

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### 2.1. PENGERTIAN JAMINAN

secara umum jaminan kredit diartikan sebagai pernyataan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang. Kita telah mengetahui bahwa dana yang diberikan sebagai pinjaman oleh bank kepada para nasabahnya adalah simpanan masyarakat yang mempercayakan dana tersebut untuk dikelola dengan sebaik-baiknya dan terjamin pengembaliannya kepada masyarakat. Oleh karena itu, suatu bank hanya boleh meneruskan dana tersebut sebagai pinjaman kepada para nasabahnya apabila bank merasa yakin bahwa nasabahnya mampu untuk mengembalikan pinjaman yang telah diterima berikut dengan bunganya. Jaminan kredit diperlukan oleh Bank pemberi kredit untuk memperoleh keyakinan mengenai kemampuan penerima kredit untuk melunasi hutangnya kepada Bank sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dengan demikian jelaslah bahwa jaminan merupakan faktor terpenting yang harus diperhatikan oleh bank dalam suatu proses pemberian kredit.

Pengertian jaminan dibagi menjadi dua, yaitu jaminan dalam arti sempit dan jaminan dalam arti luas. Dalam arti sempit, jaminan adalah barang-barang yang diserahkan oleh debitur sebagai jaminan terhadap kekayaan yang diterimanya, sedangkan dalam arti luas adalah jaminan kebendaan baik yang bersifat materiil maupun immateriil. Jaminan yang bersifat materiil adalah jaminan yang terdiri dari barang bergerak dan tidak bergerak yang digunakan untuk menjamin pembayaran kembali atas kredit yang diberikan oleh bank, seperti deposito, sertifikat bank. Jaminan yang bersifat immateriil adalah jaminan terhadap barang-barang yang tidak berwujud yaitu hak, misalnya hak atas suatu penemuan baru untuk mencegah peniruan oleh pihak lain.

#### **2.1.1. Bentuk Jaminan**

Bentuk jaminan yang diberikan nasabah pada bank dapat berupa:

##### **a. Jaminan Perorangan**

Jaminan perorangan, yaitu perjanjian pihak ketiga untuk menyanggupi pihak kreditur bahwa ia menanggung pembayaran suatu hutang bila yang berhutang (debitur) tidak menepati janjinya. Hal-hal yang perlu diperhatikan dari penjamin adalah kualitas

dan goodwill. Jaminan jenis ini dapat diadakan tanpa sepengetahuan debitur. Dalam hal ini penjamin sepenuhnya atau sampai suatu jumlah tertentu.

**b. Jaminan kebendaan**

Jaminan kebendaan, yaitu jaminan yang berupa barang atau benda atau hak mutlak atas suatu benda tertentu dari debitur yang dapat diciptakan pada setiap orang.

Adapun jaminan dapat digolongkan dalam jenis barang bergerak dan barang tidak bergerak.

**a. Barang bergerak**

a.1. Barang-barang dagangan, barang-barang persediaan, alat-alat produksi, dokumen kepemilikan yang harus dikuasai bank adalah faktur atau kuitansi.

**a.2. Tagihan-tagihan**

Dokumen kepemilikan yang harus dikuasai bank:

- Deposito pembangunan
- Sertifikat bank
- Saham dari perusahaan
- Tagihan-tagihan dagang

a.4.Kendaraan bermotor

Dokumen kepemilikan yang harus dikuasai oleh bank adalah BPKB.

a.5. Pesawat terbang

Dokumen kepemilikan yang harus dikuasai oleh bank adalah photo copy certificate of registration yang disahkan oleh Dirjen Perhubungan Udara.

b. Barang-barang tidak bergerak

b.1.Tanah

Dokumen kepemilikan yang harus dikuasai oleh bank adalah:

- Sertifikat hak milik
- Hak guna bangunan
- Sertifikat hak guna usaha

b.2.Gedung atau Bangunan

Dokumen kepemilikan yang harus dikuasai oleh bank:

- Surat izin bangunan
- Akte jual beli bangunan

b.3.Kapal

Dokumen kepemilikan yang harus dikuasai oleh bank adalah bukti pendaftaran di syah bandar.

#### b.4.Mesin

Dokumen kepemilikan yang harus dikuasai oleh bank adalah faktur, kuitansi atau akte pembelian.

Dari jenis jaminan diatas dapat dikelompokkan menjadi dua golongan, yaitu:

##### a. Barang jaminan utama

yaitu, barang-barang jaminan yang langsung berhubungan dengan obyek yang dibiayai dengan fasilitas kredit, umumnya berupa:

- a.1.Barang dagangan hasil bumi.
- a.2. Bahan baku atau bahan mentah dari hasil industri.
- a.3. Surat-surat berharga, dokumen pengapalan, dokumen penyimpanan.
- a.4. Barang-barang bergerak lainnya atau barang tak bergerak dimana termasuk juga barang yang sudah jelas-jelas dimiliki dan digunakan dalam usaha ataupun barang-barang yang akan dimiliki kemudian.

##### b. Barang jaminan tambahan

yaitu, jaminan yang merupakan pelengkap atas jaminan utama yang biasanya berupa kekayaan lainnya yang diserahkan nasabah kepada bank, umumnya berupa:

- b.1. Jaminan pribadi (borgtocht). (hal 10)
- b.2. Barang bergerak yang belum dijaminan sebagai jaminan umum.
- b.3. Barang tidak bergerak yang tidak dijaminan sebagai jaminan utama.

### 2.1.2. Manfaat dan Tujuan Jaminan

Dalam Undang-Undang Perbankan No.7 tahun 1992 pasal 8 menyebutkan:

*"Dalam memberikan kredit, Badan Usaha wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan".<sup>1)</sup>*

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dari kredit yang bersangkutan.

---

<sup>1)</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992, Tentang Perbankan, Pasal 8.

Dalam pasal 2 ayat 1 SK Direktur BI No.23/69/Kep/Dir tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit disebutkan "Bank tidak diperkenankan memberikan kredit pada siapapun tanpa jaminan".

Dalam pasal 4 ayat 3 SE Direktur BI No.26/b/UKU tanggal 28 Februari 1991 perihal jaminan pemberian kredit disebutkan bahwa "Bilamana dipandang perlu dalam rangka menambah keyakinan atas watak dan kemampuan debitur, bank dapat meminta jaminan pemberian kredit dari pihak lain, seperti jaminan pribadi, garansi dari bank lain atau jaminan dari induk perusahaan".

Jaminan merupakan salah satu aspek yang perlu mendapat perhatian dalam penilaian suatu permohonan kredit. Barang-barang yang diserahkan oleh nasabah sebagai jaminan dapat berupa hak miliknya sendiri, dapat pula berupa hak milik pihak ketiga (dilakukan dengan pemberian kuasa) yang harus diikat secara hukum.

Manfaat suatu jaminan, adalah demi untuk meyakinkan bank bahwa kredit yang akan diberikan akan tetap aman. Hal ini

disebabkan debitur akan mempunyai efek psikologis hilangnya barang-barang yang dijaminan tersebut.

Tujuan dari jaminan, adalah untuk menjaga agar debitur tidak cidera janji, yaitu tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

### 2.1.3. Syarat-Syarat Jaminan

Dalam suatu jaminan terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi. Adapun syarat-syarat jaminan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Harus ada bukti-bukti yang sah atas pemilikan barang jaminan yang dimaksud.
- b. Jika barang jaminan tersebut bukan milik debitur, maka harus ada surat kuasa dari pihak ketiga selaku pemilik barang yang dijaminan tersebut.

### 2.1.4. Pengikatan Barang Jaminan

Seperti telah diketahui bahwa maksud dari penyerahan barang jaminan adalah mengamankan kredit yang diberikan kepada debitur, jika debitur cidera janji. Agar bank dapat melaksanakan hak dan kekuasaannya atas

barang jaminan tersebut, maka pengikatan barang-barang jaminan tersebut harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum yang berlaku. Yang dimaksud dengan pengikatan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum adalah pengikatan barang-barang jaminan yang dilakukan menurut ketentuan yang berlaku. Pengikatan suatu barang dapat dibuat oleh atau dihadapan pejabat hukum, dalam hal ini yaitu notaris atau Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Pengikatan suatu barang jaminan dilakukan setelah penandatanganan perjanjian kredit, karena perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sedangkan untuk perjanjian pengikatan harus ada perjanjian pokoknya.

Ada beberapa cara pengikatan, yaitu:

**a. Pengikatan Barang Jaminan Bergerak**

**a.1. Gadai**

Definisi yuridis dari para gadai seperti yang tertera pada pasal 1150 KUH Perdata berbunyi, gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan oleh seorang debitur atau oleh orang lain atas namanya

dan memberikan kekuasaannya kepada si kreditur untuk melakukan pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang kreditur lainnya, dengan pengecualian biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang tersebut digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.

Pengikatan barang secara gadai dapat dilaksanakan untuk macam-macam barang yang berbentuk fisik, seperti perhiasan, perhiasan, permata, emas, dll) seperti perhiasan, saham-saham, tagihan-tagihan maupun yang berbentuk non fisik, seperti bunga atau keuntungan yang masih akan diterima. Pelaksanaan gadai adalah dengan cara menyerahkan barang yang bersangkutan dalam kekuasaan fisik bank secara penuh. Selama perjanjian berlaku, kekuasaan harus tetap berada ditangan bank secara sempurna. Pengikatan gadai dianggap

sah/ sempurna apabila telah memenuhi dua hal dibawah ini, yaitu:

- Debitur menandatangani suatu keterangan atau persyaratan dengan mana yang bersangkutan atas barang-barang dagangan tertentu dengan uraian yang terperinci dalam gadai kepada bank.
- Diadakan penyerahan secara fisik atas barang-barang yang digadaikan dalam kekuasaan bank, dan bank berusaha supaya barang-barang yang digadaikan itu tetap berada dalam kekuasaan selama perjanjian gadai tersebut masih berlaku.

Jika debitur cidera janji, maka pihak bank dapat menuntut di muka hakim supaya barang gadai disita menurut cara yang ditentukan oleh hakim untuk melunasi hutang beserta bunganya dan biaya-biaya. Seperti disebutkan pada lembar

sebelumnya bahwa gadai dapat dilaksanakan pula terhadap barang-barang yang berbentuk non fisik, seperti bunga atau keuntungan yang masih akan diterima. Maksud ini adalah jika barang gadai menghasilkan bunga, maka si berpiutang boleh mengadakan perhitungan dengan penghasilan yang diterima oleh pemilik, maka bunga itu dapat mengurangi pembelian dari hutang gadai. Hal-hal yang dapat menghapuskan hak gadai adalah:

- Pemegang gadai melepaskan haknya dengan sukarela.
- Barang gadai musnah.
- Pemegang gadai menjadi pemilik barang gadai dengan cara sah.

a.2. F.E.O (Fiduciare Eigendoms Overdracht)

Pengikatan secara F.E.O ini merupakan suatu penyerahan hak milik (barang-barang jaminan) atas dasar kepercayaan oleh pihak debitur (si berhutang) kepada pihak kreditur.

Hal itu dilakukan karena barang jaminan tersebut dibutuhkan dalam proses usaha yang dibiayai kredit tersebut, oleh karena itu fisik barangnya tetap dikuasai oleh debitur sedangkan hak miliknya diserahkan kepada kreditur.

Karenanya penyerahan hak milik tersebut dikatakan sebagai penyerahan hak milik berdasarkan kepercayaan. Hal-hal yang dapat menghapuskan F.E.O adalah:

- Hutang debitur dilunasi.
- Barang-barang obyek F.E.O musnah.

### a.3. Cessie

Cessie merupakan penyerahan piutang (hak tagih) oleh debitur (dalam hal ini nasabah) kepada kreditur (dalam hal ini bank).

Subyek dari cessie adalah sebuah bank yang bertindak sebagai kreditur, tiba-tiba mengalami kepailitan dan berubah menjadi debitur pada bank lain (kreditur lain), maka semua debiturnya

*A (nasabah) → B (kreditur)*  
 $\Rightarrow B$  (nasabah)  $\rightarrow C$  (kreditur)  
 $\therefore A \& B \rightarrow C$

*memiliki*

*A → punya hutang ke → B*

*B (bangkrut), lalu dia ngutang ke → C*

*Maka A diwajibkan membayar hutangnya kpd C*

*kreditur*

(nasabah) diwajibkan memindahkan piutangnya pada bank yang bersangkutan (kreditur baru).

Obyek dari Cessie adalah:

- Piutang dagang.
- Hak seorang pemborong bangunan atas borongan bangunannya.
- Hak atas uang sewa karena adanya kontrak sewa/beli.

Menurut pasal 613 KUH Perdata, Cessie atau penyerahan hak tagih atau piutang dilakukan dengan jalan membuat sebuah akte otentik atau di bawah tangan. Untuk menjamin kekuatan hukumnya, maka perjanjian Cessie sebaiknya dibuat secara otentik (dimuka notaris).

Dalam pelaksanaan Cessie tersebut, pemberitahuan terhadap debitur tertagih (pihak yang mempunyai hutang) perlu dilakukan serta dilampirkan copy surat kuasa dari pihak debitur atau nasabah (pihak yang menyerahkan piutang).

Pemberitahuan dari bank tersebut menjelaskan bahwa hak atas hutang piutang yang bersangkutan telah dipindahkan hartanya ke bank serta pembayaran biaya-biaya atau uang sewa untuk selanjutnya harus dilakukan pada bank.

## **b. Pengikatan Barang Jaminan Tidak Bergerak**

### **b.1. Hipotek**

Pengertian hipotek menurut pasal 1162 KUH Perdata adalah, hak kebendaan atas suatu barang tidak bergerak yang bertujuan untuk mengambil pelunasan suatu hutang dari hasil penjualan barang tersebut.

Pengikatan secara hipotek hanya dapat dilakukan terhadap barang tidak bergerak berupa:

- Tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.
- Rumah susun /satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan.

- Kapal yang berukuran 20 m<sup>3</sup> keatas yang sudah didaftarkan.

Hal-hal yang dapat menghapus hipotek adalah:

- Karena hapusnya perikatan/perjanjian pokok.
- Dilepaskan oleh kreditur.
- Adanya penetapan/keputusan hakim.

b.2. Credietverband = Hak kebendaan atas benda<sup>2</sup> yang bergerak w mengambil pelunasan suatu hutang dr hasil penjualan benda

Dilihat dari segi objek pengikatannya, credietverband adalah suatu jenis pengikatan semacam hipotek yang berlaku atas tanah-tanah hak adat apabila dijadikan jaminan. Adanya credietverband itu dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada orang-orang pribumi yang memerlukan uang dengan cara meminjam dari lembaga-lembaga kredit dengan memberikan jaminan tanah. Jadi credietverband tersebut mirip dengan hipotek dan karena diperuntukkan bagi orang-orang bumiputra (pribumi) pada zaman

penjajahan Belanda, maka disebut juga dengan *Inlandsch Hypotheek*. Obyek dari Credietverband adalah sesuai dengan tujuan penciptaannya semula, yaitu tanah-tanah hak adat. Pelaksanaan pengikatan secara credietverband tidak jauh berbeda dengan pengikatan secara hipotek.

Hipotek dpt dibebankan thd 1 obyek lbh dr 1 kali, Perbedaan antara hipotek dan sdgkan credietverband hanya bisa 1 kali saja. credietverband adalah, hipotek

dilaksanakan oleh semua subyek hukum atas barang-barang tidak bergerak sedangkan credietverband hanya dapat dilaksanakan terbatas pada Bank Umum Milik Negara dan hanya dapat dilakukan satu kali pengikatan saja.

1. Bank BNI
  2. " BDN
  3. " BBD
  4. " BRI
  5. " EXIM
- } BUMN

sejak th '90, BNI tdk menggunakan lembaga Credietverband sbg sarana pengikatan agrarian.

karena :

- ① pengikatan scr credietverband hanya dpt dilakukan 1 x, • Hapusnya perikatan pokok.
  - Dilepaskan oleh kreditur.
  - Dilakukan pelelangan atas
  - Dilakukan permintaan pemegang Credietverband.
 • Kalau mau tambah nilai pengikatan hrs dilakukan royong pasang yg dpt menimbulkan masalah biaya, waktu, & pengamanan kredit selama royong pasang tsb.

- ② Dg berlakunya UU Pokok Agraria No. 5 th '60 → obyek, syarat & ketentuan prosedural dr hipotek & credietverband adl sama.

### 2.1.5. Penilaian Terhadap Barang Jaminan

Dalam melakukan penilaian terhadap barang jaminan dipergunakan beberapa metode yang merupakan suatu cara pendekatan yang dilakukan oleh penilai dalam menilai jaminan untuk mendapatkan suatu nilai yang sebenarnya dari jaminan tersebut. Adapun metode yang dapat dilakukan oleh penilai dalam menilai jaminan, adalah:

#### **a. Metode Pendekatan Data Pasar**

Dalam metode ini barang jaminan didasarkan pada nilai transaksi (jual/beli) barang jaminan tersebut. Pendekatan data pasar sangat berpengaruh bagi penilaian jaminan karena jaminan tersebut tidak akan berarti bagi bank jika tidak ada nilai atau harga pasarnya atau tidak laku dijual, sekalipun biaya perolehan barang jaminan tersebut sangat tinggi.

Didalam pendekatan data pasar ini, nilai agunan yang ditaksir adalah nilai transaksi barang agunan. Ada tiga hal pokok asumsi yang mendasari suatu penilaian terhadap agunan tersebut, yaitu:

- Transaksi jual beli telah sering terjadi atas barang sejenis dan sebanding dengan barang agunan yang sedang dinilai.
- Penjual dan pembeli telah sama-sama mengerti atas agunan tersebut, misalnya kondisi pasar, tipe barang.
- Tempat barang agunan tersebut ditawarkan (di pasar mana) untuk waktu yang cukup panjang.

#### **b. Metode Pendekatan Biaya**

Untuk tanah dan bangunan atau investasi lainnya, si penilai mendapat petunjuk pendahuluan nilai. Mula-mula mendapat nilai tanah tambah (nilai bangunan atau investasi-penyusutan). Untuk mendapatkan kredit perbankan bagi suatu pembangunan atau investasi lainnya yang direncanakan, penilaian atas tanah dan proyeksi atas tambahan atau investasi lainnya itu sangat diperlukan.

Penilaian demikian mengharuskan suatu taksiran atas biaya tambahan pembangunan dari suatu biaya tambahan untuk investasi lainnya yang telah

direncanakan kemudian ditambahkan dengan nilai tadi. Peranan penting lainnya yaitu dari usaha menentukan penggunaan optimal berdasarkan taksiran biaya untuk bangunan atau investasi.

**c. Metode Pendekatan pendapatan**

Lebih mementingkan nilai hari ini untuk keuntungan hari depan atas suatu pemilikan. Ini umumnya terlihat dari suatu pendapatan bersih, dimana seseorang yang tidak awam lagi, dalam hal ini dapat meyakinkan dirinya apa yang dapat dihasilkan oleh barang atau investasinya itu selama masa barang itu masih bisa menghasilkan. Sesudah membandingkan penghasilan keuntungan untuk investasi yang serupa pendapatan bersih ini dikapitalisir ke suatu estimate atas nilai. Memilih faktor kapasitas adalah suatu langkah penting dalam pendekatan pendapatan. Variasi setengah persen dapat mengakibatkan perbedaan berjuta-juta rupiah pada nilai yang dikapitalisir dalam pendekatan.

Beberapa faktor yang mempengaruhi nilai suatu barang jaminan yang harus dipertimbangkan, adalah:

c.1. Untuk agunan berupa tanah beserta bangunan atau investasi.

- Standar kehidupan sosial
- Peraturan pemerintah
- Pengaruh alam dan lingkungan

c.2. Untuk agunan berupa mesin dan kendaraan.

- Peraturan pemerintah dan Undang-Undang
- Kehidupan sosial ekonomi
- Tinjauan teknis

Setelah melaksanakan faktor metode pendekatan penilaian serta mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai, maka akan diperoleh suatu taksiran dan pendapatan atas nilai agunan yang bersangkutan, karena tujuan penilaian adalah untuk jaminan bagi bank, maka taksiran dititikberatkan untuk menghasilkan nilai sebagai berikut:

- Nilai pasar wajar (fair market value) atau harga di bawah tangan.
- Nilai likuidasi (liquidation value).

Dalam melakukan penilaian atas barang jaminan, seringkali pihak debitur merasa keberatan atas nilai transaksi yang telah dibuat oleh petugas transaksi bank. Hal ini seringkali menghambat proses kredit selanjutnya dan bahkan ada kalanya permohonan kredit itu menjadi batal apabila tidak tercapai kata sepakat antara pihak bank dan pihak debitur. Apabila kejadian di atas seringkali terjadi, maka kedua belah pihak akan banyak mengalami kerugian baik itu waktu maupun tenaga. Untuk menghindari hal ini, maka bank berusaha mencari suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang appraisal yang bertujuan untuk menghindari adanya pihak-pihak yang merasa dirugikan untuk suatu nilai tertentu. Tentunya hal tersebut harus harus terlebih dahulu ada kata sepakat antara kedua belah pihak untuk menunjuk perusahaan penilai mana yang akan ditunjuk dan biayanya akan

ditanggung oleh pihak siapa. Dengan demikian kejadian tersebut akan teratasi.

#### 2.1.6. Pengawasan Terhadap Barang Jaminan

*Baki debet (Debet Balance) saldo rekening yg menunjukkan posisi hutang nasabah pd suatu saat.* Jaminan harus mendapatkan pengawasan secara kesinambungan untuk menjaga agar baki debet jaminan nasabah debitur selalu tertutup oleh jaminan yang ada, baik jaminan pokok maupun jaminan tambahan.

Barang-barang atau kekayaan yang telah diserahkan nasabah debitur sebagai jaminan kredit berguna untuk memberikan hak kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan cara pencairan barang-barang jaminan bilamana debitur cidera janji, tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit. Sesuai ketentuan, bank berhak mengikuti dan mengawasi barang jaminan, baik dari segi administrasi yang diselenggarakan oleh nasabah debitur maupun pengecekan fisik secara periodik. Atas jaminan yang berupa bahan baku, persediaan atau stock, barang jadi atau cadangan harus diadakan inspeksi minimal dua kali setahun.

Untuk maksud keamanan dari barang-barang jaminan tersebut, maka perlu diadakan pengawasan yang intensif, antara lain:

- a. Laporan atas barang jaminan harus diperiksa kebenarannya tentang jumlah nilainya, kondisi, fisik maupun harga pasarnya.
- b. Perlu dilakukan pengawasan atas letak barang jaminan, cara penyimpanannya serta keamanannya bagi barang jaminan tambahan berupa gedung, rumah yang tidak ditempati oleh si debitur atau pemilik diperiksa apakah yang menempati atau mengawasi sesuai dengan keadaan semula.
- c. Pengawasan persediaan terhadap jenis-jenis barang jaminan yang mempunyai kualitas tertentu. Hal ini hendaknya diusahakan atau dilakukan oleh pengawas yang mempunyai cukup pengalaman tentang jenis barang yang diawasinya.
- d. Kepastian tentang jangka waktu dan nilai asuransi barang jaminan dalam hubungannya dengan jangka waktu kredit agar risiko yang timbul atas barang jaminan tidak mengakibatkan kerugian pihak bank.

- e. Diperhatikan pula apakah barang jaminan telah diikat sesuai dengan ketentuan, misalnya diikat dengan hukum yang sempurna (yuridis perfect).
- f. Hasil inspeksi jaminan dicatat dalam kartu jaminan atas nama debitur yang bersangkutan dan dilaporkan kepada kantor pusat melalui laporan perkreditan.
- g. Bilamana obyek pemeriksaan setempat atas nama debitur terletak diluar wilayah kerja kantor cabang yang bersangkutan, dapat meminta bantuan kantor cabang lainnya yang berdekatan dengan obyek pemeriksaan. Demikian juga untuk pemeriksaan berkala maka hasil pemeriksaan segera diperiksa silang dengan data yang disampaikan secara tertulis oleh nasabah debitur.
- h. Pengawasan dengan bantuan jasa konsultan dilakukan oleh bank apabila proyek atau obyek yang dibiayai oleh bank dianggap cukup luas. Pengawasan dengan menggunakan jasa konsultan ini dilaksanakan atas persetujuan Direksi atau Kantor Pusat. Laporan pengawasan oleh Biro konsultan yang ditunjuk disampaikan secara periodik

kepada bank beserta rekomendasinya, kemudian oleh bank ditelaah dan dianalisa lebih lanjut apakah proyek atau obyek tersebut telah berjalan sebagaimana mestinya.

## 2.2. PENGERTIAN KREDIT

Kredit, berasal dari bahasa Yunani "Credere" yang berarti kepercayaan. Karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan. Dengan demikian seseorang yang memperoleh kredit pada dasarnya adalah memperoleh kepercayaan.

Menurut Drs. Thomas Suyatno, dkk, dalam bukunya yang berjudul "Kelembagaan Perbankan", yang dimaksud dengan pengertian kredit, adalah:

*"Penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain dalam hal, pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan".<sup>2)</sup>*

Dalam pengertian sehari-hari, kredit mempunyai pengertian yang lebih luas, antara lain menurut Eric L. Kohler dalam "A Dictionary for Accountant", yaitu:

*"Credit is the ability to buy or borrow in consideration of a promise to pay within a period, sometimes loosely specified, following delivery".<sup>3)</sup>*

<sup>2)</sup> Drs. Thomas Suyatno, Dkk, Kelembagaan Perbankan, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Edisi Kedua, Tahun 1993, halaman 45.

<sup>3)</sup> Eric L. Kohler, Dictionary For Account, Prentice Hall, Inc., Englewood Cliffs, N.J., 5th Edition, 1985, hal 147.

Jadi, kredit merupakan kemampuan melaksanakan pembelian atau pinjaman dengan suatu janji pembayaran pada suatu waktu mendatang yang disepakati.

Maka dari beberapa pengertian arti kata kredit dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- Adanya suatu pemberian prestasi (penyerahan uang, tagihan atau barang) yang menimbulkan tagihan pada pihak lain, dengan harapan perusahaan yang memberikan prestasi tersebut memperoleh kontra prestasi/ balas jasa/ suatu tambahan nilai dari pokok pinjaman berupa bunga sebagai pendapatan.
- Proses kredit itu didasarkan pada suatu perjanjian yang saling mempercayai bahwa kedua belah pihak akan mematuhi kewajiban masing-masing.
- Dalam pemberian kredit terkandung suatu kesepakatan pelunasan pokok hutang dan bunga dalam suatu jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama.

#### 2.2.1. Jenis-jenis kredit

Pembagian jenis-jenis kredit tidak didasarkan pada pengertian kredit yang terkandung dalam arti kredit, melainkan lebih ditekankan pada faktor-faktor dan unsur-unsur serta kegunaan yang terkandung dalam

pengertian kredit. Jenis-jenis kredit yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat dapat dilihat dari beberapa sudut, yaitu sebagai berikut:

**a. Kredit dilihat dari Sudut Tujuannya**

Kredit ini terdiri atas:

**a.1. Kredit Konsumtif**

Yaitu, kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses konsumtif.

**a.2. Kredit Produktif**

Yaitu, kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi.

**a.3. Kredit Perdagangan**

Yaitu, kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang untuk dijual kembali.

**b. Kredit Dilihat dari Sudut Jangka Waktunya**

Pembagian jenis kredit menurut jangka waktu kredit, adalah:

**b.1. Kredit jangka pendek**

yaitu, kredit untuk suatu jangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.

b.2. Kredit jangka menengah

Yaitu, kredit yang diberikan untuk jangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun.

b.3. Kredit jangka panjang

yaitu, kredit yang diberikan untuk suatu jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

c. Kredit Dilihat dari Sudut Jaminannya

*Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang.<sup>4)</sup>*

Kredit berdasarkan jaminan dapat dikelompokkan menjadi kredit dengan jaminan (secured loan) dan kredit tanpa jaminan (unsecured loan).

c.1. Kredit dengan jaminan

Adalah kredit yang diberikan dengan penyerahan barang jaminan oleh debitur.

c.2. Kredit tanpa jaminan

Adalah kredit yang diberikan tanpa adanya penyerahan barang jaminan.

---

<sup>4)</sup> Drs. Thomas Suyatno, Dkk, Dasar-Dasar Perkreditan, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Edisi Ketiga, Tahun 1993, halaman 81.

Dalam dunia perbankan di Indonesia bentuk ini tidak lazim dan juga belum diijinkan oleh Bank Sentral. Di Eropa, kredit seperti ini justru sangat lazim dipakai dan khususnya diperuntukkan bagi perusahaan yang besar dan kuat.

#### **d. Kredit Dilihat dari Sudut Penggunaannya**

Penggolongan kredit menurut penggunaannya dapat dibagi sebagai berikut:

##### **d.1. Kredit Eksploitasi**

Adalah, kredit berjangka waktu pendek yang diberikan oleh suatu Bank kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja perusahaan sehingga dapat berjalan dengan lancar.

##### **d.2. Kredit Investasi**

Adalah, kredit yang diberikan oleh suatu Bank kepada perusahaan untuk melakukan investasi atau penanaman modal.

#### **2.2.2. Dasar-dasar kredit**

Dalam kegiatan pemberian kredit, pihak pemberi kredit harus memperhatikan adanya risiko, terutama risiko tidak tertagihnya

kembali kredit yang telah diberikan (kredit macet). Untuk menentukan apakah peminta kredit itu dapat diterima sebagai debitur atau tidak.

J. Fred Weston dan Thomas E. Copeland dalam bukunya, "Managerial Finance" menyebutkan:

*Cara-cara penilaian kredit dengan 5C, yaitu "Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral".<sup>5)</sup>*

⇒ **Character** (kepribadian) merupakan penilaian Bank menyangkut kemauan/ itikad baik pemohon akan mepergunakan kredit sesuai dengan tujuan pemberiannya dan pada waktunya akan melunasi kredit termasuk bunganya, disamping mematuhi syarat-syarat yang ditentukan Bank.

⇒ **Capacity** (kemampuan) merupakan suatu penilaian subyektif tentang kemampuan debitur untuk melunaskan kredit beserta bunganya, yang biasanya diukur dengan catatan prestasi bisnis/ usaha debitur dimasa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas kegiatan usahanya.

---

<sup>5)</sup> J. Fred Weston dan Thomas E. Copeland, Manajemen Keuangan, Edisi Ke-8, Erlangga, 1992, halaman 341.

⇒ **Capital** (modal) diukur dengan posisi keuangan perusahaan secara umum. Semakin besar modal perusahaan akan semakin baik, karena risiko kredit akan menjadi lebih kecil.   
Risiko ⇒ 35 : 65 / 40 : 60

⇒ **Condition** (Keadaan/situasi) secara umum di luar perusahaan yang akan dibiayai, misalnya situasi perekonomian dan politik yang mungkin berpengaruh terhadap kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya.

⇒ **Collateral** (jaminan) diberikan dalam bentuk harta oleh debitur sebagai jaminan keamanan atas kredit yang diberikan. Meskipun Bank sudah menilai aspek-aspek di atas (Character, Capacity, Capital, Condition) Bank tetap akan memintakan dan melakukan penilaian terhadap jaminan. Jaminan ini penting sebagai jalan terakhir untuk penyelesaian kredit nasabah apabila nasabah tersebut akhirnya tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran hutang pokok berikut bunganya.

Drs. Muchdarsyah Sinungan dalam bukunya yang berjudul "Dasar-Dasar dan Tehnik Manajemen Kredit" menyebutkan bahwa:

*Selain formula 5 C terdapat pula formula 4 P (Personality, Purpose, Prospect dan Payment), yang sudah dikenal dalam menentukan nilai kredit.<sup>6)</sup>*

⇒ **Personality**

Perusahaan mencari data tentang kepribadian peminjam, seperti riwayat hidupnya, keadaan keluarga, social standing (pergaulan dalam masyarakat dan bagaimana pendapat masyarakat tentang diri si peminjam), serta hal-hal lain yang erat hubungannya dengan kepribadian si peminjam.

⇒ **Purpose**

Mencari data tentang tujuan atau keperluan penggunaan kredit. Apakah akan digunakannya untuk berdagang, berproduksi atau membeli rumah? Dan apakah tujuan penggunaan kredit tersebut sesuai dengan jalur usaha kredit bank yang bersangkutan.

---

<sup>6)</sup> Drs. Muchdarsyah Sinungan, Dasar-Dasar dan Teknik Managemen Kredit, Edisi I, Cetakan ke-8, Bina Aksara, Jakarta, 1995, halaman 83.

⇒ **Prospect**

Harapan masa depan dari bidang usaha atau kegiatan usaha si peminjam. Ini dapat diketahui dari perkembangan usaha si peminjam selama beberapa bulan/ tahun, perkembangan ekonomi/ perdagangan sektor usaha si peminjam, kekuatan keuangan perusahaan dilihat dari kekuatan pendapatan (earning power) masa lalu dan perkiraan masa datang.

⇒ **Payment**

Mengetahui bagaimana pembayaran kembali pinjaman yang akan diberikan. Hal ini dapat diperoleh dari perhitungan tentang prospect, kelancaran penjualan dan pendapatan, sehingga dapat diperkirakan kemampuan pengembalian pinjaman ditinjau dari waktu ke waktu serta jumlah pengembaliannya.

Formula 5 C dan 4 P diatas, pada dasarnya merupakan suatu penyaringan awal terhadap debitur yang akan diberikan kredit. Dari penilaian awal tersebut, kreditur dapat lebih berhati-hati dalam memberikan kredit,

karena mempunyai pengaruh yang besar terhadap risiko pengembalian kredit.

### 2.2.3. Fungsi Kredit

Dalam kehidupan perekonomian, Bank memegang peranan yang sangat penting selaku lembaga keuangan yang membantu pemerintah untuk mencapai kemakmuran. Sebagai lembaga pemberi kredit, maka pengertian tentang Bank dan kredit tidak dapat dipisah-pisahkan, karena kegiatan utama daripada Bank adalah perkreditan dan keberhasilan suatu Bank tergantung sebagian besar dari usaha perkreditannya, seperti tertera dalam UU RI Nomor 7 tahun 1992 Pasal 3, bahwa fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

Fungsi kredit didalam perekonomian, Perdagangan dan keuangan dalam garis besarnya adalah sebagai berikut:

a. *Kredit dapat meningkatkan daya guna dari modal/ uang.*

Para penabung menyimpan uangnya di Bank dalam bentuk giro, deposito ataupun tabungan. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh

Bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas. Para pengusaha menikmati kredit dari bank untuk memperluas/ memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun memulai usaha-usaha baru.

Dengan demikian dana yang mengendap di Bank (yang diperoleh dari para penyimpan uang) tidaklah diam, tetapi disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik kemanfaatan bagi pengusaha maupun kemanfaatan bagi masyarakat.

**b. Kredit meningkatkan daya guna suatu barang.**

- Produsen dengan bantuan kredit bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi barang jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat.
- Produsen dengan bantuan kredit dapat memindahkan barang, dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

c. Kredit meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Melalui kredit, peredaran uang chartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena kredit menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

d. Kredit menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat.

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan. Karenanya manusia selalu berusaha dengan segala daya untuk memenuhi kekurangmampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

Karena itu pulalah maka pengusaha akan selalu berhubungan dengan Bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya. Bantuan kredit yang

diterima pengusaha dari Bank inilah kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

**e. Kredit sebagai alat stabilisasi ekonomi.**

Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain: pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi prasarana, dan pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat. Untuk menekan arus inflasi dan terlebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka kredit Bank memegang peranan sangat penting. Kredit Bank dijalankan secara selektif untuk menutup kemungkinan usaha-usaha yang bersifat spekulatif. Tabungan masyarakat ditingkatkan dengan pengeluaran surat-surat berharga seperti deposito, sertifikat-sertifikat Bank (termasuk pula Tabanas dan Taska) sedangkan uang masyarakat yang tertanam itu disalurkan ke usaha-usaha yang produktif.

*f. Kredit sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional.*

Para usahawan yang memperoleh kredit tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit, bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus menerus. Apabila rata-rata pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal dan buruh/ karyawan mengalami peningkatan pendapatan, maka pendapatan negara melalui pajak akan bertambah, penghasilan devisa bertambah dan penggunaan devisa untuk urusan konsumsi berkurang, sehingga langsung atau tidak langsung, melalui kredit pendapatan nasional akan bertambah.

*g. Kredit sebagai alat hubungan ekonomi internasional.*

Bank sebagai lembaga kredit tidak saja bergerak di dalam negeri, tapi juga diluar negeri. Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar negara

banyak memberikan bantuan kepada negara-negara yang sedang berkembang atau yang sedang membangun. Bantuan-bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan syarat-syarat ringan, yaitu bunga yang relatif murah dan jangka waktu penggunaan yang panjang.

#### 2.2.4. Tujuan dan Manfaat Kredit

Tujuan pemberian kredit Bank secara umum dapat dikatakan meliputi perangsangan pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, yaitu dengan memperkuat permodalan dunia usaha, khususnya golongan ekonomi lemah. Agar mereka lebih aktif dalam upaya merealisasikan tujuan pembangunan nasional dan kehidupan perekonomian masyarakat dapat merata, karena sesuai dengan asas adil dan merata.

Sejalan dengan tujuan kredit Bank sebagaimana dikemukakan di atas, maka dapat dikemukakan manfaat kredit, yaitu pihak-pihak yang mempunyai kepentingan langsung sudah tentu pihak Bank dan calon debitur itu sendiri, karena kedua belah pihak tersebut yang akan menerima manfaat kredit secara langsung. Sedangkan pemerintah dalam hal ini

penguasa moneter dan masyarakat luas juga menerima/ merasakan manfaat kredit itu secara tidak langsung.

a. Manfaat kredit ditinjau dari sudut kepentingan debitur, adalah:

a.1. Rahasia keuangan debitur akan lebih terlindungi karena ada ketentuan mengenai rahasia bank dalam Undang-Undang Perbankan.

a.2. Fasilitas kredit memungkinkan para debitur untuk memperluas dan mengembangkan usahanya.

a.3. Lembaga kredit yang dimiliki perbankan mempunyai ketentuan yuridis yang jelas, sehingga memperkecil kemungkinan suatu risiko sengketa di kemudian hari antara debitur dengan Bank sebagai penyedia uang.

b. Manfaat kredit ditinjau dari sudut kepentingan pemerintah, adalah:

b.1. Sebagai alat untuk memacu pertumbuhan ekonomi, baik secara umum maupun sektoral ekonomi tertentu.

b.2. Sebagai alat untuk mengendalikan kegiatan moneter.

- b.3. Sebagai alat untuk menciptakan lapangan usaha.
- b.4. Sebagai alat peningkatan dan pemerataan pendapatan masyarakat.
- b.5. Sebagai sumber pendapatan negara.
- c. Manfaat kredit ditinjau dari sudut kepentingan masyarakat luas, adalah:
  - c.1. Proses kredit diharapkan akan diperoleh adanya pertumbuhan ekonomi yang pesat dan membuka lapangan kerja baru, sehingga akan menimbulkan kenaikan tingkat pendapatan dan pemerataan pendapatan masyarakat.
  - c.2. Pemilik dana yang disimpan di Bank berharap agar dana yang dimiliki dapat diterima kembali secara utuh beserta bunganya. Untuk kelancaran kredit pada Bank yang bersangkutan akan merupakan jaminan dalam pengembalian dana yang disimpan.
- d. Manfaat kredit ditinjau dari sudut kepentingan perbankan, adalah:
  - d.1. Memperoleh pendapatan bunga kredit.

d.2. Dengan memberikan kredit akan membantu memasarkan jasa-jasa perbankan yang lain.

### 2.3. HUBUNGAN JAMINAN DENGAN KREDIT

Jaminan, adalah barang yang dijadikan pengaman apabila kreditnya mengalami kegagalan, sebagai tumpuan terakhir apabila debitur tidak mampu mengembalikan kredit yang diperolehnya dari kreditur pada waktu yang telah ditentukan.

Kredit, adalah pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan kontra prestasi, yakni berupa bunga.

Hubungan antara jaminan dengan kredit adalah bahwa pada hakekatnya setiap pemberian kredit itu haruslah disertai dengan suatu jaminan. Dalam hal ini, pihak yang menerima jaminan tersebut adalah kreditur (bank), sedangkan pihak yang memberi jaminan kepada kreditur adalah debitur (nasabah).

Diperlukan jaminan karena apabila nasabah tidak sanggup membayar seluruh hutangnya, maka barang jaminan akan menjadi juru selamat dari kerugian yang kelak dialami oleh pihak kreditur/ bank.

Jadi jelaslah bahwa jaminan itu mempunyai arti yang sangat penting dengan usaha perkreditan. Bank tidak akan memberikan suatu fasilitas kredit, apabila pemberian fasilitas tersebut tidak dibarengi dengan adanya suatu jaminan.

