

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani "credere" yang berarti kepercayaan dalam menyerahkan hak atau prestasi yang setiap waktu dapat dinilai dengan uang.

Pemberian kredit timbul dari pihak yang berlebihan dana (Bank) kepada pihak lain yang membutuhkan dana (debitur) yang diserahkan atas dasar kepercayaan.

Kepercayaan dimana debitur diyakini mempunyai kemampuan untuk menghasilkan lebih / meningkatkan usahanya dan bersedia mengembalikan pinjaman tadi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

Seiring dengan perkembangan dan kemajuan perekonomian arti kreditpun mengalami perkembangan.

Kredit diartikan, pemberian prestasi oleh suatu pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga. <sup>4)</sup>

---

4) Muchdarsyah Sinungan. Dasar-dasar dan tehnik Manajemen Kredit. Penerbit Bina Aksara, Jakarta 1984. hal 4.

Sedangkan yang dimaksud dengan kredit menurut undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang pokok-pokok perbankan pasal 1 ayat 12 adalah :

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang diwajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.<sup>5)</sup>

Untuk dapat memberikan pengertian dan penjelasan lebih lanjut mengenai kredit ini penulis akan menguraikan pembagian kredit yang lazim dikenal dalam kegiatan ekonomi pada umumnya ialah :

1). Kredit menurut sifat penggunaannya

Dilihat dari sifat penggunaannya jenis kredit ini dibagi atas :

- a. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diperoleh / diterima semata-mata digunakan untuk mendapatkan barang-barang yang akan dipakai atau dikonsumsi.
- b. Kredit produktif, yaitu kredit yang diperoleh untuk digunakan untuk usaha, baik usaha produksi,

---

5). Drs. Moh. Dimiyati, Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Dan Sembilan Paket Kebijakan Bidang Keuangan Moneter dan Perbankan, hal 9

perdagangan maupun untuk investasi.

2). Kredit menurut keperluannya

Dilihat dari udut keperluannya jenis kredit ini dibagi atas :

a. Kredit produksi / eksploitasi, yaitu kredit yang diperoleh untuk meningkatkan produksi, baik kuantitatif maupun kualitatif.

Kredit ini disebut juga kredit Eksploitasi karena bantuan modal kerja tersebut digunakan untuk menutup biaya eksploitasi perusahaan secara luas berupa pembelian bahan baku, bahan pembantu dan biaya-biaya lainnya (upah, biaya pengepakan, biaya distribusi dan sebagainya).

b. Kredit perdagangan, yaitu kredit yang diterima untuk digunakan keperluan perdagangan pada umumnya.

c. Kredit investasi, yaitu kredit yang digunakan untuk keperluan perbaikan ataupun penambahan barang modal (capital goods) berupa fasilitas-fasilitas yang erat hubungannya dengan investasi tersebut.

3). Kredit menurut jangka waktu

Dilihat dari lamanya kredit (jangka waktu) dipergunakan dibagi atas :

a. Kredit jangka pendek

Yaitu kredit yang berjangka waktu 1 (satu) tahun yang disebut kredit eksploitasi dan pada umumnya disalurkan oleh Bank kepada sektor perdagangan, ekspor-impor, distribusi dan jasa-jasa.

b. Kredit jangka menengah

Yaitu kredit yang berjangka waktu antara 1 sampai 3 tahun dan pada umumnya kredit ini disalurkan oleh bank kepada sektor pertanian, pertambangan dan perindustrian.

c. Kredit jangka panjang

Yaitu kredit yang berjangka lebih dari 3 (tiga) tahun biasanya kredit ini disalurkan untuk sektor investasi.

4). Kredit menurut cara pemakaiannya

Menurut cara pemakaiannya jenis kredit ini dibagi atas :

a. Kredit rekening koran bebas

Yaitu debitur menerima seluruh kreditnya dalam bentuk rekening koran dan kepadanya diberikan blanko Cheque dan rekening koran pinjamannya diisi menurut besarnya kredit yang diberikan (maksimum kredit yang ditetapkan).

Debitur bebas melakukan penarikan-penarikan ke dalam rekening yang bersangkutan selama kredit berjalan.

b. Kredit rekening koran terbatas

Yaitu penarikan kredit ini dilakukan dalam arti kata seluruhnya maksimum kredit pada waktu penarikan pertama telah sepenuhnya dipergunakan oleh nasabah, yang diatur kemudian melalui rekening ini adalah saldo debit pada waktu tertentu harus benar-benar ditaati oleh nasabahnya, misalnya pengembalian pinjamannya yang ditentukan dalam tiga tahap.

5). Kredit menurut jaminannya

Atas dasar jaminan, kredit ini dibagi atas :

a. Unsecured Loan

Yaitu kredit yang diberikan oleh Bank kepada nasabah dengan tanpa jaminan.

Jenis kredit ini dalam dunia perbankan di Indonesia tidak lazim belum diizinkan oleh Bank Indonesia.

b. Secured Loan

Yaitu pemberian kredit dengan jaminan dan jenis kredit inilah yang lazim dipergunakan oleh dunia perbankan di Indonesia.

Sedangkan menurut Drs. Thomas Suyatno dan kawan-kawan bahwa jenis-jenis kredit perbankan untuk masyarakat ada 4 (empat) macam, yaitu :

1. Kredit dilihat dari sudut tujuannya (termasuk kredit

perdagangan yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang-barang untuk dijual lagi, baik di dalam negeri maupun di luar negeri).

2. Kredit dilihat dari sudut jangka waktunya
3. Kredit dilihat dari sudut jaminannya
4. Kredit dilihat dari sudut penggunaannya. <sup>6)</sup>

#### B. Pengertian Umum Jaminan Kredit

Secara umum Jaminan Kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.

Undang-undang No. 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan pasal 24 ayat 1, menyebutkan bahwa " Bank Umum "tidak memberikan kredit tanpa agunan kepada siapapun."<sup>7)</sup>

Dari pasal-pasal tersebut diatas dapatlah penulis mengambil suatu kesimpulan bahwa di maksud dengan Agunan peminjam kepada Bank sebagai agunan atas pinjaman kredit

- 
- 6). Drs. Thomas Suyatno, Dasar-Dasar Perkreditan, Edisi ke Empat, Penerbit : PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1995, hal 25-31
  - 7). Mgs, Edy Putra Tje 'Aman, SH, Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis, Cetakan ke Dua, Penerbit : Liberty, Yogyakarta, Tahun 1989, hal 40

yang diterimanya.

Agunan dalam kredit perumahan merupakan alat pengaman bagi Bank apabila kredit yang diberikan kepada nasabahnya mengalami kegagalan.

Meskipun kedudukan agunan dalam kredit perumahan bukan penentu dalam policy perkreditan, namun dalam menilai barang agunan itu diperlukan analisa yang cermat.

Hal-hal yang harus mendapat perhatian berkaitan dengan masalah agunan ini adalah sebagai berikut :

1. Penilaian barang agunan
2. Jenis-jenis barang agunan
3. Cara pengikat barang agunan
4. Penilaian nilai barang jaminan

Masing-masing dapat dijelaskan sebagai berikut :

#### Penilaian barang jaminan

Sasaran pokok dalam hal penilaian terhadap barang agunan meliputi 2 aspek, yaitu :

##### a. Aspek ekonomis

Hal-hal yang dipertimbangkan dari segi ekonomis terhadap barang agunan, antara lain :

##### a.1. Nilai barang agunan

Dalam nilai ini yang perlu ditetapkan adalah nilai likwiditas atau nilai bersih yang diharapkan dapat diterima oleh Bank apabila barang agunan tersebut dijual.

a.2. Tingkat marketabilitas barang agunan

Hal-hal yang mempengaruhi marketabilitas barang agunan disini antara lain faktor lokasi, ekologi, kegunaan barang agunan tersebut untuk tujuan yang lebih bersifat umum (versality), selera merk dagang dan lain-lain.

a.3. Tingkat useful life barang agunan

Untuk agunan yang mempunyai daya guna (baik economical useful life maupun technical useful life) lama akan mempengaruhi nilai ekonomi barang tersebut.

a.4. Tingkat produktivitas

Barang-barang agunan yang berupa faktor-faktor produksi yang dapat memberikan sumbangan pendapatan (income) yang tinggi, barang-barang tersebut mempunyai nilai jual yang tinggi.

b. Aspek Yuridis

Pengikatan barang agunan harus mendapatkan perhatian yang istimewa, agar barang agunan tersebut benar-benar dikuasai sepenuhnya oleh Bank.

Hal-hal yang dipertimbangkan dari segi Yuridis terhadap barang agunan, antara lain :

b.1. Sertifikat kepemilikan untuk barang agunan berupa tanah yaitu hak guna bangunan, hak milik, hak guna usaha atau bukti sewa tanah kotamadya.

sewa tanah Perumka dengan seizin instansi yang berwenang.

Sertifikat tersebut perlu pula dilengkapi dengan surat izin bangunan dan sedangkan untuk kendaraan bermotor perlu dikuasai BPKP 3 lembar kwitansi kosong yang telah ditanda-tangani.

b.2. Apabila barang yang diagunkan tersebut bukan milik nasabah yang bersangkutan maka harus ada surat kuasa yang dibuat secara notariil.

b.3. Apabila status perusahaan nasabah adalah Perseroan terbatas maka diperlukan persetujuan dari Dewan Komisaris dalam hal :

3.1. Persetujuan kepada debitur untuk mengadakan ikatan hutang.

3.2. Kuasa untuk menjamin kekayaan Perseroan kepada Bank yang ditunjukkan.

3.3. Kuasa untuk mengikat Perseroan sebagai penanggung hutang yang dibuat debitur.

b.4. Validitas pengikatan perlu penelitian secara lengkap.

b.5. Penutupan asuransi terhadap barang-barang agunan yang mempunyai resiko.

#### C. Jenis-jenis barang agunan

Secara umum wujud dari barang agunan dapat dilihat dari berbagai sudut, antara lain :

1. Pemilik barang itu sendiri
  - a. Kekayaan debitur sendiri
  - b. kekayaan pihak ketiga yang dijamin
2. Status kekayaan tersebut didalam perusahaan
  - a. Current Assets, antara lain berupa piutang, persediaan barang yang akan diperdagangkan, barang-barang setengah jadi, bahan baku.
  - b. Fixed Assets, yaitu kekayaan/alat produksi dari debitur bersangkutan, antara lain berupa tanah bangunan, alat-alat produksi, alat transportasi.
3. Ujud barang agunan itu sendiri
  - a. Agunan dalam bentuk Tangible Assets yaitu barang-barang yang ada ujudnya, misalnya aktiva lancar, aktiva tetap atau jaminan kebendaan lainnya.
  - b. Agunan dalam bentuk Intangible Assets yaitu agunan kredit yang ada ujud fisiknya, misalnya agunan pribadi.  
Agunan pribadi Letter Of quarantine, Letter Of Concert Recommendation, tanda tangan (Avalist).
4. Fungsinya
  - a. Agunan utama, yaitu barang-barang yang diperoleh / beli dengan kredit oleh yang bersangkutan dan kemudian dijamin kembali kepada Bank.
  - b. Agunan Tambahan, yaitu barang-barang agunan

diluar yang dibiayai dengan kredit Bank.

5. Jumlah kreditur

- a. Sebagai agunan tunggal, yaitu atas suatu kekayaan hanya ada pengikatan dengan satu Bank saja.
- b. Agunan gabungan, yaitu suatu kekayaan yang diikat bersama beberapa kreditur sebagai barang agunan.

6. Kestabilan nilai barang agunan

- a. Aktiva mengalami penurunan nilai rupiahnya dari waktu ke waktu, misalnya gedung, mesin-mesin, alat transportasi, persediaan barang dagangan (kecuali logam mulia).
- b. Akan mengalami kenaikan nilai rupiahnya dari waktu ke waktu, misalnya tanah, logam mulia, valuta asing.

7. Penguasaan barang agunan

Secara fisik dikuasai oleh Bank dan disimpan dalam gudang atau dalam khasanah Bank, misalnya logam mulia, sertifikat deposito, surat-surat berharga, barang dagangan yang dikuasai gudang Bank dengan pengaman kunci rangkap.

Secara fisik dikuasai dan digunakan kembali oleh pihak debitur, yaitu agunan utama yang diikat dengan cara fiducia oleh Bank.

8. Resiko barang agunan

Yaitu kekayaan yang mengandung resiko tinggi, dapat

berupa kebakaran, hilang, rusak.

Terhadap barang agunan ini harus ditutup dengan asuransi, misalnya gedung, mesin pabrik persediaan barang-barang yang digunakan.

#### 9. Sudut yuridis

- a. Yaitu agunan kebendaan, terdiri dari benda bergerak dan tidak bergerak.
- b. Agunan bukan kebendaan atau disebut juga agunan perorangan, antara lain *bortoch*, *avalist* yaitu suatu pinjaman dimana pihak ketiga menyanggupi kepada pihak yang berpiutang bahwa ia menyanggupi pembayaran suatu hutang apabila yang berutang tidak menepati janjinya kemudian hari.

#### Cara pengikatan barang-barang agunan

Pengikatan barang-barang agunan akan berbeda antara satu jenis agunan dengan agunan lainnya.

Di bawah ini akan penulis uraikan lembaga jenis pengikatan yang lazim digunakan untuk mengikat barang agunan, antara lain :

##### 1. Hipotik

Ialah hak kebendaan atas benda tak bergerak bertujuan untuk memperhitungkan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan uang dari pendapatan penjualan benda tak bergerak.

Jenis-jenis barang agunan yang diikat dengan cara

hipotik yaitu :

1. tanah hak milik
2. tanah hak bangunan
3. hak guna usaha
4. kapal laut
5. pesawat udara

## 2. Gadai (pand)

ialah suatu hak yang diperoleh seseorang kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seseorang debitur atau orang lain atas namanya dan yang berpiutang lainnya.

Barang-barang yang dapat diikat dengan cara gadai ini adalah barang-barang bergerak, antara lain :

- a. kendaraan bermotor
- b. alat-alat rumah tangga
- c. persediaan/stock barang
- d. piutang

## 3. Fiducia (fiducia eigendom overdracht)

Yaitu penyerahan hak milik atas barang bergerak (untuk dipakai sebagai jenis agunan kredit) dengan menahan atau menggunakan kembali. Barang-barang yang dapat diikat dengan cara fiducia antara lain :

- a. Stock barang yang akan / sedang diproduksi maupun barang-barang yang akan diperdagangkan.
- b. Investasi

Misalnya ; - bangunan kantor  
- pabrik  
- mesin-mesin  
- peralatan-peralatan.

c. Kendaraan-kendaraan bermotor.

#### 4. Credietverband

Yaitu suatu agunan atas tanah milik adat yang diberikan suatu lembaga jaminan yang berdasarkan pembentukan diberikan wewenang untuk memberikan pinjaman kredit Verband.

Dalam hal ini yang dapat memberikan kredit dengan agunan Credietband hanya bank-bank milik pemerintah.

Dan proses pengikatan harus dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

#### Penilaian nilai barang agunan

Nilai suatu barang agunan akan sangat bervariasi dari satu benda ke benda yang lainnya, yaitu antara satu lokasi dengan lokasi lainnya maupun antara satu waktu dengan waktu lainnya.

Ada beberapa cara menentukan nilai barang agunan, antara lain :

##### 1. Nilai perolehan (cost acquisition)

Yaitu nilai atau sejumlah yang dibayarkan untuk memperoleh sesuatu barang bersangkutan.

##### 2. Nilai buku (book value)

Yaitu nilai perolehan dikurangi dengan besarnya depresiasi, amortisasi, deplasi atas barang bersangkutan.

3. Nilai ganti (replacement cost)

Yaitu nilai yang dikeluarkan untuk memperoleh kembali barang serupa atau dapat juga disebut Reconstruction Cost.

4. Nilai atas dasar penilaian kembali (reappraisal value) Yaitu nilai suatu barang yang ditetapkan kembali karena adanya proses penurunan daya beli uang yang akan digunakan untuk nilai barang yang bersangkutan pada waktu yang lalu.

5. Nilai pasar (market value)

Yaitu nilai rata-rata dari barang serupa yang dipasarkan di pasar umum.

6. Nilai jual (resale value)

Yaitu nilai yang diperoleh dari hasil penjualan barang-barang tertentu.

D. Syarat-syarat Agunan Perkreditan

Secara umum syarat-syarat ekonomis yang dipenuhi dari agunan perkreditan antara lain :

1. Mempunyai nilai ekonomis (dapat diperjual-belikan) secara umum dan secara bebas.
2. Nilai tersebut harus lebih besar dari jumlah kredit yang diberikan.

3. Barang agunan tersebut harus mudah dipasarkan tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran yang berarti.
4. Nilai agunan tersebut harus konstan dan akan lebih baik kalau nilainya juga ada kemungkinan akan mengalami penambahan dikemudian hari.
5. Kondisi dan lokasi barang agunan tersebut cukup strategis (dekat dengan pasar dan konsumen).
6. Secara fisik barang agunan tersebut tidak cepat lusuh, rusak, dan lain-lain sebab akan mengurangi nilai ekonominya.
7. Barang agunan tersebut mempunyai manfaat ekonomis dalam jangka waktu relatif lebih lama dari jangka waktu kredit yang akan dijamin.

Syarat-syarat yuridis yang harus dipenuhi suatu barang agunan adalah :

1. Milik nasabah calon debitur yang bersangkutan
2. Ada dalam kekuasaan calon debitur sendiri
3. Tidak berada dalam persengketaan dengan pihak lain
4. Memiliki bukti-bukti pemilikan / sertifikat atas nama nasabah yang bersangkutan yang masih berlaku.
5. Bukti-bukti kepemilikan yang ada harus memenuhi syarat untuk diadakan pengikatan Bank secara hipotik, crediot verband, fiduciare eigendom over drancht, kuasa menjual, ketentuan pengikatan

yang telah ditetapkan secara yuridis perundang-undangan yang berlaku.

6. Barang-barang agunan tersebut bebas tidak ada ikatan agunan dengan pihak lain.

Dalam praktek sehari-hari memang agak sulit memperoleh barang agunan yang cukup sempurna menurut nilai ekonomis dan nilai yuridisnya sempurna akan lebih baik dibandingkan dengan agunan yang nilai ekonomisnya tinggi tetapi tidak memenuhi syarat-syarat yuridis yang memadai.

Karena jaminan kredit ini akan sulit dalam pengikatannya dan akan sulit dalam likwiditasnya, lebih-lebih apabila pihak debitur sendiri mempunyai itikat yang kurang baik. Jadi sekali lagi para analis kredit perlu memperhatikan kedua aspek barang agunan tersebut secara berimbang dan pengertian kedua syarat tersebut harus dipenuhi dengan baik.

#### E. Fungsi Agunan Dalam Kredit Perumahan

Agunan dalam kredit perumahan dalam perkreditan karena berbagai sebab tetap menduduki posisi sangat penting, terutama dalam fungsinya untuk pengaman apabila kredit yang diberikan pada nasabahnya mengalami kegagalan.

Dalam banyak sebab kegagalan perkreditan ternyata

banyak juga yang disebabkan oleh faktor-faktor non Bank teknis atau hal-hal lain diluar jangkauan kekuasaan Bank misalnya konjungtor perekonomian, kebijaksanaan pemerintah dibidang ekonomi yang berubah-ubah, musibah/bencana alam situasi politik dan lain sebagainya.

Maka dalam situasi dan kondisi seperti ini penggunaan pendekatan agunan sangat diandalkan.

Oleh karena demikian pentingnya kredit maka cara pengikatannya harus sempurna, sehingga barang-barang agunan tersebut benar-benar secara yuridis dikuasai oleh pihak Bank dan apabila terjadi kegagalan barang-barang agunan tersebut dapat dijual untuk menutupi kewajiban debitur.

Dari pembahasan diatas maka penulis simpulkan fungsi agunan dalam kredit perumahan atau barang agunan adalah :

1. Untuk memberikan hak dan kekuasaan atas barang agunan milik nasabah kepada Bank apabila terjadi Cidera janji, yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktunya.
2. Menjamin agar nasabah berperan / turut serta dalam transaksi yang dibiayai, sehingga dapat dicegah kemungkinan debitur meninggalkan usahanya/proyeknya.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi

perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali hutangnya dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada pihak lain.

