurnya, kreditur dapat meneliti kemampuan debitor dalam bidang manajemen, keuangan, pemasaran, dan lain-lain;
- c) *Capital*, Melihat banyaknya modal yang dimiliki oleh debitur atau melihat berapa banyak modal yang ditanamkan debitur dalam usahanya, kreditur menilai modal debitur tersebut. Semakin banyak modal yang ditanamkan, debitur akan dipandang semakin serius dalam menjalankan usahanya;
- d) *Collateral*, jaminan yang digunakan untuk berjaga-jaga seandainya debitur tidak dapat mengembalikan pinjamannya. Biasanya nilai jaminan lebih tinggi dari jumlah pinjaman. Bank harus pandai menilai atau melakukan taksasi harta kekayaan yang dimiliki oleh calon debitur yang akan dijadikan jaminan. Agar bank tidak mendapatkan kerugian akibat dari debitur yang tidak bisa mengembalikan dana tersebut. Biasanya nilai jaminan atau agunan lebih besar dari utang atau kredit yang diberikan oleh debitur;
- e) *Condition of Economy*, dilihat dari keadaan perekonomian disekitar tempat tinggal calon debitur juga harus diperhatikan untuk memperhitungkan kondisi ekonomi yang akan terjadi di masa datang. Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan antara lain masalah daya beli

⁴ Sentosa Sembiring, “Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan”, Gloria Juris, Volume 7, nomor 1, Januari-April 2007, h.25-26.

masyarakat, luas pasar, persaingan, perkembangan teknologi, bahan baku, pasar modal, dan lain sebagainya.

Dalam dunia perbankan, Prinsip 5C atau *The Five C's Principle of Credit Analysis* merupakan implementasi dari Ketentuan prinsip kehati-hatian, yang mana bank berkewajiban untuk menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko keinginan sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan bank, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Perbankan Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Penyediaan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian nasabah dimaksudkan agar akses untuk memperoleh informasi perihal kegiatan usaha dan kondisi bank menjadi lebih terbuka yang sekaligus menjamin adanya transparansi dalam dunia perbankan. Apabila informasi tersebut telah dilaksanakan maka bank dianggap telah melaksanakan ketentuan ini. Ketentuan ini juga menunjukkan bahwa bank benar-benar memiliki tanggung jawab dengan nasabahnya. Hal ini sangat relevan dengan konsep hubungan antara bank dengan nasabahnya yang bukan hanya sekedar hubungan antara debitur dengan kreditur melainkan juga hubungan kepercayaan⁵.

Ruang Lingkup Prinsip 5C (*The Five C's Principles*)

Setiap lembaga keuangan bank maupun non bank senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dalam pemberian kredit. Prinsip kehati-hatian tersebut dimuat dan ditetapkan secara jelas di dalam Kebijakan Pemberian Kredit yaitu meliputi sebagai berikut:

1. Kebijakan pokok dalam perkreditan yang memuat pokok-pokok mengenai:
 - a. tata cara pemberian kredit yang sehat;
 - b. pemberian kredit kepada pihak yang terkait dengan bank;
 - c. pemberian kredit kepada debitur-debitur besar tertentu;
 - d. pemberian kredit yang mengandung resiko yang tinggi;
 - e. pemberian kredit yang perlu dihindari.

2. Tata cara penilaian kualitas kredit

Yaitu penilaian kualitas kredit harus berdasarkan pada suatu tata cara yang bertujuan untuk memastikan bahwa hasil penilaian kolektibilitas kredit yang dilakukan oleh lembaga keuangan bank maupun non bank telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

3. Profesionalisme dan integritas pejabat perkreditan

5 Penjelasan Pasal 29 ayat 4 Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

Dalam Kebijakan Pemberian Kredit dinyatakan bahwa semua pejabat lembaga keuangan bank maupun non bank yang terkait dengan perkreditan termasuk anggota-anggota Dewan Komisaris dan Direksi sekurang-kurangnya harus:

- a. melaksanakan kemahiran profesionalnya di bidang perkreditan secara jujur, obyektif, cermat, dan seksama;
- b. menyadari dan memahami sepenuhnya pasal 49 ayat 2 Undang-Undang Perbankan serta menjauhkan diri dari perbuatan-perbuatan sebagaimana disebutkan dalam pasal tersebut.

Sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia, terdapat kondisi tertentu yang menyebabkan bank dilarang untuk memberikan kredit kepada (calon) debitur.

Dengan larangan tersebut, bank tidak diperkenankan untuk :

1. Memberikan kredit tanpa surat perjanjian secara tertulis berarti setiap pemberian kredit dalam bentuk apapun harus senantiasa disertai dengan surat perjanjian tertulis yang jelas dan lengkap.
2. Memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah dapat diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
3. Memberikan kredit melampaui Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK).
4. Memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.
5. Memberikan kredit kepada perorangan atau perusahaan yang tidak berdomisili di Indonesia.
6. Melanggar loan to deposit ratio (LDR) dalam pemberian kredit.
7. Memberikan kredit lebih dari Rp.50.000.000,- kepada satu debitur tanpa mencantumkan NPWP.
8. Memberikan kredit kepada pengembang atau developer untuk pengadaan dan atau pengolahan tanah baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penerapan dari larangan pemberian kredit tersebut dilakukan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential banking) dalam rangka pemberian kredit. Kondisi pemberian kredit yang dilarang dibedakan berdasarkan kriteria

F. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin, *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu

seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. Dan di dalam Pasal 1 butir 11 undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Indonesia dirumuskan bahwa pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kredit dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang mendapatkan fasilitas kredit maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari pemberi kredit. Pengertian kredit menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 ("UU Perbankan") adalah sebagai berikut: "Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Dari pengertian di atas, dapat ditemukan adanya unsur-unsur dalam kredit yaitu antara lain: 1 a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali dalam jangka waktu tertentu yang telah diperjanjikan; b. Waktu, yaitu bahwa pemberian kredit dengan pembayaran kembali tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu; c. Resiko, yaitu bahwa setiap pemberian kredit mempunyai resiko akibat adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian kredit dengan pembayaran kembali; d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun objek kredit yang menyangkut uanglah yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.⁶

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Perjanjian Kredit merupakan suatu perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara sehingga disebut perjanjian tidak bernama.

⁶ Panduan Bantuan Hukum di Indonesia : Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum, cet.1, (Jakarta: YLBHI, 2007), hlm. 131.

Pasal 1338 KUHPerdara berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari perjanjian itu timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang membuatnya, yang dinamakan perikatan. Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Sedangkan yang dimaksud dengan perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang menuntut sesuatu disebut kreditur sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitur.

Istilah perjanjian kredit tidak dikenal dalam Undang-Undang Perbankan tetapi pengertian kredit dalam Undang-Undang Perbankan mencantumkan katakata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam. Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam meminjam. Dalam Pasal 1754 KUHPerdara disebutkan bahwa: ”Perjanjian pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barangbarang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Perjanjian kredit berakar dari perjanjian pinjam meminjam, tetapi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam dalam KUHPerdara. Perbedaan antara perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian kredit terletak pada beberapa hal, antara lain:

- a. Perjanjian kredit selalu bertujuan dan tujuan tersebut biasanya berkaitan dengan program pembangunan, biasanya dalam perjanjian kredit sudah ditentukan tujuan penggunaan uang yang akan diterima. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam tidak ada ketentuan tersebut dan debitur dapat menggunakan uangnya secara bebas;
- b. Dalam perjanjian kredit sudah ditentukan bahwa pemberi kredit adalah bank atau lembaga pembiayaan dan tidak dimungkinkan diberikan oleh individu. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam pemberian pinjaman dapat dilakukan oleh individu;

- c. Pengaturan yang berlaku bagi perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam meminjam. Bagi perjanjian pinjam meminjam berlaku ketentuan umum dari buku III dan bab XIII buku III KUHPerdara. Sedangkan bagi perjanjian kredit akan berlaku ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 ("UUD 1945"), ketentuan bidang ekonomi, ketentuan umum KUHPerdara khususnya buku III, UU Perbankan, Paket Kebijakan Pemerintah Dalam Bidang Ekonomi terutama bidang Perbankan, Surat Edaran Bank Indonesia ("SEBI") dan peraturan terkait lainnya;
- d. Pada perjanjian kredit telah ditentukan bahwa pengembalian uang pinjaman itu harus disertai dengan bunga, imbalan atau pembagian hasil. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam hanya berupa bunga saja dan bunga inipun baru ada apabila diperjanjikan;
- e. Pada perjanjian kredit bank harus mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk melunasi kredit diformulasikan dalam bentuk jaminan baik materiil maupun immateriil. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam, jaminan merupakan pengamanan bagi kepastian pelunasan hutang dan inipun baru ada bila diperjanjikan.

G. Penggolongan Jaminan Kredit

Jaminan kredit dapat digolongkan dalam beberapa klasifikasi berdasarkan sudut pandang tertentu, misalnya cara terjadinya, sifatnya kebendaan yang dijadikan objek jaminan, dan lain sebagainya.

1. Jaminan karena undang-undang dan karena perjanjian

Jaminan karena undang-undang adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh seperti jaminan umum, hak privelege dan hak retensi (pasal 1132, pasal 1134 ayat (1)). Sedangkan jaminan karena perjanjian adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh perjanjian yang diadakan para pihak sebelumnya, seperti gadai, hipotik, hak tanggungan dan fiducia.

2. Jaminan umum dan jaminan khusus

Pada prinsipnya menurut hukum segala harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan bagi perutangannya dengan semua kreditu. Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada pasal 1131 menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perserorangan. Hal ini berarti seluruh harta kekayaan milik debitur akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitur kepada semua kreditur. Kekayaan

debitur dimaksud meliputi kebendaan bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang piutang diadakan maupun yang baru akan ada di kemudian hari yang akan menjadi milik debitur setelah perjanjian utang piutang diadakan. Dengan demikian, seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan umum atas pelunasan perutangannya, baik yang telah diperjanjikan maupun tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya. Dalam jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lain, tidak ada kreditur yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditur-kreditur lain. Karena jaminan umum kurang menguntungkan bagi kreditur, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang debitur, sehingga kreditur yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diutamakan atau didahulukan daripada kreditur-kreditur lain dalam pelunasan utangnya. Jaminan yang seperti ini memberikan perlindungan kepada kreditur dan didalam perjanjian akan diterangkan mengenai hal ini. Jaminan khusus memberikan kedudukan mendahului (preferen) bagi pemegangnya.

3. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan perseorangan.

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan (contoh: hipotik, hak tanggungan gadai, dan lain-lain).

Sedang jaminan perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya (contoh: borgtocht).

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 berwujud atau bertubuh. Pengikatan jaminan benda bergerak berwujud dengan gadai atau fiducia, sedangkan pengikatan jaminan benda bergerak tidak berwujud dengan *gadai*, *cessie*, dan *account receivable*.

Jaminan kebendaan diatur dalam Buku II KUH Perdata serta Undang-undang lainnya, dengan bentuk, yaitu:

- a) Gadai diatur dalam KUH Perdata Buku II Bab XX Pasal 1150-1161, yaitu suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan oleh debitur untuk mengambil pelunasan dan barang tersebut dengan mendahulukan kreditur dari kreditur lain.
- b) Hak tanggungan; UU No.4/1996, yaitu jaminan yang dibebankan hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu ketentuan dengan tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur terhadap kreditur lain.
- c) Fiducia, UU No.42/1999, yaitu hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan utama terhadap kreditur lain.

Jaminan perorangan dan garansi, diatur dalam Buku III KUH Perdata, dalam bentuk:

- a) Penanggungan hutang (Borgtoght) Pasal 1820 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berhutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berhutang mana hak orang tersebut tidak memenuhinya.
- b) Perjanjian Garansi/indemnity (Surety Ship) Pasal 1316 KUH Perdata, yang berbunyi meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu, dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya.

4. Jaminan pokok, jaminan utama dan jaminan tambahan

Sesuai dengan namanya, kredit diberikan kepada debitur berdasarkan kepercayaan si kreditur terhadap kesanggupan pihak debitur untuk membayar kembali utang-utangnya kelak. Sementara jaminan-jaminan lainnya yang bersifat kontraktual, seperti hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotik, fiducia, dan sebagainya hanya dianggap sebagai “jaminan tambahan” semata-mata, yakni tambahan atas jaminan utamanya berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit tersebut.⁷

⁷ Fuady, Munir, Hukum Perbankan Modern, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999. Hal. 69-70

5. Jaminan atas benda bergerak dan tidak bergerak

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 dijamin adalah kapal laut atau pesawat udara, maka pembebanannya dengan menggunakan gadai, *fiducia*, *cessie* dan *account receivable*.

6. Jaminan regulatif dan jaminan non regulative

Jaminan regulatif adalah jaminan kredit yang kelembagaannya sendiri sudah diatur secara eksplisit dan sudah mendapat pengakuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tergolong ke dalam jaminan regulative ini antara lain adalah hipotik, gadai, hak tanggungan, akta pengakuan utang. Sedangkan jaminan non regulative adalah bentuk-bentuk jaminan yang tidak diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, tetapi dikenal dan dilaksanakan dalam praktek. Jaminan non regulative ini ada yang berbentuk jaminan kebendaan seperti pengalihan tagihan dagang, pengalihan tagihan asuransi, tetapi ada juga jaminan non regulative yang semata-mata hanya bersifat kontraktual, seperti kuasa menjual dan lain-lainnya.

7. Jaminan konvensional dan jaminan non konvensional

Jaminan konvensional adalah jaminan yang pranata hukumnya sudah lama dikenal dalam system hukum kita, baik yang telah diatur dalam perundangundangan, hukum adat maupun yang tidak diatur dalam peraturan perundangundangan yang bukan berasal dari hukum adat, tetapi sudah lama dilaksanakan dalam praktek, seperti hipotik, hak tanggungan, gadai barang bergerak, gadai tanah, *fiducia*, garansi, dan akta pengakuan utang. Sementara itu bentuk-bentuk jaminan non konvensional adalah bentukbentuk jaminan yang eksistensinya dalam system hukum jaminan yang masih terbilang baru sungguh pun sudah dilaksanakannya secara meluas, sehingga pranatanya belum sempat pula diatur secara rapi, antara lain seperti pengalihan hak tagih debitur (*assignment of receivable for security purposes*), pengalihan hak tagih klaim (*assignment of insurance proceeds*), kuasa menjual, dan jaminan menutupi kekurangan biaya (*cash deficiency*).

8. Saham sebagai agunan tambahan

Dalam rangka menunjang perkembangan pasar modal yang sehat, diperlukan peran serta perbankan untuk membiayai kegiatan pasar modal, dengan tetap memperhatikan prinsip

kehati-hatian. Sehubungan dengan hal itu, bank diperkenankan meminta agunan tambahan berupa saham untuk memperoleh keyakinan terdapatnya jaminan pemberian kredit.

Untuk pemberian kredit dalam rangka ekspansi atau akuisisi, bank diperbolehkan menerima agunan tambahan berupa saham yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar di bursa efek. Jika saham yang diagunkan termasuk saham yang terdaftar di bursa, maka saham yang bersangkutan tidak termasuk saham yang tidak mengalami transaksi dalam waktu tiga bulan berturut-turut sebelum saat akad kredit ditandatangani dan saham dengan harga pasar dibawah nilai nominal pada saat akad kredit ditandatangani.

H. Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat

Sejak berlakunya Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maka dilakukan kewajiban untuk melakukan konversi terhadap berbagai jenis hak atas tanah di Indonesia. Kepemilikan Surat Jual Beli dibawah tangan yang diperoleh sebelum PP Nomor 24 tahun 1997 dapat didaftarkan penegasan hak ke kantor Badan Pertanahan Nasional sesuai obyek tanah berada. Dokumen yang perlu dilengkapi dalam pendaftaran hak atas tanah seperti foto copi C desa yang dilegalisir oleh Kepala Desa (bukti kepemilikan), Surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang diketahui oleh 2 orang saksi, surat pernyataan persaksian yang diketahui oleh 2 (dua) orang saksi, dan surat keterangan kepemilikan tanah lainnya yang diketahui oleh Kepala Desa.

Setelah PP Nomor 24 tahun 1997 kepemilikan hak atas tanah harus dibuatkan akta otentik yang dikeluarkan oleh Pejabat Akta Tanah atau pejabat yang telah ditetapkan menurut perundang-undangan. Aturan hukum sebagai perwujudan perlindungan hukum bagi kreditur atas jaminan tanah yang belum bersertipikat, diawali dengan ketentuan agrarian sebagaimana dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak lama dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan melalui 2 (dua) cara yaitu:

1. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran

tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya⁸. Menurut Boedi Harsono menyatakan: “Konversi adalah perubahan hak yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA”⁹.

Dari rumusan tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud konversi hak atas tanah adalah penggantian/perubahan hak-hak atas tanah dari status yang lama yaitu sebelum berlakunya UUPA menjadi status yang baru, sebagaimana diatur menurut UUPA itu sendiri, adapun yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA adalah hak-hak atas tanah yang diatur dan tunduk pada hukum adat dan hukum Barat (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau

⁸ J. Andi Hartanto, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2012, h. 18-19.

⁹ Boedi Harsono, UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama, Penerbit Kelompok Belajar ESA, Jakarta, 1968, hlm. 140

- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau.
- k. Pethok Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII Ketentuan ketentuan Konversi UUPA¹⁰.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada pembuktian kepemilikan, maka dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan kesaksian yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

2. Dalam hal atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, Pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik oleh pemohon pendaftar dan pendahulu-pendahulunya dengan memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;

¹⁰ J. Andy Hartanto, Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah), LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, h. 31-32.

- b. Kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
- e. Kebenaran-kebenaran tersebut di atas telah diteliti;
- f. Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

I. Implementasi Prinsip 5c (*The Five C's Principles*) Pada Pelaksanaan Perjanjian Kredit

Menurut Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menegaskan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini terutama yang berkaitan dengan penyaluran dana kredit yang diketahui tanpa adanya penyertaan agunan. Prinsip kehati-hatian ditujukan pada keamanan dan kesehatan lembaga keuangan baik bank maupun non bank dalam kaitannya dengan perlindungan debitur khususnya kerugian debitur yang timbul ketika institusi bangkrut, walaupun tidak menimbulkan dampak terhadap sistem keuangan.

Lembaga keuangan baik perbankan maupun non perbankan sebagai inti dari sistem keuangan suatu negara mempunyai beberapa peran penting dalam pelaksanaan pembangunan dan perekonomian suatu negara, selain itu bank juga harus mampu menjadi agen pembangunan (*Agent of Development*) dalam rangka untuk mendorong pertumbuhan ekonomi nasional dan mendukung perkembangan dunia yang bersifat dinamis guna mewujudkan cita-cita pembangunan nasional yaitu meningkatkan taraf hidup rakyat Indonesia serta menciptakan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional yang sehat.

Salah satu produk lembaga keuangan baik perbankan maupun non perbankan yang sangat banyak dibutuhkan masyarakat adalah kredit. Masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya terutama yang berkaitan dengan pengembangan usahanya memerlukan dana tambahan untuk

usahanya agar lebih berkembang. Kredit dalam hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah persediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunganya. Pemberian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, dalam usahanya bank tidak hanya menyalurkan kredit saja tetapi juga berinvestasi pada kegiatan lain seperti penyertaan modal pada sebuah perusahaan dibidang keuangan.

Setiap lembaga keuangan baik perbankan maupun non perbankan dalam memberikan pinjamannya kepada debitor, tentu dengan melaksanakan prinsip kehati-hatian. Hal ini memang sengaja disyaratkan oleh Pasal 8 angka 1 UU Perbankan di Indonesia, bahwa setiap rupiah dana yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat adalah milik masyarakat juga sehingga tentu bank akan mengembalikan kepada nasabah setiap saat beserta bunganya. Dalam hal ini, selain dari prinsip kehati-hatian tersebut, bank juga harus melakukan analisis terhadap calon debitur yang dilakukan berdasarkan aspek-aspek yang dikenal Prinsip 5c (*The Five C's Principles*) yaitu: *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economic*. Hasil analisis lembaga keuangan baik perbankan maupun non perbankan tersebut apabila ternyata menyetujui permohonan pemberian fasilitas kredit, maka pemberian kredit tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis antara lembaga keuangan baik perbankan maupun non perbankan dengan pemohon kredit tersebut yang kemudian diberi nama perjanjian kredit. Perjanjian tersebut dimaksudkan agar pihak calon nasabah debitur dapat memenuhi tuntutan yang berasal dari pihak bank dan mencegah pihak calon nasabah debitur tersebut melakukan hal-hal yang tidak baik, dan perjanjian kredit ini tidak boleh hanya menguntungkan pihak lembaga keuangan baik perbankan maupun non perbankan saja, melainkan juga perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak ini tidak boleh merugikan pihak peminjam/debitur.

Pemberian kredit yang diberikan kepada masyarakat tersebut, dapat menimbulkan beberapa masalah baru apabila dana yang dikeluarkan oleh bank tersebut tidak digunakan dengan sebagaimana mestinya. Sehingga hal inilah yang mengakibatkan dana kredit yang diberikan kepada masyarakat tersebut mengalami kemacetan. Maksud dari kemacetan tersebut adalah si nasabah debitur tidak dapat mengembalikan dana yang diberikan seperti yang telah diperjanjikan

dan disepakati bersama oleh kedua belah pihak. Sedikit penjelasan tentang apakah itu hubungan antara kredit macet dengan kredit bermasalah, sering kali antara kredit macet dengan kredit bermasalah adalah suatu permasalahan kredit yang sama, namun sebenarnya antara keduanya merupakan sesuatu yang berbeda, dalam kredit bermasalah memerlukan penanggulangan secara konsepsional. Kredit bermasalah adalah kredit dengan kolektibilitas macet di tambah dengan kredit-kredit yang memiliki kolektibilitas diragukan yang mempunyai potensi macet. Sedangkan kredit macet adalah kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi. Dengan demikian kredit macet adalah kredit bermasalah, tetapi kredit bermasalah tidak seluruhnya adalah merupakan kredit macet¹¹.

Sebelum suatu fasilitas kredit di berikan kepada calon penerima kredit, bank harus merasa yakin kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Hal tersebut dikarenakan bank ingin memperkecil adanya risiko yang timbul. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang calon debiturnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar.¹²

Dalam memberikan kreditnya, bank juga harus mempertimbangkan beberapa hal yang terkait dengan itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya. Bank dalam menyalurkan kreditnya menganut dasar prinsip kehati-hatian. Sebelum kredit tersebut disetujui untuk dikeluarkan, petugas bagian kredit (analisis kredit) pada bank harus melakukan analisa kredit terlebih dahulu. Tujuan analisa kredit ini adalah untuk meyakinkan bank bahwa calon debitur tersebut benar-benar dapat dipercaya. Calon debitur tersebut perlu dianalisis latar belakangnya, prospek usahanya, jaminan, serta faktor-faktor penting lainnya. Apabila bank memberikan kredit tanpa melakukan analisis terlebih dahulu, bank justru akan menanggung risiko kredit yang lebih besar misalnya saja kredit macet.

Unsur-unsur dalam penyaluran kredit, antara lain adanya kesepakatan antara pemberi dengan penerima kredit, jangka waktu kredit, risiko, dan balas jasa. Unsur kepercayaan merupakan suatu

11 Subaryo Joyosumatro, "Upaya-upaya Bank Indonesia dan Perbankan Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah", Majalah Pengembangan Perbankan, Edisi Mei- Juni 1994 No.47, h.13

12 Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, h.95.

keyakinan bagi pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan benar-benar kembali di masa yang akan datang sesuai dengan jangka waktu kredit. Kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani di kucurkan. Unsur berikutnya adalah kesepakatan, kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam suatu akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit itu di kucurkan. Kemudian adalah unsur jangka waktu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (di bawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun) atau jangka panjang (di atas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat di perpanjang sesuai kebutuhan. Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan adanya suatu risiko tidak tertagihnya atau macet pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar pula risikonya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik yang disengaja oleh nasabah maupun resiko yang tidak di sengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya. Selain unsur risiko, terdapat juga unsur balas jasa. Balas jasa bagi bank merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian kredit. Dalam bank konvensional balas jasa dikenal dengan nama bunga. Selain balas jasa dalam bentuk bunga, bank juga membebankan kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank dengan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan menggunakan prinsip bagi hasil.¹³

Pemberian kredit oleh bank pada dasarnya menuntut adanya tindakan yang hati-hati pada bank. Resiko dari pemberian kredit tersebut sangat besar sehingga memerlukan pertimbangan-pertimbangan untuk menilai apakah calon debitur layak untuk diberikan kredit. Pada praktek perbankan, mereka yang dapat mengajukan kredit meliputi perorangan atau badan hukum. Setiap pemohon harus memenuhi persyaratan yang ada pada bank. Untuk persyaratan-persyaratan tersebut tentunya berbeda pada setiap bank namun secara umum tetap sama. Dalam pengajuan kredit yang diberikan oleh calon debitur kepada bank tersebut akan diberikan formulir yang berbentuk standar yang kemudian diserahkan kembali kepada bank dengan disertai

¹³ Johanes Ibrahim, *KartuKredit: Dilematis antara Kontrak dan kejahatan*, Bandung: Refika Aditama, 2008, h.201.

identitas diri, daftar riwayat hidup, ijin usaha, akta pendirian perusahaan dan lain-lain. Hal tersebut diatas merupakan bagian awal dari penerapan prinsip kehati-hatian.

J. Aktualisasi Prinsip 5c (The Five C's Principles) Dalam Meminimalisir Resiko Kredit Pada Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat

Dalam hal sebelum memberikan kredit, lembaga keuangan bank maupun non bank sebaiknya melakukan analisis secara aspek yuridis. Sesuai dengan prinsip 5c (*The Five C's Principles*), terutama jika jaminan yang akan diberikan oleh calon debitur merupakan Jaminan Hak atas tanah belum bersertifikat hal ini karena, apabila analisis secara yuridis tersebut tidak sah maka semua perikatan antara debitur dengan bank akan gugur dan akhirnya bank tersebut akan mengalami kesulitan untuk mengambil kembali kredit yang telah diberikan.

Hal ini dikarenakan dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat dalam pelaksanaannya sering terjadi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang sudah ditandatangani lembaga keuangan Bank maupun non bank/Kreditor dengan debitur sering kali batal demi hukum, sehingga Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dipergunakan untuk membuat Akta pemberian Hak Tanggungan (dibebankan Hak Tanggungan) hal ini disebabkan sertifikat Hak Atas Tanah belum selesai dibalik nama sesuai atau atas nama debitur. Kalau terjadi hal demikian maka kreditor tentunya akan sangat dirugikan, karena kedudukan kreditor tidak dijamin dengan Hak Tanggungan. Hal ini bisa terjadi dalam proses pengikatan terhadap hak atas tanah yang belum bersertifikat. Karena proses pensertipikatan yang memerlukan waktu yang lama, belum tentu tiga bulan proses pensertipikatan itu dapat selesai.

Berdasarkan hal tersebut diatas bahwa perjanjian kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat berpotensi mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit harus berdasarkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian tersebut dapat diimplementasikan melalui prinsip 5c (*The Five C's Principles*). Sehingga dalam proses pemberian kredit kepada calon debitur haruslah sesuai dengan pasal tersebut diatas yaitu dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dengan cara melakukan prinsip 5c (*The Five C's Principles*) dengan baik. Resiko merupakan kondisi dan situasi yang akan dihadapi di masa yang akan datang dan mempunyai pengaruh yang sangat besar terhadap perolehan laba lembaga keuangan bank maupun non bank.

Pada praktiknya banyak jumlah kredit yang disalurkan juga harus memerhatikan kualitas dari kredit tersebut. Artinya bahwa apabila semakin berkualitas kredit yang diberikan atau memang layak untuk disalurkan maka akan semakin kecil risiko kemungkinan terjadinya kredit bermasalah. Beberapa faktor penyebab terjadinya risiko kredit adalah:

- 1) Faktor yang berasal dari Nasabah, bahwa nasabah menyalahgunakan kredit, kurang mampu dalam melakukan pengelolaan usahanya atau tidak mempunyai Itikad baik; atau dapat juga
- 2) Faktor yang berasal dari Bank, seperti rendahnya kualitas dari pejabat bank, adanya persaingan antar bank, hubungan intern bank dan lemahnya pengawasan bank¹⁴.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum mengatur agar masing-masing bank menerapkan manajemen risiko sebagai upaya meningkatkan efektifitas prudential banking. Konsep manajemen risiko yang terintegrasi, diharapkan mampu memberikan suatu short and quick report guna mengetahui risiko yang dihadapi bank secara keseluruhan. Hal ini karena manajemen risiko bank merupakan suatu alat atau metode bagi manajemen, untuk mengetahui seluruh jenis risiko dari bank yang dikelolanya, sehingga dapat dilakukan pemantauan, agar bank tidak menderita akibat kerugian yang tak diduga. Apabila bank dalam keadaan mempunyai permasalahan misalnya seperti kredit macet atau kredit bermasalah, bank wajib melakukan pelaporan kepada bank sentral atau dalam hal ini adalah Bank Indonesia secara periodik, hal tersebut bisa saja terjadi pada setiap bank, seperti yang telah diatur dalam Pasal 34 ayat (1) Undang-Undang Perbankan yang mengatakan bahwa bank wajib menyampaikan kepada bank Indonesia neraca perhitungan laba/rugi tahunan serta penjelasannya, serta laporan berkala lainnya, dalam waktu dan bentuk yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Bank tersebut apabila mengalami keadaan yang dapat menimbulkan bank tersebut kesulitan maka dia bisa melaporkannya kepada Bank Indonesia agar Bank Indonesia bisa melakukan tindakan guna membantu menstabilkan bank tersebut. Kesulitan yang dialami oleh bank diatur dalam UU Perbankan Pasal 37 ayat (1). Kemudian dijelaskan dalam penjelasan Pasal 37 ayat (1) bahwa keadaan suatu bank dikatakan mengalami kesulitan yang membahayakan kelangsungan usahanya apabila berdasarkan penilaian Bank Indonesia, kondisi usaha bank semakin memburuk, antara lain, ditandai dengan menurunnya permodalan, kualitas asset, likuiditas, dan rentabilitas, serta pengelolaan bank yang tidak dilakukan berdasarkan prinsip kehati-hatian dan

14 Gatot, Suparmono, Perbankan dan Masalah Kredit, Jakarta: Rineka Cipta, 2009, h. 269.

asas perbankan yang sehat. Maka apabila hal tersebut terjadi pada suatu bank, bank tersebut dapat dikatakan tidak sehat sehingga hal tersebut dapat membahayakan perekonomian nasional pula sesuai dengan fungsi dari perbankan sendiri yaitu meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Hal ini memerlukan peran langsung dari pemerintah guna menanggulangi melalui kebijakan dan tindakan yang berdampak pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara. Melalui badan khusus yang dibentuk oleh pemerintah. Hal ini diatur dalam penjelasan Pasal 37A ayat (1) dan (2). Sehingga selama pengelolaan bank tersebut dipindah tangankan kepada badan khusus, maka badan khususlah yang dapat melakukan wewenangnya dalam pengurusan penyehatan bank. Penyehatan bank beralih pada badan khusus tanpa terkecuali termasuk hak dan wewenang Rapat Umum Pemegang Saham sesuai dalam penjelasan Pasal 37A ayat 3 huruf a yang menyebutkan bahwa dengan dilakukannya pengambilalihan segala hak dan wewenang pemegang saham termasuk hak dan wewenang Rapat Umum Pemegang Saham. Badan khusus dapat melakukan pengelolaan dan penguasaan bank dalam program penyehatan, selanjutnya segala hak dan wewenang pemegang saham termasuk hak dan wewenang Rapat Umum Pemegang Saham bank dalam program penyehatan menjadi beralih kepada badan khusus.

K. Kesimpulan

Aktualisasi prinsip 5c (*The Five C's Principles*) dengan baik dalam menganalisis kredit yang dilakukan oleh lembaga keuangan bank maupun non bank bertujuan untuk melindungi lembaga keuangan dalam hal ini baik lembaga keuangan bank maupun non bank, dan juga sebagai cara untuk meminimalisir resiko kredit. Prinsip ini wajib digunakan sebagai dasar oleh setiap lembaga keuangan bank maupun non bank apabila sewaktu-waktu debitor atau penerima kredit melakukan cidera janji atau wanprestasi atau tidak bisa mengembalikan dana yang telah diberikan oleh kreditor, dan bank tersebut terlebih jika jaminan yang diberikan merupakan jaminan hak atas tanah belum sertifikat. Setelah prinsip 5c (*The Five C's Principles*) dilaksanakan dengan baik, maka kreditor dapat menilai kelayakan usaha dan jaminan milik calon debitornya apakah calon debitor tersebut layak diberikan kredit atau tidak.

Prinsip 5c (*The Five C's Principles*) merupakan filter utama yang wajib dilakukan oleh kreditor, dalam hal ini lembaga keuangan bank maupun non bank, hal tersebut dikarenakan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah belum bersertifikat merupakan produk *unsecure* sekalipun Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 dan UUHT serta Peraturan Menteri

Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, melalui ketentuan tersebut Notaris maupun PPAT berwenang membuat akta autentik yang berupa SKMHT bagi jaminan hak atas tanah yang belum bersertifikat dan ketentuan-ketentuan tersebut memberi jaminan perlindungan hukum bagi pemberi kredit dan terhadap surat kuasa tersebut telah mengatur tentang bukti kepemilikan hak atas tanah yang belum terdaftar yakni dapat juga dilakukan perpanjangan jangka waktu.

DAFTAR RUJUKAN

Try Widiyono, *Agunan Kredit dalam Financial Engineering*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2009.

Sutedi. Adrian, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Rico, *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tidak Bersertifikat pada Pt. Permodalan Nasional Madani (Persero) di Pekanbaru Tahun 2009*, Tesis, Universitas Islam Riau, 2010.

Mariam Darus Badruzaman., *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Bandung, 1987.

J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah)*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014.

J. Andi Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2012.

Sentosa Sembiring, “Arti Penting Jaminan dalam Pemberian Kredit dalam Transaksi Bisnis Perbankan”, *Gloria Juris*, Volume 7, nomor 1, Januari-April 2007.

Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum, cet.1, (Jakarta: YLBHI, 2007).

Fuady, Munir, *Hukum Perbankan Modern*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999.

Boedi Harsono, UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama, Penerbit Kelompok Belajar ESA, Jakarta, 1968.

Subaryo Joyosumatro, “Upaya-upaya Bank Indonesia dan Perbankan Dalam Menyelesaikan Kredit Bermasalah”, Majalah Pengembangan Perbankan, Edisi Mei- Juni 1994.

Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.

Johanes Ibrahim, KartuKredit: Dilematis antara Kontrak dan kejahatan, Bandung: Refika Aditama, 2008.

Gatot, Suparmono, Perbankan dan Masalah Kredit, Jakarta: Rineka Cipta , 2009.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)/ Burgelijk Wetboek/ BW.

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

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang nomor 2 tahun 2008 tentang perubahan kedua atas Undang- Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia