

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNG MILIK PIHAK
KETIGA (DI BANK BRI CABANG BRIGJEN KATAMSO
YOGYAKARTA)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh :

ARVIN NUR RACHMAN

No. Mahasiswa : 07.410.045
Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
YOGYAKARTA**

2012

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNG MILIK PIHAK
KETIGA (DI BANK BRI CABANG BRIGJEN KATAMSO
YOGYAKARTA)**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan
ke muka Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal 21 Februari 2012

Yogyakarta, 30 Januari 2012
Dosen Pembimbing Skripsi


(Sujitno, SH., M.Hum.)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNG MILIK PIHAK
KETIGA (DI BANK BRI CABANG BRIGJEN KATAMSO
YOGYAKARTA)**

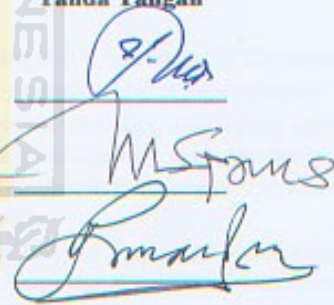
Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendaran
pada tanggal 21 Februari 2012 dan dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 21 Februari 2012

Tim Penguji

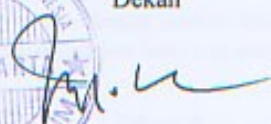
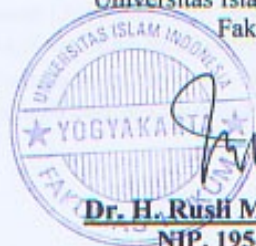
Tanda Tangan

1. Ketua : Sujitno, SH., M.Hum.
2. Anggota : Dr. M. Syamsudin, SH., MH.
3. Anggota : Drs. Barmawi Mukri, SH., M.Ag.



Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. H. Rusli Muhammad, SH., M.H.
NIP. 195406121984031001

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : ARVIN NUR RACHMAN

No. Mhs : 07.410.045

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN

JAMINAN HAK TANGGUNG MILIK PIHAK KETIGA (DI BANK BRI CABANG BRIGJEN

KATAMSO YOGYAKARTA)

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 13 Maret 2012

Yang membuat Pernyataan

METERAI
TEMPEL

62CB3A4F864163200

6000

DJP

nama Terang Ybs.

ARVIN NUR R.

MOTTO

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ﴿٦﴾ فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ ﴿٧﴾ وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَارْغَبْ ﴿٨﴾

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan..Maka apabila kamu Telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, Dan Hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap.”
(QS.Asy Syarh: 6-8)

“Sukses dan tidaknya seseorang itu tergantung dari hasil keputusan yang diambil, agar dapat mengambil keputusan yang matang dan tepat tentunya belajar dari kesalahan yang pernah ada...”

وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْعُرْفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ
وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ ﴿١٠٤﴾

Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma'ruf dan mencegah dari yang munkar; merekalah orang-orang yang beruntung. (QS. Ali Imron: 104)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan untuk orang yang telah memberikan semangat, cinta dan doa :

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayahNya
2. Bapak dan Ibu beserta adik-adiku tercinta yang selalu memberikan semangat dan doa
3. Sahabat-sahabatku yang selalu memberikan semangat
4. Permaisuriku Nisa yang telah memberikan semangat, doa, dan perhatiannya.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan baik.

Penulisan hukum merupakan salah satu persyaratan yang harus ditempuh dalam rangkaian kurikulum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan juga merupakan syarat utama yang harus dipenuhi oleh setiap mahasiswa Fakultas Hukum dalam menempuh jenjang kesarjanaan S1.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan hukum ini tidak luput dari kekurangan, baik dari segi materi yang disajikan maupun dari segi analisisnya. Namun penulis berharap bahwa penulisan hukum ini mampu memberikan manfaat baik bagi penulis sendiri maupun bagi pembacanya.

Pada kesempatan ini tidak lupa penulis mengucapkan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Dr.H.Rusli Muhammad, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberi ijin dan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini
2. Bapak H.Sujitno, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing penulisan skripsi yang telah menyediakan waktu dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dan arahan bagi tersusunnya skripsi ini
3. Ibu Winahyu Erwiningsih, S.H. selaku Pembimbing Akademik

4. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah bersosialisasi dan berinteraksi dengan penulis
5. Bapak Madyantoro selaku, Kepala bagian Supervisor Penunjang Bisnis pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamsa, Yogyakarta beserta karyawan yang telah memberikan data dan informasi kepada penulis selama mengadakan penelitian. Penulis mengucapkan banyak terima kasih atas kerjasamanya selama penulis melakukan penelitian
6. Kedua Orang Tuaku yang selalu mendukung, mendoakan dan memberikan kasih sayangnya kepadaku
7. Keluarga besarku yang telah memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini
8. Sahabat-sahabat ku Rosa, Rishma, Jenny, Geng Cebong, Pawanation, Ambar, Yudha, thank you ya buat supportnya, bantuannya, dan slalu berusaha buat ngehibur aq pas lagi ga mood ngerjain skripsi, pokoknya persahabatan kita bakal selalu utuh dan indah sampe kapanpun...aamiin...
9. Pujaan Hatiku calon ku "Nisa Sepdifa Purnamita, S.Pd" ajzkkh ya bwt supportnya, bantuannya, doanya yang paling penting bwt perhatiannya selama ini ke aq... ☺
10. Teman-teman PAWANA BAND, Hendri, Angge, Lasto, Shoni, dek Rizal makasih buat support dan doanya. Qlian uda aq anggep kayak sodara sendiri .. PAWANA is the best..!!! *big hug
11. Temen-temenq Intan, Eca, Yuyun, Ganevo, arvien lover's thank guys for ur support for me .. ☺

12. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
 13. Dixie Dining Break, aRvien zone, Kedai Nusantara .. tempat yang paling pede buat ngerjain skripsi .. *recommended ☺
 14. “meat lover panggang pasta fusilli”, green tea frozen, strawberry sparkling tea, pancake blueberry, dll yg uda jd mknn dan minumanq tuk ngerjain skripsi, jadi bikin semangat .. so yummy .. *recommended .. ☺
 15. Perpustakaan dan kantin yang banyak nyimpen kenangan slama hampir 4taun aq kuliah di FH UII.
 16. Si ava yang udah nemenin kmna aja aq pergi .. ☺
 17. Dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu terima kasih atas dukungannya.
- Semoga skripsi ini memberikan manfaat yang maksimal bagi para pembacanya, Aamiin.

Yogyakarta, 14 September 2011

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Tinjauan Pustaka	6
E. Metode Penelitian	13
F. Kerangka Skripsi	16
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN KREDIT	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	18
1. Pengertian Perjanjian	18
2. Unsur-Unsur Perjanjian	22

3.	Syarat Sahnya Perjanjian.....	23
4.	Asas-asas Perjanjian	28
5.	Wanprestasi Dalam Perjanjian.....	30
6.	Overmacht dan Risiko.	35
7.	Berakhirnya Perjanjian	39
B.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	41
1.	Pengertian Kredit.....	41
2.	Pengertian Perjanjian Kredit.....	43
3.	Tujuan Perjanjian Kredit.....	46
4.	Bentuk Perjanjian Kredit.....	47
5.	Syarat Perjanjian Kredit.....	49
6.	Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	49
C.	Tinjauan Umum Tentang Jaminan.....	55
1.	Pengertian Jaminan.....	55
2.	Macam-macam Jaminan.....	59
3.	Sifat Jaminan Perjanjian Kredit.....	64
D.	Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	67
E.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	69
1.	Pengertian Jaminan Hak Tanggungan.....	69
2.	Asas-asas Hak Tanggungan.....	70

3.	Obyek Hak Tanggungan.....	72
4.	Para Pihak dalam Hak Tanggungan.....	74
5.	Proses Pemberian Hak Tanggungan.....	75
6.	Eksekusi Hak Tanggungan.....	81
7.	Hapusnya Hak Tanggungan.....	83

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA (DI BANK BRI CABANG BRIGJEN KATAMSO YOGYAKARTA)

A.	Gambaran Umum tentang Bank Rakyat Indonesia	84
1.	Sejarah BRI.....	84
2.	Struktur Organisasi	87
3.	VISI dan MISI.....	89
B.	Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso, Yogyakarta.....	90
1.	Proses Terjadinya Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	90
2.	Bentuk dan Isi Perjanjian dengan Jaminan Hak Tanggungan	95
3.	Analisis	95
C.	Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso, Yogyakarta.....	96

1.	Hak Dan Kewajiban Debitur.....	96
	a). Hak Debitur.....	96
	b). Kewajiban Debitur	96
2.	Hak Dan Kewajiban Kreditur	97
	a). Hak Kreditur	97
	b). Kewajiban Kreditur.....	97
D.	Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dan Pihak Ketiga apabila Debitur melakukan Wanprestasi	98
BAB IV PENUTUP		
A.	KESIMPULAN.....	101
B.	Saran.....	102
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		



ABSTRAK

Studi ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Katamso, Yogyakarta. Rumusan masalah yang diajukan yaitu : perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga apabila debitur wanprestasi?. Penelitian ini termasuk tipologi yuridis empiris. Data penelitian dikumpulkan dari wawancara dan studi pustaka kemudian data tersebut di olah dan disajikan secara deskriptif dan dianalisis secara kualitatif. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam praktiknya, perlindungan hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) cabang Katamso, Yogyakarta Bentuk perjanjian kredit adalah standart atau baku karena isi dan klausula-klausula yang terdapat di dalam perjanjian kredit dibuat oleh Bank Rakyat Indonesia cabang Katamso , Yogyakarta. Dimana debitur dan pihak ketiga tinggal menyetujui atau menolak perjanjian kredit, jika debitur dan pihak ketiga menyetujui maka debitur dan pihak ketiga menandatangani perjanjian tersebut hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Dalam perjanjian kredit di Bank Rakyat Indonesia cabang Katamso , Yogyakarta dengan jaminan Hak Tanggungan yang obyeknya milik pihak ketiga pengikatannya dilakukan dengan PPAT. Perlindungan hukum terhadap kreditur apabila debitur wanprestasi sedangkan obyek jaminannya adalah milik pihak ketiga maka kreditur akan melakukan somasi terlebih dahulu kepada debitur, jika somasi yang dilakukan kreditur tidak berhasil maka kreditur kemudian melakukan pendekatan secara kekeluargaan. Hal ini dilakukan untuk mengetahui kesulitan yang dihadapi oleh debitur sehingga tidak membayar hutangnya. Kemudian kreditur dan debitur melakukan musyawarah yang menghasilkan kesepakatan yaitu pembuatan perjanjian baru yang isinya tentang penjadwalan pembayaran hutang. Dengan adanya perjanjian baru tersebut maka dapat disimpulkan bahwa ada perlindungan hukum terhadap kreditur dalam praktek perjanjian kredit. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga apabila benda atau barang yang dijadikan obyek jaminan milik pihak ketiga oleh debitur pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso tersebut tetap diasuransikan apabila pihak nasabah (debitur) tidak dapat membayar hutangnya dan terjadi kerusakan pada obyek jaminan maka pihak asuransi yang menanggungnya. Hal tersebut merupakan bentuk dari perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai penjamin hutang debitur. Maka berlakulah Pasal 1340 dan Pasal 1317 KUHPerdara.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil makmur baik secara materiil maupun spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945 diperlukan usaha untuk meningkatkan pelaksanaan pembangunan yang terpadu dan berkesinambungan antar bidang. Salah satu bidang pembangunan yang sangat penting dalam pembangunan adalah bidang perekonomian, dimana lembaga perbankan mempunyai peranan strategis di dalamnya.

Lembaga perbankan mempunyai fungsi utama sebagai lembaga yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Salah satu bentuk penyaluran dana kepada masyarakat adalah melalui berbagai macam penyediaan kredit. Jenis-jenis kredit yang diberikan lembaga perbankan kepada masyarakat dapat dilihat dari berbagai sudut pandang, yaitu antara lain kredit dilihat dari sudut jangka waktunya, kredit dilihat dari sudut tujuannya dan kredit dilihat dari sudut penggunaannya.

Tujuan penyediaan kredit oleh lembaga perbankan adalah untuk membantu masyarakat golongan ekonomi lemah dan menengah agar mereka dapat ikut serta berpartisipasi dalam pembangunan. Akan tetapi disisi lain bank sebagai badan usaha yang menyalurkan kredit kepada masyarakat seringkali harus menanggung risiko karena si peminjam kredit tidak menepati janjinya untuk mengembalikan

kredit yang dipinjam tepat pada waktunya. Perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena suatu risiko mungkin saja terjadi. Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga risiko tersebut sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank yang sekaligus kepada keamanan dana masyarakat tersebut.

Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa :*“Dalam memberikan Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasar analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”*

Berdasar ketentuan pasal tersebut, maka bank dalam menyalurkan dana kredit harus berdasarkan kepada adanya suatu jaminan. Jaminan memiliki peranan yang sangat penting dalam menentukan terkabulnya suatu permohonan kredit karena jaminan yang sesuai adalah salah satu faktor untuk mendapatkan kredit. Pada intinya yang dimaksud jaminan dalam pemberian kredit menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit, atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut

maka bank sebelum memberikan kreditnya harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.¹

Jaminan pokok yang dimaksud dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud di sini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda di sini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jenis tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur.

Salah satu jaminan dalam perjanjian kredit bank adalah jaminan Hak Tanggungan. Dasar hukum adanya Hak Tanggungan adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang kemudian disebut dengan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT).

Dengan berlakunya Hak Tanggungan maka ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam *Staatsblad* 1908 Nomor 542 jo. *Staatsblad* 1909 Nomor 586 dan *Staatsblad* 1909 Nomor 584 sebagai yang telah

¹ Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 393

diubah dengan Staatsblad 1937 Nomor 190 jo. *Staatsblad* 1937 Nomor 191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dalam pelaksanaannya perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dimana pihak debitur datang ke bank (kreditur) untuk kredit guna modal usaha dan sebagai jaminannya adalah pihak ketiga yaitu berupa Sertifikat Hak Milik. Pihak ketiga meminjamkan SHM-nya untuk dijadikan jaminan hutang debitur serta tidak menerima sepeserpun dari pinjaman tersebut dan telah menandatangani Akta Perjanjian kredit, dalam hal ini terjadi wanprestasi dimana debitur tidak menunaikan kewajibannya seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya. Berdasarkan pada pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan "*semua perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka barang jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan dapat dijual*". Sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga baik materiil maupun immateriil. Bahwa berdasarkan Pasal 1831 KUH Perdata yang berbunyi "*penanggung tidak wajib membayar kepada kreditur kecuali Debitur lalai membayar hutangnya, dalam hal itu pun barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi hutangnya*" dan seharusnya yang dijual (baik secara lelang maupun penjualan biasa) adalah harta milik debitur dahulu bukan harta si pihak ketiga. Namun dalam pelaksanaannya pada saat jaminan yang berupa SHM pihak ketiga yang dibebani Hak Tanggungan dapat dijual

maupun dilelang. Hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang **“PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA (DI BANK BRI CABANG BRIGJEN KATAMSO YOGYAKARTA)”** .

B. Rumusan Masalah.

Dalam Penelitian ini, penulis akan memfokuskan pembahasan masalah pada hal-hal sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga?

C. Tujuan Penelitian.

Melihat besarnya perkembangan perjanjian kredit sebagai alternative mendapatkan modal dengan jaminan hak tanggungan di tengah-tengah masyarakat, maka penelitian ini diharapkan bertujuan untuk dapat :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga.

D. Tinjauan Pustaka.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian diatur dalam Buku III, tetapi Undang-Undang itu sendiri tidak menyebutkan dengan istilah perjanjian akan tetapi menggunakan istilah “persetujuan”. Menurut Subekti, “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”². Dalam bukunya R Setiawan mengatakan bahwa verbintenis menunjuk kepada “ikatan atau hubungan”. Hal ini memang sesuai definisi verbintenis sebagai suatu hubungan hukum³.

Secara etimologi kata kredit berasal dari bahasa Yunani “*credere*” yang berarti kepercayaan⁴. Seseorang atau sesuatu badan usaha yang mendapatkan kredit (kreditur) percaya bahwa si penerima kredit (debitur) di masa yang akan datang dapat memenuhi apa yang telah diperjanjikan, yang dapat berupa uang, barang, atau jasa.

Menurut Muhdarsyah Sunungan mengemukakan bahwa kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh pihak pertama kepada pihak yang lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada masa tertentu yang akan datang disertai dengan kontra prestasi yang berupa bunga⁵.

Pasal 1 angka 11 Undang-undang No.10 Tahun 1998 Tentang perbankan mendefinisikan “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk Keempat, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm1.

³ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Ctk Keenam, Putra A Bardin, 1999, hlm 1

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Ctk Kelima, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm 23

⁵ *Ibid*, hlm 25

meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dari pasal tersebut terkandung kewajiban mengembalikan pinjaman tersebut, sehingga kredit hanya dapat diberikan kepada mereka yang dipercaya mampu melunasi kredit itu dalam jangka waktu yang telah disepakati. Dengan kata lain pemenuhan kewajiban itu sama artinya dengan kemampuan pemenuhan prestasi suatu perikatan.

Dalam prakteknya saat ini, secara umum ada dua jenis kredit yang diberikan oleh Bank kepada para nasabahnya, yaitu kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dan kredit yang ditinjau dari segi jangka waktu. Tetapi yang terpenting yaitu kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya. Dalam pemberian

Kredit agar terciptanya system perbankan yang sehat, maka setiap kegiatan perbankan, harus dilandasi dengan beberapa asas hukum (khusus) yaitu ⁶:

1. Asas Demokrasi Ekonomi

Dalam pasal 2 Undang-undang Perbankan yang diubah. Pasal tersebut menyatakan, bahwa perbankan di Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

2. Asas Kepercayaan (*Fiduciary Principle*)

Asas yang menyatakan bahwa usaha bank dilandasi oleh hubungan kepercayaan antara bank dan nasabahnya.

3. Asas Kerahasiaan (*Confidential Principle*)

⁶ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Ctk. Pertama, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm 14-19

Asas yang mengharuskan atau mewajibkan bank merahasiakan sesuatu yang berhubungan dengan keuangan dan lain-lain dari nasabah bank yang menurut kelaziman dunia perbankan (wajib) dirahasiakan.

4. Asas Kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam

Rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Dan beberapa asas hukum diatas yang wajib dipakai oleh bank dalam melakukan kegiatan usahanya yaitu asas kehati-hatian agar bank selalu dalam keadaan sehat. Prinsip kehati-hatian ini harus dijalankan oleh bank bukan hanya dihubungkan dengan kewajiban bank agar tidak merugikan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada masyarakat, yaitu sebagai bagian dari sistem moneter yang menyangkut kepentingan semua anggota masyarakat yang bukan hanya nasabah penyimpan dana dari bank itu saja.⁷

Dengan demikian prinsip kehati-hatian ini bertujuan agar bank menjalankan usahanya secara baik dan benar dengan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku dalam dunia perbankan, agar bank yang bersangkutan selalu dalam keadaan sehat sehingga masyarakat semakin memercayainya yang pada gilirannya akan mewujudkan sistem perbankan yang sehat dan efisien.⁸

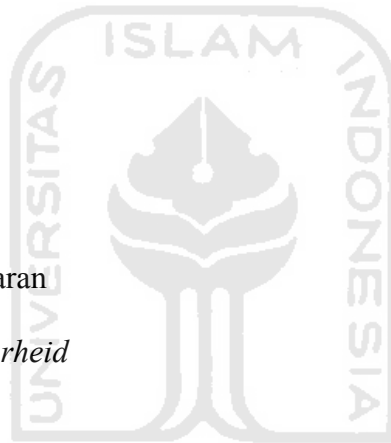
⁷ Sutan Remy Sjahdeini, “*Sudah Memadaiakah Perlindungan Yang Diberikan Oleh Hukum Kepada Nasabah Penyimpan Dana*” Orasi Ilmiah dalam rangka memperingati Dies Natalis XL/Lustrum VIII, Universitas Airlangga, Surabaya : Universitas Airlangga

⁸ Rachmadi Usman, op.cit; hlm 19

Pelepasan kredit oleh bank kepada nasabahnya, pertama-tama akan selalu dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan maka untuk dapat terlaksana pelepasan kredit tersebut terlebih dahulu haruslah dengan diadakannya suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan hutang.⁹

Dalam suatu perjanjian kredit atau pengakuan hutang harus memenuhi enam syarat minimal, yaitu :¹⁰

- a. Jumlah Hutang
- b. Besarnya Bunga
- c. Waktu Pelunasan
- d. Cara-cara Pembayaran
- e. Klausula *Opeisbaarheid*
- f. Barang Jaminan



Jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank, disamping faktor penilaian yang lain, yaitu penilaian watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari debitur. Adapun ketentuan mengenai jaminan ini terdapat di dalam pasal 24 UU No.14 Tahun 1967 yang menentukan bahwa Bank Umum tidak diperbolehkan

⁹ Hasanuddin Rahman, Aspek-aspek.....,op.cit.,hlm.149

¹⁰ *Ibid*; hlm.159

memberikan kredit tanpa adanya jaminan kepada siapapun juga, namun dalam Undang-undang No.10 Tahun 1998 kata jaminan ini diganti dengan keyakinan.

Sehingga dari sini dapat disimpulkan bahwa sifat perjanjian jaminan sendiri adalah perjanjian yang bersifat *accessoir* karena timbulnya disebabkan oleh adanya perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit bank. Jaminan disini dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak, pembedaan terhadap benda bergerak dan tak bergerak sangat penting terutama dalam pembebanan atau penjaminan benda. Khususnya mengenai lembaga jaminan penting sekali arti pembagian benda bergerak dan tak bergerak, dimana atas dasar pembedaan benda tersebut menentukan jenis lembaga jaminan atau ikatan kredit yang mana yang dapat dipasang untuk kredit yang diberikan.

Tentang pemenuhan prestasi menurut ketentuan Undang-undang para kreditur mempunyai hak penuntutan pemenuhan hutang terhadap seluruh harta kekayaan debitur baik yang berwujud benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik benda-benda yang telah ada maupun yang masih akan ada (pasal 1131 KUHPerdara). Semua harta kekayaan debitur yang digunakan sebagai jaminan bagi semua kreditur tersebut merupakan jaminan umum. Jaminan umum demikian adanya hanya diberikan dalam arti praktek perkreditan (perjanjian peminjaman uang) tidak memuaskan bagi kreditur kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan, sehingga perlu jaminan yang dikhususkan.

Prof. Dr. Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan adapun jaminan khusus ini timbulnya karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan

ataupun jaminan yang bersifat perorangan¹¹. Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan misalnya hak tanggungan, sedangkan jaminan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi. Prestasi menurut pasal 1234 KUHPer adalah:

- 1). Menyerahkan suatu barang.
- 2). Melakukan suatu perbuatan.
- 3). Tidak melakukan suatu perbuatan.

Apabila dikemudian hari saat berlangsungnya kredit ternyata debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya pada bank maka debitur tersebut dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Seseorang bisa disebut melakukan wanprestasi apabila.¹²

- a). Tidak memenuhi kewajibannya.
- b). Terlambat memenuhi kewajibannya.
- c). Memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.

Dalam prakteknya perjanjian kredit bank, seorang debitur dapat dikatakan wanprestasi apabila debitur tersebut tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi kreditnya baik berupa pembayaran angsuran pokok maupun bunga kredit

¹¹Sri Soedewi Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Ctk. Kedua, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm.46

¹²Djohari Santosa dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Pertama, FH-UII, Yogyakarta, 1983, hlm.57

sesuai dengan jadwal waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian dan atau tidak dapat melunasi angsuran pokok maupun bunganya yang telah diperjanjikan.

Selain itu dalam praktek perjanjian kredit bank waktu pinjaman pelunasan kredit tersebut telah ditetapkan lebih dahulu dalam perjanjian kredit, sehingga apabila debitur tidak melunasi atau membayar kreditnya atau terlambat dari waktu yang telah ditentukan, maka debitur tersebut dikatakan wanprestasi atau ingkar janji. Disini kreditur (bank) dapat langsung memberikan peringatan kepada debitur baik secara lisan maupun tulisan.

Sedangkan menurut M.Yahya Harahap,SH., yang dimaksud wanprestasi pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau tidak dilakukan menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebut dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dalam melakukan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya atau “selayaknya”.¹³

¹³ M.Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni, Bdg, 1986, hlm.60

E. Metode Penelitian.

1. Obyek Penelitian

Perlindungan hukum para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga di Bank BRI Cabang Katamso.

2. Subyek Penelitian

Kreditur : Kepala bagian kredit Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta.

Debitur : Nasabah Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso Yogyakarta.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian dilakukan di Kota Yogyakarta

4. Sumber Data

a. Data Primer

Sumber data primer yaitu data yang didapatkan melalui wawancara langsung kepada subyek penelitian atau data yang terkumpul dari lapangan.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan yang relevan dengan penelitian.

Bahan Hukum terdiri dari:

1). Bahan Hukum Primer

a). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- b). Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c). Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- d). Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

2). Bahan Hukum Sekunder

- (1). Literatur.
- (2). Jurnal Hukum.

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan studi lapangan.

a). Studi kepustakaan

Data studi kepustakaan dapat diperoleh melalui :

- (1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yaitu Peraturan perundang-undangan yang berkait dengan pengurusan piutang negara dan jaminan kebendaan.
- (2) Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu hasil-hasil penelitian, karya dari kalangan hukum dan sebagainya.
- (3) Bahan hukum tertier atau bahan hukum penunjang lain yaitu mencakup bahan-bahan yang memberi petunjuk-petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, yaitu kamus dan ensiklopedia.

b). Studi lapangan

Data studi lapangan dapat diperoleh dengan cara mengadakan wawancara untuk memperoleh keterangan data dengan cara tanya jawab secara langsung terhadap subyek penelitian.

5. Metode pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara “*yuridis empiris*”, maksudnya dalam mengadakan pendekatan untuk membahas permasalahan, digunakan kaidah-kaidah hukum dan kenyataan dalam praktek khususnya berkaitan dengan hukum terhadap perjanjian kredit di Indonesia. Spesifikasi dalam penelitian ini adalah “*deskriptif analisis*”, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara analisis tentang perjanjian antar kreditur dan debitur serta perlindungan hukumnya. Metode lain yang digunakan adalah metode pengumpulan data, metode penyajian data dan metode analisis data.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh disusun dan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh diseleksi menurut kualitas dan kebenarannya dan setelah dilihat kesesuaiannya dengan ketentuan yang berlaku, kemudian disimpulkan untuk mendapat gambaran atas jawaban permasalahan.

F. Kerangka Skripsi.

BAB I : Pendahuluan

Pada bab pendahuluan ini berisi mengenai alasan atau latar belakang diadakannya penelitian ini, yaitu bahwa masih banyak kalangan yang belum mengerti tentang perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga terlebih mengenai aspek hukum terhadap sistem perjanjian kredit ini. Diharapkan dengan adanya penulisan ini kita dapat mengetahui yang disebut dengan *jaminan hak tanggungan* beserta segala aspek hukumnya. Pada bab ini juga diuraikan tentang maksud dan tujuan penulisan serta sistematika penulisan skripsi.

BAB II : Tinjauan Umum

Pada bab tinjauan pustaka ini berisi mengenai landasan teori yang mendasari penganalisaan masalah yang berkaitan dengan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga. Yang meliputi tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perjanjian *kredit*, serta perlindungan hukum yang akan diuraikan secara rinci dalam bab ini.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini disajikan hasil penelitian dan pembahasan. Hasil penelitian didasarkan pada data-data yang didapat dari obyek penelitian, yaitu tentang perlindungan hukum terhadap pihak ketiga

dan kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga.

BAB IV : Penutup

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran. Kesimpulan merupakan kristalisasi hasil penelitian dan pembahasan. kesimpulan juga merupakan landasan untuk mengemukakan saran-saran yang terdapat dalam bab ini.



BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN
DAN PERJANJIAN KREDIT

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.

1. Pengertian Perjanjian.

Dalam peraturan perundang-undangan, ketentuan mengenai perjanjian diatur di dalam Buku III KUH Perdata yang mengatur mengenai Perikatan, sedangkan pengertian perjanjian dapat ditemukan dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut Abdulkadir Muhammad pengertian tersebut mempunyai beberapa kelemahan. Kelemahan tersebut adalah :

a. Hanya bersifat sepihak

Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusannya adalah “saling mengikatkan diri”.

b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) dan tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu kesepakatan. Kata perbuatan dalam Pasal

1313 KUH Perdata seharusnya adalah perbuatan hukum yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum.

c. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut di atas terlalu luas, karena mengatur juga perjanjian dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja.

d. Tanpa menyebut tujuan

Dalam perumusan pasal ini tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut Abdulkadir Muhammad merumuskan kembali definisi perjanjian yaitu “Suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.¹⁴

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Setiawan, yaitu definisi yang ada dalam Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga terlalu luas. Rumusan tersebut dikatakan tidak lengkap karena hanya menyangkut persetujuan sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dengan digunakannya kata “perbuatan” maka tercangkup juga perwakilan sukarela/ tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa dan perbuatan melawan hukum. Maka Setiawan merumuskan kembali definisi perjanjian dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal.

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.
- 2) Penambahan perkataan “ ...atau saling mengikatkan dirinya... “ dalam Pasal 1313 KUH Perdata agar perjanjian ini menjadi perjanjian timbal balik.

Oleh karena itu rumusan perjanjian adalah “Suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo yang dimaksud dengan perjanjian adalah “ Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.¹⁶ Dari pendapat beliau tersebut, jelas bahwa di dalam perjanjian terdapat dua pihak atau lebih yang mengadakan hubungan hukum, yaitu suatu hubungan yang diakui oleh hukum sehingga hak dan kewajiban para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dijamin oleh hukum. Jadi yang dimaksud dengan hubungan hukum disini adalah hubungan hukum yang berdasarkan kesepakatan para pihak yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila kesepakatan tersebut dilanggar maka akan ada akibat hukumnya yaitu dapat dikenakan sanksi.

¹⁵ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999, hal. 49

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hal. 96

Menurut Subekti yang dimaksud perjanjian adalah “Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.¹⁷

Berdasar pengertian-pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa perjanjian mengandung beberapa unsur yaitu:

- a). Ada para pihak;
- b). Ada persetujuan atau kata sepakat antara para pihak;
- c). Ada tujuan yang hendak dicapai;
- d). Ada prestasi yang hendak dilaksanakan.

Dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan dirinya yang menimbulkan hak dan kewajiban.

Perjanjian juga menimbulkan hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang mengadakan perjanjian tersebut, yang dinamakan sebagai perikatan. Dengan demikian terdapat hubungan antara perjanjian dengan perikatan yaitu perjanjian menimbulkan perikatan. Dapat dikatakan pula bahwa perikatan mempunyai pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian merupakan suatu hal yang lebih konkrit atau merupakan suatu peristiwa. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa perjanjian dapat merupakan salah satu sumber perikatan disamping sumber-sumber lain yang tercakup dalam undang-undang. Hal ini lebih dikuatkan dengan ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata yaitu pada intinya menyatakan bahwa

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, Cetakan XI, 1987, hal. 1

perikatan dapat dilahirkan baik karena persetujuan ataupun karena undang-undang.

2. Unsur-Unsur Perjanjian.

Di dalam suatu perjanjian terdapat unsure-unsur yang dapat dikelompokkan kedalam beberapa kelompok yaitu¹⁸ :

a. Unsur Essensialia

Menurut J. Satrio, unsur essensialia adalah “unsur perjanjian yang selalu harus ada dalam suatu perjanjian”, unsur ini merupakan unsur mutlak dimana tanpa adanya unsur ini, perjanjian tidak mungkin ada.

Unsur essensialia, terdiri dari:

- 1) Kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian. Hal ini didasarkan pada pernyataan kehendak dari para pihak.
- 2) Ada dua pihak atau lebih yang berdiri sendiri.
- 3) Kata sepakat yang tercapai antara para pihak tersebut tergantung satu dengan lainnya.
- 4) Para pihak menghendaki agar perjanjian itu mempunyai akibat hukum.
- 5) Akibat hukum tadi adalah untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain, atau timbal balik yaitu untuk kepentingan dan beban kedua belah pihak.
- 6) Dengan memperhatikan ketentuan undang-undang yang berlaku, khususnya bagi perjanjian-perjanjian formil, dimana diharuskan adanya suatu bentuk tertentu.

¹⁸ J. Satrio, S.H., *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 58-61.

Contoh dari unsur *essensialia* adalah “sebab yang halal”, syarat penyerahan obyek perjanjian merupakan unsur *essensialia* dalam perjanjian yang riil.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur atau menambah.

Contoh unsur *naturalia* adalah kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan dan untuk menjamin dapat disimpangi atas asas kesepakatan kedua belah pihak.

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur *accidentalia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.

Contoh dari unsur *accidentalia* adalah dalam suatu perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan.

Apabila salah satu unsur tidak dipenuhi maka tidak ada perjanjian, berarti tidak mempunyai akibat hukum bagi para pihak.

3. Syarat Sahnya Perjanjian.

Suatu perjanjian dikatakan sah dan mempunyai akibat hukum apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu.¹⁹

Keempat syarat tersebut merupakan sesuatu yang mutlak dan harus dipenuhi dalam mengadakan suatu perjanjian. Tidak dipenuhinya salah satu syarat maka akan berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar* atau *voidable*). Pihak yang dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut adalah pihak yang memberikan kesepakatannya secara tidak bebas atau pihak yang tidak cakap membuat perjanjian, dalam hal ini wali/orang tuanya. Selama belum ada permintaan pembatalan dari pihak yang bersangkutan maka perjanjian tersebut berjalan terus sebagaimana halnya suatu perjanjian yang tidak mempunyai cacat hukum sehingga perjanjian tersebut mempunyai akibat hukum.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat obyektif maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Oleh karena itu perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi, dan kebatalan tersebut secara otomatis terjadi pada saat diketahui bahwa syarat obyektif tidak terpenuhi.

¹⁹ Subekti, *ibid*, hal. 17

Untuk memberikan gambaran lebih jelas, maka berikut ini akan diuraikan masing-masing syarat sahnya perjanjian.

1). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Menurut Abdulkadir Muhammad, sepakat diistilahkan dengan persetujuan kehendak. Sepakat adalah seia sekata pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan itu sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan.²⁰

Kesepakatan yang diberikan oleh para pihak tersebut harus secara bebas artinya harus benar-benar atas kemauannya sendiri dari para pihak. Berdasar Pasal 1321 KUH Perdata ada tiga buah sebab yang membuat kesepakatan tidak bebas lagi yaitu karena ada kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*). Akibat hukum dari kekhilafan, paksaan maupun penipuan yaitu perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya pada hakim.

2). Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap untuk membuat perjanjian yang diatur dalam pasal 1329 KUH Perdata, sedangkan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu :

a. Orang yang belum dewasa

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal. 229

Yang tergolong orang-orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan sebelumnya belum kawin. Oleh karena itu orang yang dikatakan dewasa adalah orang yang telah mencapai umur 21 tahun atau telah kawin meskipun belum mencapai usia 21 tahun.

b. Mereka yang berada di bawah pengampuan

Yang dimaksud dengan mereka yang berada di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit otak dan mata gelap, walaupun kadang-kadang dia cakap menggunakan pikirannya. Selain itu orang dewasa yang mempunyai sifat pemboros juga ditaruh di bawah pengampuan.

c. Orang-orang perempuan dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang. Ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata mengenai kedudukan seorang perempuan bersuami yang harus mendapatkan izin dari suaminya untuk melakukan suatu perbuatan hukum untuk saat ini sudah tidak sesuai dengan perkembangan jaman. Oleh karena itu Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 yang ditujukan kepada semua Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di Indonesia menghimbau untuk tidak memberlakukan ketentuan itu lagi. Himbauan tersebut dikuatkan dengan Pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menetapkan bahwa suami maupun istri berhak melakukan perbuatan hukum.

3). Suatu hal tertentu

Pasal 1234 KUH Perdata menyebutkan tiap-tiap perjanjian adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Dan pada Pasal 1333 KUH Perdata menyebutkan bahwa pada intinya dalam suatu perjanjian, obyek dari perjanjian itu harus tertentu atau setidaknya tidaknya dapat ditentukan jenisnya dengan jelas, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian. Syarat ini diperlukan untuk dapat menetapkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, jika terjadi perselisihan atau jika salah satu pihak wanprestasi.

4). Adanya suatu sebab yang halal

Pasal 1335 KUH Perdata menerangkan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian persetujuan tersebut dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum.

Pengertian sebab yang halal disini adalah isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana telah ditentukan oleh Pasal 1337 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

J. Satrio, mengatakan bahwa “Dua syarat yang pertama adalah syarat yang menyangkut subyek, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah mengenai obyeknya” Adanya pembagian syarat tersebut menjadi syarat subyektif dan syarat obyektif atas syarat sahnya perjanjian, karena berkaitan dengan hal akibat

hukumnya. Suatu perbuatan menutup perjanjian merupakan suatu tindakan hukum, dimana kehendaknya bertujuan untuk timbulnya suatu akibat hukum tertentu (dikehendaki oleh para pihak).

Jadi apabila syarat-syarat subyektif tidak terpenuhi, atau terdapat kekurangan pada saat pembuatan perjanjian akan berakibat hukum dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut berdasarkan putusan hakim atau kesepakatan para pihak, sedangkan akan syarat-syarat obyektif tidak terpenuhi berakibat hukum perjanjian tersebut batal demi hukum.²¹

4. Asas-asas Perjanjian

Menurut Sudikno Mertokusumo dalam *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* ada berbagai asas yang paling menonjol serta diakui oleh para pakar hukum perdata yang menjadi kerangka acuan dalam setiap membuat perjanjian pada umumnya yaitu :

- a. Asas kebebasan berkontrak. Pada dasarnya setiap orang bebas untuk mengadakan dan menentukan isi perjanjian. Perjanjian berisi kaedah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian : berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. (vide Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata).
- b. Asas Konsensualisme adalah suatu persesuaian kehendak yang berhubungan dengan lahirnya suatu perjanjian. Tanpa kata sepakat tidak

²¹ J.Satrio, S.H., *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)* PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal.127

mungkin ada perjanjian. Tidak menjadi soal apakah kedua kehendak itu disampaikan secara lisan atau tertulis. (vide Pasal 1320 KUHPerdara)

- c. Asas Kekuatan Mengikat. Perjanjian hanyalah mengikat dan berlaku bagi pihak-pihak tertentu saja, tetapi mempunyai kecenderungan untuk menjadi hukum yang mengikat setiap orang secara umum.

Asas kekuatan mengikat berhubungan dengan akibat perjanjian dan dikenal sebagai *pacta servanda sunt*. (vide Pasal 1340 KUHPerdara).²²

Di samping asas-asas diatas menurut M.D. Badruzaman ada juga asas :

- 1) Asas persamaan hukum adalah menempatkan para pihak dalam persamaan derajat walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kepercayaan dan lainnya. Kedua belah pihak dalam perjanjian harus saling hormat menghormati dalam pemenuhan perjanjian.
- 2) Asas keseimbangan adalah bahwa kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi namun kreditur dan debitur dibebankan untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.
- 3) Asas Moral adalah faktor-faktor yang memberi motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum didasarkan pada moral (kesusilaan) sebagai panggilan dari hati nuraninya.
- 4) Asas kepatutan adalah asas yang berhubungan dengan isi perjanjian artinya melalui asas ini ukuran adanya hubungan hukum ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hal.112

- 5) Asas kebiasaan adalah asas bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.²³

5. Wanprestasi Dalam Perjanjian.

a. Pengertian Wanprestasi

Perkataan wanprestasi ini berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Pengertian wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak berprestasi, atau berprestasi tetapi terlambat, atau berprestasi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan karena kesalahan atau kelalaian debitur serta debitur tidak dalam keadaan memaksa. Menurut Prof. Subekti SH, wanprestasi adalah :

“Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji. Ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya”.

b. Unsur Wanprestasi

Menurut Subekti wanprestasi ada empat macam yaitu:

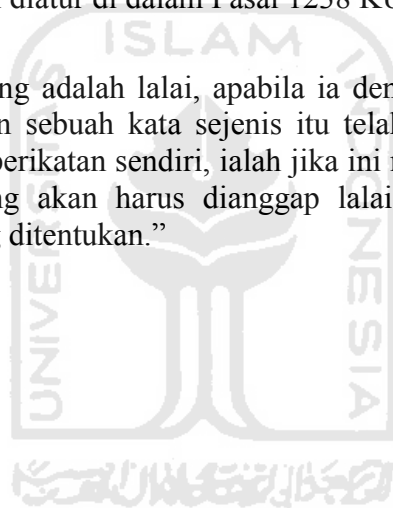
- 1). Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan,
- 2). Melakukan apa yang dijanjikan, akan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan,
- 3). Melakukan apa saja yang dijanjikan tetapi terlambat,
- 4). Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya²⁴

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal.41-44.

Tidaklah mudah untuk menyatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi, karena sering kali dalam perjanjian tidak ditentukan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Oleh karena itu seorang debitur yang tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan tidak dapat langsung dikatakan wanprestasi.

Debitur dinyatakan melakukan wanprestasi apabila sebelumnya telah diperingatkan atau mendapat teguran bahwa pihak lain menghendaki pelaksanaan perjanjian tersebut. Hal ini diatur di dalam Pasal 1238 KUH Perdata, yaitu :

“ Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah kata sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”



²⁴ Subekti, *ibid*, hal. 45

Berdasar ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata dapat diambil kesimpulan bahwa ada tiga buah bentuk teguran atau peringatan yaitu:

a). Surat Perintah

Surat perintah atau surat peringatan resmi dari hakim atau juru sita pengadilan biasanya berbentuk penetapan atau *bacschiking*, dimana juru sita memberi teguran secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya ia harus berprestasi.

b). Akta sejenis

Akta sejenis ini merupakan peringatan secara tertulis yang dapat berupa akta dibawah tangan atau akta notaris.

c). Tersimpul dalam perikatannya sendiri

Tersimpul dalam perikatannya sendiri maksudnya adalah debitur dikatakan wanprestasi berdasarkan ketentuan yang dibuat dalam perjanjian.

Namun berdasar surat edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963 yang isinya tentang anjuran kepada seluruh hakim di Indonesia agar tidak memberlakukannya beberapa pasal tertentu dalam KUH Perdata diantaranya adalah Pasal 1238 KUH Perdata, gugat wanprestasi tanpa didahului somasi/teguran dimungkinkan, karena dengan diterimanya surat gugat wanprestasi oleh tergugat, yang bersangkutan dianggap telah menerima somasi/teguran.

Debitur apabila wanprestasi maka dapat diberi sanksi. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang menentukan:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian atau bunga.”

Berdasar ketentuan pasal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa apabila debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat memilih tuntutan sebagai berikut:

- (1). Pemenuhan perjanjian
- (2). Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
- (3). Ganti rugi saja
- (4). Pembatalan perjanjian;
- (5). Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Salah satu sanksi yang dapat diterapkan kepada debitur yang melakukan wanprestasi adalah mengganti kerugian. Wujud kerugian yang harus diganti oleh debitur dapat berupa biaya kerugian dan bunga. Untuk mencegah agar kreditur tidak menuntut ganti rugi kepada debitur terlalu tinggi maka undang-undang memberi pembatasan ganti rugi. Pembatasan ganti rugi dapat diketahui dari ketentuan Pasal 1247, 1248, 1250 KUH Perdata.

Menurut Subekti seorang debitur yang dituduh lalai, dapat mengajukan beberapa alasan untuk membebaskan diri, yaitu antara lain:

- (1). Mengajukan pembelaan adanya keadaan memaksa (*overmacht atau force majeure*)
- (2). Mengajukan bahwa kreditur sendiri juga telah lalai (*exceptio non adimpleti contractus*)
- (3). Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*rechtsverwerking*).²⁵

c. Bentuk Wanprestasi

Menurut J.Satrio, S.H wujud wanprestasi dibagi menjadi tiga yaitu:

1) Debitur sama sekali tidak berprestasi

Dalam hal ini, debitur sama sekali tidak memberikan prestasi. Hal itu disebabkan, karena memang kreditur objektif tidak mungkin berprestasi lagi atau secara subyektif tidak ada gunanya lagi untuk berprestasi.

2) Debitur Keliru berprestasi

Disini debitur memang dalam pikirannya telah memberikan prestasinya, tetapi dalam kenyataannya, yang diterima kreditur lain daripada yang diperjanjikan.

3) Debitur terlambat berprestasi

Disini debitur berprestasi, objek prestasinya betul, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Sebagaimana sudah disebut di atas, debitur kita golongan dalam kelompok “terlambat berprestasi” kalau

²⁵ Subekti, *ibid*, hal. 55

objek prestasinya masih berguna bagi kreditur. Orang yang terlambat berprestasi dikatakan dalam keadaan lalai atau mora.²⁶

d. Akibat Wanprestasi

Maka debitur harus :

- 1). Mengganti kerugian
- 2). Benda yang menjadi obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
- 3). Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.²⁷

6. Overmacht dan Risiko.

Overmacht atau keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang tidak dapat diduga akan terjadinya dan tidak dapat dipertanggung jawabkan, yang menyebabkan debitur tidak dapat memenuhi prestasinya bukan karena kesalahan dan kelalaiannya.

KUH Perdata mengatur keadaan memaksa ini dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Dua pasal tersebut terletak dalam bagian yang mengatur mengenai ganti rugi. Sebab pembentuk undang-undang memandang bahwa keadaan memaksa adalah suatu alasan untuk dibebaskannya debitur dari kewajiban membayar ganti rugi. Pasal 1244

KUH Perdata menyebutkan bahwa:

²⁶ J.Satrio, S.H., *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)* Alumni, Bandung, 1993, hal.122-133

²⁷ Subekti, *ibid*, hal. 45

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum dapat membuktikan hal tidak atau tidak pada waktu yang dapat dilaksanakan perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Pasal 1245 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah dilakukan perbuatan yang dilarang.”

Dalam hal demikian kata pasal 2 tersebut, maka debitur tidak dapat dituntut ganti rugi oleh debitur.²⁸

Unsur keadaan memaksa dibagi menjadi dua teori yaitu teori obyektif dan teori subyektif. Teori obyektif yaitu keadaan memaksa yang menyebabkan debitur sama sekali tidak mungkin lagi memenuhi kewajibannya dan bersifat absolut; siapapun tidak bisa. Teori ini didasarkan atas ketentuan pasal 1444 KUH Perdata. Disana ditentukan halangan-halangan apa saja yang bisa membebaskan debitur dari kewajiban prestasinya.²⁹ Adapun teori subyektif adalah suatu keadaan dimana sebenarnya debitur masih mungkin melaksanakan perjanjian, namun diperlukan pengorbanan yang begitu besar, tetapi ia tetap tidak dapat berprestasi, maka tidak dipenuhinya kewajiban prestasi tidak dapat dipersalahkan kepadanya dan karenanya tidak perlu mengganti rugi, kalau seandainya kreditur menderita rugi karenanya.³⁰

²⁸ J.Satrio, S.H., *ibid*, hal.249

²⁹ J.Satrio, S.H., *ibid*, hal. 254

³⁰ J.Satrio, S.H., *ibid*, hal. 260

Bentuk-bentuk *overmacht* menurut J.Satrio yaitu : orang membedakan keadaan memaksa yang menyeluruh dan keadaan memaksa yang sebagian. Untuk ini bisa dicontohkan, bahwa kerusakan pada benda prestasi bisa seluruhnya atau sebagian saja. Disamping itu orang juga membedakan antara keadaan memaksa yang bersifat permanen dan yang bersifat sementara.³¹

Timbulnya keadaan memaksa tersebut melahirkan persoalan risiko. Pengertian risiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak.³²

Risiko yang berkaitan dengan keadaan memaksa ini diatur dalam dalam Pasal 1237 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan adalah atas tanggungan si berutang .

Dengan demikian dalam perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, apabila belum diserahkan barang tersebut musnah maka kerugian harus dipikul oleh pihak yang berhak untuk menerima barang atau yang berpiutang. Jadi Pasal 1237 KUH Perdata hanya berlaku untuk perjanjian sepihak saja.

Risiko untuk perjanjian timbal balik diatur dalam Pasal 1460, 1545 dan Pasal 1553 KUH Perdata. Pasal 1545 yang mengatur tentang risiko dalam perjanjian tukar rnenekar, menyebutkan bahwa:

“Jika suatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah diluar kesalahan pemiliknya, maka perjanjian dianggap

³¹ J.Satrio, S.H., *ibid*, hal. 268

³² Subekti, *ibid*, hal. 59

sebagai gugur dan pihak yang memenuhi perjanjian dapat menuntut kembali barang yang telah diberikannya dalam tukar menukar itu. ”

Pasal 1545 KUH Perdata meletakkan risiko pada pemilik barang. Pemilik barang adalah debitur terhadap barang yang dipertukarkan atau orang yang wajib untuk menyerahkan barang, namun barang tersebut musnah terlebih dulu sebelum diserahkan. Jadi ia masih berkedudukan sebagai debitur karena ia baru akan menyerahkan barang, sehingga risiko ditanggung oleh pemilik barang.

Pasal 1553 KUH Perdata yang mengatur soal risiko dalam perjanjian sewa menyewa menyatakan "Jika selama waktu menyewa barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja maka persetujuan sewa gugur demi hukum".

Berdasar perkataan "... gugur demi hukum" tersebut disimpulkan bahwa masing-masing pihak tidak dapat menuntut sesuatu dari pihak yang lainnya. Dengan kata lain kerugian akibat kemusnahan barang ditanggung seluruhnya oleh pemilik barang atau debitur. Apabila benda yang disewakan musnah sebagian maka si penyewa dapat minta pengurangan harga sewa atau pembatalan perjanjian. Dengan demikian dapat kita ambil kesimpulan bahwa Pasal 1553 KUH Perdata selaras dengan Pasal 1545 KUH Perdata yaitu menentukan bahwa risiko ditanggung oleh pemilik barang atau debitur.

7. Berakhirnya Perjanjian

Suatu perjanjian umumnya berakhir sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Akan tetapi ada kalanya suatu perjanjian berakhir tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

Berakhirnya perjanjian harus dibedakan dengan berakhirnya suatu perikatan, sebab dengan berakhirnya perikatan belum tentu perjanjian menjadi berakhir. Ada kemungkinan suatu perikatan telah hapus sedangkan perjanjian yang merupakan sumbernya masih tetap ada, misalnya perjanjian sewa menyewa, dengan dibayarnya uang sewa oleh penyewa tidak menyebabkan perjanjian sewa-menyewa tersebut berakhir karena penyewa belum menikmati barang yang disewanya.

Apabila dalam suatu perjanjian semua perikatan-perikatan telah berakhir, maka berakhir pulalah seluruh perjanjian tersebut. Dalam hal demikian berakhirnya seluruh perikatan yang terdapat dalam suatu perjanjian menyebabkan perjanjian berakhir, namun sebaliknya berakhirnya suatu perjanjian dapat mengakibatkan berakhirnya seluruh perikatan yang ada dalam perjanjian tersebut. Hal ini dapat terjadi pada perjanjian yang berakhir karena pembatalan berdasarkan wanprestasi. Pembatalan perjanjian tersebut menyebabkan seluruh perikatan-perikatan yang ada berakhir. Perikatan-perikatan tersebut tidak perlu lagi dipenuhi dan segala apa yang telah dipenuhi harus berakhir. Akan tetapi dapat juga terjadi suatu perjanjian berakhir untuk waktu selanjutnya dan kewajiban yang telah ada tetap ada.

Adapun mengenai berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi karena :

- a. Ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian.

Suatu perjanjian berakhir pada saat yang telah ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian.

- b. Batas berlakunya suatu perjanjian ditentukan oleh undang-undang, misalnya hak untuk membeli kembali suatu barang yang telah dijual tidak boleh diperjanjikan lebih dari 5 (lima) tahun (Pasal 1520 KUHPerdara)
- c. Apabila terjadi suatu peristiwa tertentu yang oleh para pihak atau undang-undang telah ditentukan sebagai sebab yang akan mengakibatkan berakhirnya perjanjian, misalnya apabila salah satu pihak meninggal dunia maka perjanjian akan menjadi hapus (pasal 1603 KUHPerdara).
- d. Apabila ada pernyataan menghentikan perjanjian (*opzegging*). Hal ini dapat dilakukan oleh kedua belah pihak, dengan memperhatikan tenggang waktu. *Opzegging* ini hanya ada pada perjanjian yang sifatnya sementara, misalnya sewa menyewa.
- e. Berakhirnya perjanjian karena putusan hakim. Hal ini terjadi apabila ada tuntutan (yang dikabulkan) dari salah satu pihak agar perjanjian diputuskan.
- f. Perjanjian berakhir atas persetujuan para pihak (*herroeping*).³³

³³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, PT. Binacipta, Bandung, 1977, hal.69.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang artinya percaya. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara pihak yang meminjamkan dengan pihak lain dalam hal dimana pihak peminjam berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu.

Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian dasar dari kredit adalah kepercayaan.³⁴ Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran karena pengembalian atas penerimaan uang dan atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya penerimaan, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.

Beberapa pakar mengemukakan mengenai pendapatnya tentang definisi kredit, yakni H.M.A. Savelberg menyatakan bahwa kredit merupakan dasar setiap perikatan (*verbintenis*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.³⁵ Menurut Mr. J.A. Levy merumuskan arti hukum dari kredit yakni menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit, penerima kredit berhak mempergunakan jumlah uang pinjaman itu di belakang hari.³⁶ Sedangkan menurut Muchdarsyah Sinungan memberikan pengertian kredit yakni

³⁴ Mgs. Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm. 1.

³⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, 1991, hlm. 24.

³⁶ Loc.cit., Mgs. Edy Putra The'aman, 1986.

suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lainnya dari prestasi itu akan dikembalikan lagi pada waktu tertentu disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga.³⁷

Dari beberapa definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pengertian kredit yang diberikan oleh Savelberg dan Muchdarsyah menunjukkan pada pengertian kredit pada umumnya, yang dapat dilihat pada kata setiap perikatan dan kata pemberian prestasi yang mengandung pengertian bahwa perikatan atau prestasi itu dapat terjadi atas uang, barang atau kedua-duanya. Adapun pengertian kredit yang diberikan oleh Levy sudah menunjuk pada perjanjian pinjam uang.

Secara yuridis formal, ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah ditegaskan pengertian kredit, yakni penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Adapun persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain (debitur) dengan syarat-syarat dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi disebut perjanjian kredit. Pada praktiknya, di dalam perjanjian kredit, penerima kredit tidak bebas untuk menentukan sendiri tujuan dari penggunaan kredit. Penggunaan kredit juga terikat pada program pemerintah di dalam pembangunan.

³⁷ Op.cit., Edy Putra The'aman, hlm. 2.

Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit mengangkat uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Singkatnya kredit didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, resiko, dan pertukaran ekonomi dimasa yang akan datang.

2. Pengertian Perjanjian Kredit

Menurut KUHPperdata, perjanjian kredit merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam buku ketiga KUHPperdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPperdata.

Perjanjian pinjam uang menurut M. Yahya Harahap adalah termasuk pada perjanjian peminjaman pada umumnya. Oleh karena itu, segala ketentuan yang berkaitan dengan perjanjian pinjam-meminjam barang yang habis dipakai berlaku juga terhadap perjanjian pinjam-meminjam uang.³⁸

a) . Hak dan Kewajiban Peminjam atau Penerima :

1. Hak Peminjam atau Penerima

- a. Peminjam berhak menuntut barangnya kembali setelah melunasi uang pinjaman dan bunga
- b. Peminjam berhak menuntut ganti rugi apabila barang jaminan rusak atau hilang karena kelalaian orang yang meminjamkan
- c. Peminjam berhak meminta uang kelebihan dari hasil penjualan barang

2. Kewajiban Peminjam atau Penerima

³⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, hlm. 45.

- a. Peminjam pada waktu yang telah ditentukan berkewajiban mengembalikan sesuatu yang dipinjamnya kepada pihak yang meminjamkan sesuai dengan jumlah dan keadaan yang sama pula (Pasal 1763 KUHPerduta).
 - b. Peminjam dalam hal tidak mampu mengembalikan barang yang dipinjamnya dalam jumlah dan keadaan yang sama, maka ia diwajibkan membayar harganya dalam hal mana harus diperhatikan waktu dan tempat dimana barangnya menurut perjanjian harus dikembalikan (Pasal 1764 ayat (1) KUHPerduta).
 - c. Apabila waktu dan tempat tidak ditentukan, maka peminjam diwajibkan melakukan pelunasan menurut harga barang pinjaman pada waktu dan tempat dimana pinjaman telah terjadi (Pasal 1764 ayat (2) KUHPerduta)
- b) . Hak dan kewajiban Pemberi atau Orang yang Meminjamkan :
1. Hak Pemberi atau Orang yang Meminjamkan
 - a. Menerima kembali uang yang dipinjamkan dari pihak peminjam
 - b. Menuntut pengembalian pinjamannya apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan peminjam tidak mengembalikan sejumlah uang yang dipinjamnya
 2. Kewajiban Pemberi atau Orang yang Meminjamkan
 - a. Pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali apa yang telah diperjanjikannya, sebelum waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut berakhir (Pasal 1759 KUHPerduta)

- b. Memberikan sekedar kelonggaran kepada si peminjam jika tidak telah ditetapkan suatu waktu menurut keadaannya menuntut pengembalian pinjamannya (Pasal 1760 KUHPerdara)
- c. Jika telah diadakan perjanjian bahwa pihak yang telah meminjam suatu barang atau sejumlah uang yang akan mengembalikannya bila ia mampu untuk itu, maka hakim mengingat keadaan akan menentukan waktu pengembaliannya (Pasal 1761 KUHPerdara)

Dalam suatu kehidupan masyarakat, hutang atau pinjam uang adalah suatu hal yang dapat dikatakan juga bahwa setiap orang pernah melakukan perjanjian pinjam-meminjam uang. Bagi debitur dalam memperoleh jaminan uang diisyaratkan untuk menyerahkan barang miliknya atau atas namanya, yang dipakai sebagai jaminan atau tanggungan. Maka dapat dinyatakan bahwa jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.³⁹

Menurut Mariam Darus Badruzaman bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya.⁴⁰ Dalam Pasal 1763 KUHPerdara menyatakan bahwa kewajiban pokok pinjaman ialah mengembalikan pinjaman dalam jumlah dan keadaan yang sama pada waktu yang telah ditentukan.

³⁹ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Perikatan dan Hukum Jaminan*, hlm. 50.

⁴⁰ Mariam Darus Madruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, hlm. 77.

Menurut Mariam Darus Badruzaman perjanjian kredit dapat dibedakan menjadi dua hal, yaitu :⁴¹

3) Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pendahuluan

Maksudnya bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima perjanjian mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir (perjanjian yang timbul atau terbentuk bersifat mengikat)

4) Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Standar

Maksudnya bahwa perjanjian yang bentuk dan isinya telah disiapkan terlebih dahulu oleh kreditur yang kemudian diberikan kepada debitur. Perjanjian kredit perlu mendapatkan perhatian khusus, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun dalam pelaksanaan kredit itu sendiri.

3. Tujuan Perjanjian Kredit.

Adapun tujuan perjanjian kredit yaitu :

- a. Untuk mencari keuntungan bagi pihak Bank (kreditur) berupa pemberian bunga imbalan, biaya administrasi, provisi, dan biaya-biaya lainnya yang dibebankan kepada pihak nasabah (debitur)
- b. Untuk meningkatkan usaha nasabah (debitur), bahwa dengan adanya pemberian kredit tersebut yang berupa pemberian kredit investasi atau kredit modal kerja bagi debitur, diharapkan dapat meningkatkan

⁴¹ Ibid., hlm. 32.

usahanya. Kredit investasi adalah kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan barang atau jasa bagi usaha yang bersangkutan. Sedangkan kredit modal kerja adalah kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha termasuk untuk menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi maupun penjualan.

- c. Untuk membantu Pemerintah, bahwa dengan adanya pemberian kredit yang disalurkan oleh Bank-Bank dapat meningkatkan pembangunan di segala sektor, khususnya di bidang ekonomi.

4. Bentuk Perjanjian Kredit.

Adapun bentuk-bentuk dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

- a. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan (Akta Bawah Tangan)

Dalam perjanjian ini diartikan bahwa pemberian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya hanya dibuat diantara mereka saja yakni antara debitur dengan kreditur tanpa seorang Notaris. Dalam perjanjian kredit bank, akta di bawah tangan yang dimaksud sudah dibuat dan disiapkan oleh pihak Bank (kreditur) dan hanya tinggal disepakati oleh pihak nasabah (debitur) saja. Akta di bawah tangan ini memiliki kekuatan hukum pembuktian seperti layaknya akta notariil, bilamana tanda tangan yang terdapat dalam akta tersebut diakui oleh yang menandatangani. Dalam hal pembuktian dihadapan hakim, jika salah satu pihak mengajukan bukti akta di bawah tangan dan akta tersebut dibantah oleh pihak lawan, maka pihak yang telah mengajukan bukti akta di bawah tangan tersebut

harus mencari bukti tambahan, seperti saksi-saksi. Dan untuk menghindari penyangkalan tersebut, ada baiknya akta di bawah tangan tersebut dilakukan legislasi oleh seorang Notaris, sehingga dengan adanya legislasi tersebut akta di bawah tangan memiliki kekuatan hukum pembuktian selayaknya akta otentik atau notariil. Akta di bawah tangan diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara.

b. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan seorang Notaris (Akta Notariil atau Akta Otentik)

Dalam perjanjian ini, pihak yang menyiapkan dan membuat perjanjian adalah Notaris, akan tetapi dalam prakteknya semua ketentuan dalam perjanjian kredit disiapkan oleh kreditur itu sendiri, yang kemudian diberikan kepada Notaris untuk dirumuskan kedalam akta notariil. Dalam hal pembuktian akta notariil atau otentik ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya bahwa akta otentik dianggap benar dan sah tanpa perlu membuktikan atau menyelidiki keabsahan terkait tanda tangan pihak-pihak yang bersangkutan. Apabila terdapat bantahan dari pihak lawan dalam hal pembuktian didepan hakim, maka pihak pembantahlah yang harus melakukan pembuktian terhadap kebenaran atas bantahannya tersebut.

Akta notariil atau akta otentik ini diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di

hadapan pegawai-pehawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

5. Syarat Perjanjian Kredit.

Syarat sah suatu perjanjian kredit sama halnya dengan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

1. Sepakat
2. Kecakapan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

6. Berakhirnya Perjanjian Kredit.

Perjanjian kredit tunduk pada ketentuan hukum perjanjian. Hal ini didasarkan pada Pasal 1319 KUHPerdara, yaitu bahwa semua perjanjian baik mempunyai nama khusus maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama khusus, tunduk pada peraturan-peraturan umum.

Pada umumnya perjanjian dibuat agar tujuan dari perjanjian dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan para pihak. Apabila tujuan dari perjanjian telah tercapai, maka hal tersebut dapat menjadi alasan berakhirnya perjanjian kredit. Salah satunya yang menjadi dasar dari berakhirnya suatu perjanjian kredit adalah karena tujuan dari perjanjian telah tercapai. Bahwa masing-masing pihak dalam perjanjian kredit telah melaksanakan kewajiban untuk mendapatkan prestasi sesuai dengan haknya.

Perjanjian dan perikatan mempunyai hubungan yang sangat erat. Lahirnya perjanjian menimbulkan perikatan-perikatan, namun terdapat perikatan yang tidak

dilahirkan dari perjanjian, melainkan bersumber pada Undang-Undang. Didalam perikatan timbul karena perjanjian, maka pada saat perjanjian itu telah berakhir akan menyebabkan perikatan didalamnya juga berakhir.

Berdasarkan berbagai macam berakhirnya perikatan dalam Pasal 1381 KUHPerdara tersebut, terdapat beberapa hal yang menjadi sebab berakhirnya perikatan dalam perjanjian kredit, yaitu :

a. Pembayaran

Pembayaran merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik berupa pembayaran hutang pokok, bunga, denda, maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitur secara sukarela. Dalam arti yang sangat luas, tidak hanya dari pihak pembeli saja yang membayar uang harga pembelian, melainkan pihak penjual pun dikatakan “membayar” jika ia menyerahkan atau “melever” barang yang dijualnya. Yang wajib membayar suatu utang bukan hanya si berutang (debitur) tetapi juga seorang kawan berutang dan seorang penanggung utang (“*borg*”).

Dalam Pasal 1332 KUHPerdara menerangkan bahwa suatu perikatan dapat dipenuhi juga oleh pihak ketiga yang tidak mempunyai kepentingan, selama pihak ketiga yang bertindak atas nama dan untuk melunasi utangnya si berutang atau jika ia bertindak atas namanya sendiri, selama ia tidak menggantikan hak-hak si berpiutang.

Pembayaran harus dilakukan kepada si berpiutang (kreditur) atau kepada seorang yang dikuasakan olehnya atau juga kepada seorang yang dikuasakan oleh hakim atau oleh Undang-undang untuk menerima pembayaran-pembayaran bagi

si berpiutang. Pembayaran yang dilakukan kepada seorang yang tidak berkuasa menerima bagi si berpiutang adalah sah, sekedar si berpiutang telah menyetujuinya atau secara nyata telah mendapat manfaat karenanya.

Pembayaran dengan iktikad baik dilakukan kepada seorang yang memegang surat piutang yang bersangkutan adalah sah. Dan pembayaran yang dilakukan kepada si berpiutang, jika ia tidak cakap adalah tidak sah, melainkan sekedar si berhutang membuktikan bahwa si berpiutang sungguh-sungguh mendapat manfaat dari pembayaran itu.

Debitur tidak diperkenankan memaksa kreditur untuk menerima pembayaran utangnya sebagian demi sebagian, meskipun utang itu dapat dibagi-bagi. Mengenai tempat pembayaran, dalam Pasal 1393 KUHPerdara menerangkan sebagai berikut :

“Pembayaran harus dilakukan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak ditetapkan suatu tempat, maka pembayaran yang mengenai suatu barang tertentu, harus dilakukan di tempat di mana barang itu berada sewaktu perjanjian dibuat.

“Di luar kedua hal tersebut, pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal si berpiutang, selama orang itu terus-menerus berdiam dalam keresidenan di mana ia berdiam sewaktu perjanjian dibuat, dan di dalam hal-hal lainnya di tempat tinggalnya si berutang.”

Ketentuan dalam ayat pertama, yang menunjuk pada tempat dimana barang berada sewaktu perjanjian ditutup adalah sama dengan ketentuan dalam Pasal 1477 KUHPerdara dalam jual beli, dimana tempat tersebut ditunjuk sebagai tempat dimana barang yang dijual harus diserahkan.

Ketentuan dalam ayat kedua, berlaku juga dalam pembayaran-pembayaran dimana yang dibayarkan itu bukan suatu barang tertentu, jadi uang atau barang yang dapat dihabiskan. Ketentuan tersebut adalah penting untuk pembayaran yang

berupa uang. Dengan demikian utang-utang yang berupa uang pada dasarnya harus dibayar di tempat tinggalnya kreditur, dengan kata lain pembayaran harus diantarkan. Utang-utang yang menurut Undang-undang harus dipungut di tempat tinggal debitur hanyalah utang wesel.

b. Subrogasi

Subrogasi merupakan suatu cara peralihan piutang dalam bentuk penggantian hak-hak kreditur oleh seseorang pihak ketiga, yang dilakukan dengan cara melakukan pembayaran kepada kreditur yang digantikan kedudukannya tersebut (Pasal 1400 KUHPerdata). Jadi, setelah utang itu dibayar muncul kreditur baru yang menggantikan kedudukan kreditur lama, utang tersebut pun hapus karena pembayaran tadi.

Subrogasi diatur dalam empat pasal perundang-undangan yaitu dari Pasal 1400 sampai dengan Pasal 1403 KUHPerdata. Subrogasi dapat terjadi baik dengan perjanjian maupun demi undang-undang. Subrogasi tersebut terjadi dengan perjanjian apabila :

1. Si berpiutang (kreditur) dengan menerima pembayaran dari seorang pihak ketiga menetapkan bahwa orang ini akan menggantikan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewanya dan hipotik yang dipunyainya terhadap si berutang (debitur). Subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan tepat pada waktu pembayaran.
2. Si berutang meminjam sejumlah uang untuk melunasi utangnya, dan menetapkan orang yang meminjami uang itu akan menggantikan hak-hak si berpiutang, maka agar subrogasi itu sah baik perjanjian pinjam uang

maupun tanda pelunasan harus dibuat dengan akta otentik dan dalam surat perjanjian pinjam uang harus diterangkan, bahwa uang itu dipinjam untuk melunasi utang tersebut sedangkan selanjutnya surat tanda pelunasan harus menerangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang untuk itu dipinjamkan oleh si berpiutang (kreditur) baru.

c. Novasi

Menurut Pasal 1413 KUHPerdara ada 3 (tiga) macam cara untuk melaksanakan suatu pembaharuan utang atau novasi yaitu :

1. Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan utang yang lama yang dihapuskan karenanya.
2. Apabila seorang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.
3. Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap siapa si berutang dibebaskan dari perikatannya.

Novasi yang disebutkan di nomor satu, dinamakan novasi obyektif. Karena yang diperbaharui adalah obyeknya perjanjian. Sedangkan yang nomor dua dan tiga dinamakan novasi subyektif. Karena yang diperbaharui adalah subyek-subyeknya dalam perjanjian. Jika yang diganti debiturnya pada nomor dua maka novasi itu dinamakan subyektif passif, sedangkan apabila yang diganti krediturnya pada nomor tiga dinamakan novasi aktif.

d. Kompensasi

Kompensasi adalah suatu cara penghapusan utang dengan jalan memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang secara timbal-balik antara kreditur dan debitur.

Dalam Pasal 1424 KUHPerdara mengatakan bahwa perjumpaan itu terjadi demi hukum, bahkan dengan tidak setahuinya orang-orang yang bersangkutan dan kedua utang itu yang satu menghapuskan yang lain dan sebaliknya pada saat utang-utang itu bersama-sama ada bertimbal-balik untuk suatu jumlah yang sama.

Agar dua utang tersebut dapat diperjumpakan, perlu dua utang itu seketika dapat ditetapkan besarnya atau jumlahnya dan seketika dapat ditagih. Kalau yang satu dapat ditagih sekarang tetapi yang lainnya baru satu bulan lagi, maka dua utang itu tidak dapat diperjumpakan. Kedua utang itu harus sama-sama mengenai uang atau barang yang dapat dihabiskan dari jenis dan kualitas yang sama.

Perjumpaan terjadi dengan tidak dibedakan dari sumber utang-piutang antara kedua belah pihak itu telah lahir, terkecuali :

1. Apabila dituntutnya pengembalian suatu barang yang secara berlawanan dengan hukum dirampas dari pemiliknya
2. Apabila dituntutnya pengembalian barang sesuatu yang dititipkan atau dipinjamkan
3. Terdapat sesuatu utang yang bersumber pada tunjangan nafkah yang telah dinyatakan tidak dapat disita. Dalam Pasal 1429 KUHPerdara dijelaskan jika kita memperkenankan perjumpaan dalam hal-hal yang disebutkan di atas, berarti mengesahkan seorang yang main hakim sendiri atas ketentuan hukum. Dari pasal tersebut di atas mengadakan

larangan kompensasi dalam hal-hal yang demikian. Pada dasarnya kompensasi yang dimaksud dalam Pasal 1425 KUHPerdara adalah suatu keadaan dimana dua pihak yang saling berhutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang piutang tersebut sehingga perikatan utang menjadi berakhir.

C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan.

1. Pengertian Jaminan.

Di dalam KUHPerdara tidak memberikan pengertian tentang jaminan tetapi hanya mengatur ketentuan umum tentang jaminan, yaitu Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1138 KUHPerdara. Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan bahwa segala kebendaan si berhutang, baik bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Pengertian jaminan menurut Mariam Darus Badruzaman adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Adapun suyanto, ahli hukum perbankan mendefinisikan jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.⁴² Di sisi lain, Hartono Hadisaputro berpendapat jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa kreditur

⁴² Thomas Suyanto, *Dasar-Dasar Perkreditan*, 1998, hlm.70.

akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁴³

Di dalam praktik perbankan masalah jaminan ini sangat penting artinya, terutama yang berhubungan dengan kredit yang dilepas kepada nasabahnya. Dalam ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dinyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah (debitur) untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tersebut dikemukakan bahwa berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah (debitur) untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan itulah yang diartikan sebagai jaminan kredit. Dalam Pasal 8 Undang-Undang Perbankan tersebut menyatakan bahwa untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian analisis terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur. Dari pasal tersebut disimpulkan bahwa agunan itu hanya merupakan salah satu unsur dari jaminan kredit. Bahkan dijelaskan pula bahwa bila berdasarkan unsur-unsur yang lain, Bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya,

⁴³ Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, 1984, hlm. 50.

agunan yang diserahkan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa kredit itu merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara Bank (kreditur) dengan nasabah (debitur). Dalam perjanjian ini, Bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabah dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan secara lunas. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi menurut Mgs. Edy Putra The'aman,⁴⁴ merupakan suatu hal yang abstrak yang sukar diraba karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun.

Memang dapat terjadi demikian, karena dalam praktik banyak terjadi nasabah tidak menepati waktu yang telah diperjanjikan dalam mengembalikan pinjamannya dengan berbagai alasan. Oleh karena itu, dalam rumusan pengertian kredit ditegaskan mengenai kewajiban nasabah untuk melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktunya disertai dengan kewajibannya yang lain yaitu dapat berupa bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.

Hukum jaminan adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang jaminan itu terdapat dalam KUHPerdara, Buku 11 titel XX dan XXI tentang gadai dan hipotek, title XIX tentang piutang-piutang yang diistimewakan, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, Undang-Undang

⁴⁴ Mgs. Edy Putra The'aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, 1989, hlm. 10.

No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Jaminan menurut Hasanudin Rahman adalah⁴⁵

“Yang dimaksud dengan jaminan adalah tanggungan yang diserahkan oleh debitur (pihak ketiga) kepada kreditur karena mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya suatu perikatan”

Dari pengertian jaminan diatas dapat disimpulkan bahwa jaminan yang baik adalah⁴⁶

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima kredit.
- c. Yang tidak melemahkan potensi atau kekuatan si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.

Di dalam Pasal 1754 KUHPerdara disebutkan bahwa pinjam-meminjam uang adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Atas dasar pinjam-meminjam itu, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik dari barang yang dipinjam dan jika barang itu musnah dengan cara bagaimanapun maka

⁴⁵Hasanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, hlm. 174.

⁴⁶Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, hlm. 84.

kemusnahan itu adalah atas tanggungannya. Pada umumnya jaminan dapat dibedakan menurut berbagai segi diantaranya :⁴⁷

- 1) Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-Undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- 2) Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
- 3) Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.
- 4) Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.
- 5) Jaminan yang mempunyai obyek benda bergerak dan jaminan atas benda tidak bergerak.

2. Macam-macam Jaminan.

a. Jaminan Berdasarkan sifatnya, meliputi :

- 1) Jaminan yang bersifat umum.

Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan kreditur lainnya.

Jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta benda milik debitur. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan “Segala harta atau hak kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di masa mendatang, menjadi tanggungan untuk semua perikatan perorangan”.

⁴⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, hlm. 43.

2) Jaminan Yang bersifat khusus.

Jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana yang mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai kreditur *privilege* (hak *preverent*).

Jaminan yang diberikan dengan penunjukkan atau penyerahan atas suatu benda atau barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan untuk melunasi utang atau kewajiban debitur, baik secara kebendaan maupun perorangan, yang hanya berlaku bagi kreditur tertentu saja.

3) Jaminan yang bersifat kebendaan dan perorangan.

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda tersebut. Penggolongan jaminan berdasarkan kebendaan meliputi hipotik, hak tanggungan, gadai, dan fidusia. Sedangkan jaminan yang bersifat perorangan dapat berupa borgtoch (personal guarantee) yang pemberi jaminannya adalah pihak ketiga secara perorangan dan jaminan perusahaan yang pemberi jaminannya adalah suatu badan usaha yang berbadan hukum. Macam-macam jaminan kebendaan meliputi :⁴⁸

a) Gadai

Dalam Pasal 1150 KUHPerdara disebutkan bahwa gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang debitur atau oleh orang lain atas nama debitur, dan yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil keputusan dari barang tersebut serta didahulukan daripada kreditur lainnya.

⁴⁸ Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, hlm. 17.

Hak gadai ini bersifat *accessoir*, artinya merupakan tambahan saja dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang-piutang (kredit). Perjanjian gadai ini diadakan dengan maksud untuk menjaga jangan sampai si berutang (debitur) itu lalai membayar kembali hutangnya. Di samping itu, hak gadai tidak dapat dibagi-bagi, artinya sebagian hak gadai itu tidak menjadi hapus dengan dibayarnya sebagian dari hutang. Gadai tetap mengikat seluruh benda bergerak, yang terdiri atas :

- a. Benda bergerak yang berwujud
- b. Benda bergerak yang tidak berwujud, yaitu berupa berbagai hak untuk mendapatkan pembayaran uang, yaitu yang berwujud surat-surat piutang yang *aan toonder* (kepada si pembawa), *aan order* (atas tunjuk), serta *naam* (atas nama).

Pemegang gadai berhak untuk menahan barang gadai sampai waktu hutang dilunasi, baik hutang pokok atau bunga. Bahwa pemegang gadai berhak mengambil pelunasan dari pendapatan penjualan barang gadai apabila debitur tidak menepati kewajibannya (Pasal 1155 KUHPerdara). Sedangkan kewajiban pemegang gadai harus mengembalikan barang gadai, apabila hutang pokok, bunga dan biaya untuk menyelamatkan barang gadai telah dibayar lunas (Pasal 1159 KUHPerdara).

b) Hipotik

Kata hipotik atau *hypotheek* berasal dari Hukum Romawi yaitu *hypotheca*. Dalam bahasa Belanda terjemahannya adalah *onderzetting*, dan dalam bahasa

Indonesia adalah pembebanan.⁴⁹ Menurut Pasal 1162 KUHPerdara, hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Hipotik merupakan suatu hak yang bersifat *accessoir* karena mengikuti suatu perikatan pokok yang telah ada antara kreditur dan debitur, yang berupa hutang-piutang. Obyek dari hipotik harus ada pada saat hipotik dibebankan. Pembebanan hipotik terhadap benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal. Ketentuan mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1175 KUHPerdara.

Menurut Pasal 1171 KUHPerdara, akta perjanjian pembebanan hipotik harus dibuat oleh pemiliknya dengan pihak kreditur atau Bank secara autentik. Autentik artinya harus dibuat oleh pejabat umum negara yang ditunjuk. Hak hipotik baru mengikat setelah dilakukan pembukuan (pendaftaran) akta hipotik tersebut di Kantor Pertanahan atau Kantor Syahbandar. Jika pendaftaran yang demikian tidak dilakukan, akta hipotik yang dibuat tidak mempunyai kekuatan mengikat kepada pihak ketiga.

c) Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 12 ayat 1 huruf a dan b serta ayat 2 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dijelaskan bahwa rumah susun dapat dijamin dengan hipotik, namun setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka hipotik dihapus dan diganti dengan hak tanggungan. Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

⁴⁹ Mariam Darus Baduruzaman, Bab-Bab tentang Hypotheek, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 15.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dinyatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Jadi, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan ini, dimungkinkan adanya tanah dan bangunan, ataupun tanaman atau hasil karya yang terdapat di atas tanah itu untuk dijaminan terpisah dari tanahnya. Hal ini terjadi apabila kepemilikan antara tanah dan bangunan, tanaman atau hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh satu orang.

d) Jaminan Fidusia

Jaminan fidusia diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Fidusia adalah pengalihan kepemilikan, berdasarkan kepercayaan. Dimana para pihak saling memberikan kepercayaannya yakni satu pihak memberikan kepercayaan penuh kepada pihak lain untuk mengalihkan hak miliknya, tetapi benda-benda yang dijadikan jaminan itu merupakan jaminan utang.

b. Jaminan Berdasarkan Obyek atau Bendanya, meliputi :

1) Jaminan dalam bentuk benda bergerak.

Dikatakan benda bergerak karena sifatnya yang bergerak dan dapat dipindahkan. Dalam Undang-Undang dinyatakan sebagai benda bergerak. Misalnya pengikatan hak terhadap benda bergerak. Jaminan dalam bentuk benda bergerak dibedakan atas benda bergerak yang berwujud yang pengikatannya dapat berupa gadai dan fidusia. Dan benda bergerak yang tidak berwujud yang pengikatannya dengan gadai dan cessie.

2) Jaminan dalam bentuk benda tidak bergerak.

Jaminan yang bersifat tidak bergerak dan tidak dapat dipindah-pindahkan, sebagaimana yang telah diatur dalam KUHPerdata. Pengikatan terhadap jaminan dalam bentuk benda tidak bergerak berupa hak tanggungan.

c. Jaminan Berdasarkan Terjadinya, meliputi :

1) Jaminan yang lahir karena Undang-undang.

Jaminan yang ditunjuk keberadaannya oleh Undang-Undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata. Seperti jaminna umum, hak *previlege*, dan hak retensi.

2) Jaminan yang lahir karena Perjanjian.

Jaminan yang terjadi karena adanya perjanjian antara para pihak sebelumnya. Seperti gadai, fidusia, dan hak tanggungan.

3. Sifat Jaminan Perjanjian Kredit.

Dalam Hukum Perdata terdapat berbagai pembedaan perjanjian sebagaimana yang terkait dengan hukum perikatan. Perjanjian dapat dibedakan satu dengan yang lainnya. Perbedaan yang sering dikemukakan adalah mengenai adanya

perjanjian pokok dan perjanjian accessoir. Kedua jenis perjanjian tersebut terutama ditemukan dalam suatu kegiatan pinjaman uang.⁵⁰

a. Perjanjian Pokok

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mendasari atau mengakibatkan dibuatnya perjanjian lain. Perjanjian tersebut adalah perjanjian accessoir. Salah satu contoh perjanjian pokok adalah berupa perjanjian kredit yang dibuat bank bersama debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan.

b. Perjanjian Accessoir

Perjanjian accessoir adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian accessoir timbul karena adanya perjanjian pokok yang mendasarinya. Salah satu perjanjian ini adalah berupa perjanjian pengikatan obyek jaminan kredit yang dibuat bank bersama debitur atau pemilik obyek jaminan kredit.

Beberapa hal yang perlu diketahui berkaitan dengan perjanjian pokok dan perjanjian accessoir adalah sebagai berikut :

- 4) Tidak ada suatu perjanjian accessoir bila sebelumnya tidak ada perjanjian pokok. Perjanjian pengikatan jaminan hutang dibuat karena adanya perjanjian uang. Perjanjian pengikatan obyek jaminan kredit dibuat berdasarkan perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh bank dan debitur.

⁵⁰ M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 132.

- 5) Bila perjanjian pokok berakhir maka perjanjian aksesoir harus diakhiri. Perjanjian pengikatan jaminan kredit harus diakhiri dengan berakhirnya perjanjian kredit karena pinjaman debitur kepada bank telah dilunasinya dan perjanjian kredit sudah berakhir.

Dengan adanya dua jenis perjanjian yang timbul dari kegiatan peminjaman uang, hendaknya bank menyadari pentingnya perbuatan perjanjian pengikatan jaminan kredit bagi kelengkapan pengamanan pemberian kreditnya.

Dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku juga terdapat ketentuan yang menegaskan keterkaitan perjanjian pengikatan jaminan hutang dengan perjanjian pinjaman uang atau perjanjian pokok. Misalnya dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Pasal 4 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Sifat dari aksesoir dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum antara lain :

- a. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok.
- b. Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian tambahan juga batal
- c. Jika perjanjian pokok beralih maka perjanjian tambahan ikut beralih.
- d. Jika perjanjian pokok beralih karena cessie, subrogasi maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus

D. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum bagi rakyat berkaitan dengan rumusan yang ada dalam kepustakaan berbahasa Belanda berbunyi *rechtsbescherming van de burgers tegen de overheid*, dan dalam kepustakaan berbahasa Inggris *legal protection of the individual in relation to acts of administrative authorities*.

Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Perlindungan yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah No.2 Tahun 2002 Tentang Tata Cara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi, dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun, yang diberikan pada tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan atau pemeriksaan di sidang pengadilan.

Hukum menurut J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib. Menurut pendapat R. Soeroso, hukum adalah himpunan peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan

bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, pengertian hukum yang memadai harus tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tapi harus pula mencakup lembaga (institusi) dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif*, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum., yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Perlindungan hukum bagi rakyat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perlindungan hukum yang preventif dan perlindungan hukum yang represif. Pada perlindungan hukum yang preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian, perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Perlindungan hukum preventif bagi tindak pemerintahan sangatlah penting artinya karena didasarkan kepada kebebasan bertindak, dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil suatu keputusan yang didasarkan pada diskresi.

Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Menurut sejarah di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia tersebut diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.

E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan.

Di dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah definisi Hak Tanggungan dapat ditemukan di Pasal 1 angka 1 yaitu ⁵¹:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”

⁵¹ Kartini Mulyadi , Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 13.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat dalam definisi tersebut, yaitu ⁵²:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah dan dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Untuk pelunasan hutang tertentu;
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2. Asas-asas Hak Tanggungan.

Asas-asas Hak Tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dari UUHT. Asas-asas ini yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang lain. Asas-asas Hak Tanggungan tersebut adalah⁵³:

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi mempunyai arti bahwa dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan.

⁵² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999, hal 11

⁵³ Ibid., hlm 11-34

- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut
- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari
- f. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian accessoir

Hak Tanggungan merupakan hak yang bersifat accesoir maka adanya, berpindahnya dan hapusnya bergantung pada perjanjian pokoknya.

- g. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang
- h. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada.
- i. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.
- j. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu.
- k. Hak Tanggungan wajib didaftarkan.
- l. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.
- m. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji.
- n. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti
- o. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada

3. Obyek Hak Tanggungan.

Berdasar Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT objek-objek Hak Tanggungan adalah:

a. Hak atas tanah Hak Milik

Sesuai Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) hanya warga negara Indonesia dan badan-badan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah yang dapat mempunyai hak milik. Badan-badan pemerintah yang dapat mempunyai hak milik sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1973 adalah :

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara.
- 2) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 Tahun 1958.
- 3) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- 4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

b. Hak atas tanah Hak Guna Usaha.

Sesuai Pasal 30 ayat (1) UUPA yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah :

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

c. Hak atas tanah Hak Guna Bangunan.

Sesuai Pasal 36 ayat (1) UUPA yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Sesuai Pasal 42 UUPA yang dapat mempunyai hak pakai atas tanah negara ialah :

- 1) Warga Negara Indonesia.
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- 4) Badan hukum asing, yang mempunyai perwakilan di Indonesia

Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang merupakan milik pemegang hak atas tanah, pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam hal bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut bukan merupakan milik dari pemegang hak atas tanah atau merupakan milik pihak ketiga, maka pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan

dengan penandatanganan oleh pihak ketiga tersebut atau yang orang yang telah diberi kuasa, pada APHT yang bersangkutan.

4. Para Pihak dalam Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 8 UUHT pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Menurut ketentuan pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu perserorangan warga negara Indonesia maupun orang asing.⁵⁴

Pemberi Hak Tanggungan bisa debitur sendiri apabila obyek Hak Tanggungan adalah milik debitur sendiri. Akan tetapi bisa juga pihak ketiga apabila pihak ketiga yang bersangkutan menjamin hutang debitur dengan objek Hak Tanggungan miliknya. Kreditur tidak bisa menagih hutang debitur kepada pihak ketiga selaku penjamin hutang, namun bisa menjual benda jaminan milik pihak ketiga apabila debitur wanprestasi.

⁵⁴ Ibid; hal 7

5. Proses Pemberian Hak Tanggungan.

a. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan di atur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang berbunyi sebagai berikut :⁵⁵

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”

Berdasarkan Pasal tersebut Hak Tanggungan dapat terjadi apabila sebelumnya Hak Tanggungan tersebut telah diperjanjikan di dalam perjanjian hutang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit). Dengan kata lain Hak Tanggungan merupakan hak yang bersifat *accessoir* sehingga terjadinya mengikuti perjanjian pokoknya. Di penjelasan Pasal 10 UUHT dijelaskan sebagai berikut :

“Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, bergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan hutang-piutang itu timbul dari perjanjian hutang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia”.

⁵⁵ Kartini Mulyadi; *Op.Cit* hal.183-188

Berdasar Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini berarti perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis dengan akta otentik. APHT merupakan tanda bukti telah adanya pemberian Hak Tanggungan. Di dalam APHT tersebut wajib dicantumkan :

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) Domisili pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 4) Nilai tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Dalam APHT dapat juga dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji di dalam APHT. Janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT antara lain yaitu:

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa

- dan/atau menerima uang sewa obyek Hak Tanggungan tersebut, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- h) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta notaris atau akta PPAT dengan ketentuan :

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi;
- 3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikannya SKMHT apabila mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar. Dalam hal mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan SKMHT. Ketentuan tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin suatu kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan maka SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum.

b. Pendaftaran Hak Tanggungan

Setiap pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari setelah penandatanganan akta tersebut. Hal ini untuk memenuhi salah satu asas Hak Tanggungan yaitu asas publisitas, sebagaimana ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga

Sebagai bukti telah didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Kemudian sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

c. Peralihan Hak Tanggungan

Dalam UUHT peralihan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yang berbunyi “Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur baru”.

Berdasar pasal tersebut, peralihan Hak Tanggungan antara lain dapat dikarenakan :

1. Cessie

Cessie yaitu perbuatan hukum peralihan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

2. Subrograsi

Subrograsi adalah penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang-hutang debitur.

3. Pengambil alihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

4. Pewarisan

Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan, sebagaimana yang diamanatkan Pasal 16 ayat (2) UUHT. Peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini

cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditur yang baru.

d. Rona Hak Tanggungan

Dalam UUHT hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 ayat (1) dimana Hak Tanggungan hapus karena:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan ;
3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

6. Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam penjelasan umum angka 9 UUHT dijelaskan bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Apabila penanggung hutang/penjamin hutang tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka dapat dilakukan eksekusi Hak Tanggungan dimana :

- a. Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika

dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), UUHT mengharuskan agar penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang berbunyi :

“ Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. “

Penjualan di bawah tangan dapat dilakukan dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (2) yang berbunyi:

“ Atas kesepakatan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

7. Hapusnya Hak Tanggungan.

Apabila Hak Tanggungan telah hapus, maka hapusnya Hak Tanggungan itu harus pula ditiadakan dari pencatatannya di buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu. Hal tersebut di atas sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) yang berbunyi “ Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.”

Pihak yang dapat mengajukan permohonan pencoretan Hak Tanggungan adalah pihak yang berkepentingan untuk itu, hal ini sesuai ketentuan Pasal 22 ayat (4) UUHT yang berbunyi :

“ Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Dalam hal kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (4), menurut ketentuan Pasal 22 ayat (5) UUHT, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan didaftarkan.

BAB III

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK
KETIGA (DI BANK BRI CABANG KATAMSO YOGYAKARTA)**

A. Gambaran Umum tentang Bank Rakyat Indonesia

1. Sejarah BRI

BRI berdiri pada tanggal 16 Desember 1895 di Purwokerto dengan nama Hulp-en Spaarbank der Inlandsche Bestuurs Ambtenaren atau Bank Bantuan dan Simpanan Milik Kaum Priyayi yang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Dengan pendirinya Raden Aria Wirjaatmadja. Setelah kemerdekaan BRI berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 1 tahun 1946 Pasal 1 disebutkan bahwa BRI adalah sebagai Bank Pemerintah pertama di Republik Indonesia. Adanya situasi perang mempertahankan kemerdekaan pada tahun 1948, kegiatan BRI sempat terhenti untuk sementara waktu dan baru mulai aktif kembali setelah perjanjian Renville pada tahun 1949 dengan berubah nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat. Pada waktu itu melalui PERPU No. 41 tahun 1960 dibentuk Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) yang merupakan peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan Nederlandsche Maatschappij (NHM). Kemudian berdasarkan Penetapan Presiden (Penpres) No. 9 tahun

1965, BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan.

Setelah berjalan selama satu bulan keluar Penpres No. 17 tahun 1965 tentang pembentukan Bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Dalam ketentuan baru itu, Bank Indonesia Urusan Koperasi, Tani dan Nelayan (eks BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia unit II bidang Rural, sedangkan NHM menjadi Bank Negara Indonesia unit II bidang Ekspor Impor (Exim).

Berdasarkan Undang-Undang No. 14 tahun 1967 tentang Undang-undang Pokok Perbankan dan Undang-undang No. 13 tahun 1968 tentang Undang-undang Bank Sentral, yang intinya mengembalikan fungsi Bank Indonesia sebagai Bank Sentral dan Bank Negara Indonesia Unit II Bidang Rular dan Ekspor Impor dipisahkan masing-masing menjadi dua Bank yaitu Bank Rakyat Indonesia dan Bank Ekspor Impor Indonesia. Selanjutnya berdasarkan Undang-undang No. 21 tahun 1968 menetapkan kembali tugas-tugas pokok BRI sebagai Bank Umum.

Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-undang perbankan No. 7 tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah RI No. 21 tahun 1992 status BRI berubah menjadi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) yang kepemilikannya masih 100% ditangan Pemerintah.

Anggaran Dasar Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mengalami beberapa perubahan yaitu: Anggaran Dasar PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk, yang seluruh perubahannya dimuat dalam Akta No. 51 tanggal 26 Mei 2008 yang telah disetujui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No.AHU-48353.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 06 Agustus 2008 beserta perubahan-perubahannya.

Akta Penyertaan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan (PERSERO) PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk No.51 tanggal 26 Mei 2008. Akta Penyertaan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan perseroan (PERSERO) PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk No.7 tanggal 13 Februari 2009.

Akta Penyertaan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan perseroan (PERSERO) PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk No.4 tanggal 2 Februari 2009.

PT. BRI (Persero) yang didirikan sejak tahun 1895 didasarkan pelayanan pada masyarakat kecil sampai sekarang tetap konsisten, yaitu dengan fokus pemberian fasilitas kredit kepada golongan pengusaha kecil.

Hal ini antara lain tercermin pada perkembangan penyalur KUK (Kredit Usaha Kecil) pada tahun 1994 sebesar Rp.6.419,8 milyar yang meningkat

menjadi Rp.8.231,1 milyar pada tahun 1995 dan pada tahun 1999 sampai dengan bulan September sebesar Rp.20.466 milyar.

Seiring dengan perkembangan dunia perbankan yang semakin pesat maka sampai saat ini PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) mempunyai Unit Kerja yang berjumlah 4.447 buah, yang terdiri dari 1 Kantor Pusat BRI, 12 Kantor Wilayah, 12 Kantor Inspeksi /SPI, 170 Kantor Cabang (Dalam Negeri), 145 Kantor Cabang Pembantu, 1 Kantor Cabang Khusus, 1 New York Agency, 1 Caymand Island Agency, 1 Kantor Perwakilan Hongkong, 40 Kantor Kas Bayar, 6 Kantor Mobil Bank, 193 P.POINT, 3705 BRI UNIT dan 357 Pos Pelayanan Desa.⁵⁶ Hal tersebut menunjukkan bahwa BRI adalah salah satu bank yang dipercaya oleh masyarakat sebagai tempat menabung atau meminjam modal untuk usaha.

2. Struktur Organisasi

a. Pimpinan Cabang

Pimpinan Cabang ini adalah orang yang memimpin dan mengawasi cabang BRI Katamso Yogyakarta. Dalam hal ini pemberian kredit, maka Pimpinan cabang sangat berperan dalam memutuskan apakah suatu permohonan kredit dapat diterima atau tidak.

b. Supervisor Penunjang Bisnis

⁵⁶ <http://banking.blog.gunadarma.ac.id/2010/04/14/sejarah-pt-bank-rakyat-indonesia-persero-tbk/> di akses pada tanggal 06 Agustus 2011

Memiliki tugas dan wewenang dalam melaksanakan fungsi Administrasi Kredit di Kanca yang meliputi pengelolaan administrasi dan dokumentasi, pinjaman berdasarkan prosedur yang jelas dan mengentry data statis pinjaman.

c. Supervisor Penunjang Operasional

Memiliki tugas dan wewenang untuk meminimalkan risiko serta memperlancar proses operasional pinjaman sesuai target yang di tetapkan dan ketentuan yang berlaku, memonitoring penatakerjaan register dan dokumen yang berkaitan dengan bidang tugasnya dan melakukan review berkala atas agunan kredit prakarsa Kanca.

d. Sekretariat & SDM

Sekretariat ini bertugas mencatat permohonan kredit yang telah diterima bank dalam agenda masuk yang kemudian akan diserahkan kepada Pimpinan cabang.

e. Teller/Deskman

Memiliki tugas dan wewenang melayani nasabah apabila ingin menabung, melakukan validasi saat transaksi penyetoran atau penarikan tunai, melakukan transaksi yang diminta nasabah meliputi :

1. Transaksi setor tunai
2. Transaksi transfer

3. Transaksi payment atau pembayaran
4. Transaksi pencairan kredit
5. Transaksi angsuran kredit
6. Transaksi pelunasan kredit
7. Transaksi pencairan cek
8. Tarik/setor ke Bank Indonesia

3. VISI dan MISI



Menjadi perusahaan asuransi jiwa yang terkemuka Di Indonesia

- MISI**
1. Melaksanakan bisnis asuransi jiwa secara professional di Indonesia.
 2. Memberikan pelayanan prima kepada Nasabah dan Pemegang Saham melalui jaringan kerja yang luas.
 3. Memberikan keuntungan Pemegang Saham dan meningkatkan kesejahteraan pegawai.

B. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pada Bank Rakyat Indonesia

Cabang Katamso, Yogyakarta

1. Proses Terjadinya Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak

Tanggung

Menurut Bapak Madyantoro, kepala bagian Supervisor Penunjang Bisnis dalam proses terjadinya perjanjian kredit pada Bank Rakyat Indonesia cabang Katamso ,Yogyakarta yaitu Pemohon kredit mengajukan permohonan kreditnya kepada Bank dengan pertimbangan memerlukan pembiayaan (kredit), kemudian petugas bank memberikan penjelasan kepada pemohon tentang hal-hal yang berkaitan dengan perkreditan dan menyerahkan form permohonan kredit kepada pemohon dan pemohon mengisi form permohonan kredit beserta persyaratan-persyaratan sebagaimana tercantum dalam ketentuan persyaratan dan dokumentasi kredit. Setelah permohonan kredit diterima bank, kemudian dicatat dalam agenda surat masuk oleh sekretariat dan selanjutnya disampaikan kepada pemimpin cabang.⁵⁷

Setelah mempelajari permohonan kredit pemimpin cabang memberikan disposisi untuk pelaksanaan lebih lanjut sesuai dengan bank teknis. Berdasarkan nota disposisi pemimpin cabang tersebut, petugas kredit menindak lanjuti apabila ditolak maka dibuatkan surat penolakan kreditur, apabila diproses sesuai bank teknis, tindakan selanjutnya diserahkan pada

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak Madyantoro, kepala bagian Supervisor Penunjang Bisnis pada tanggal 26 Juli 2011

Supervisor Penunjang Bisnis. Supervisor Penunjang Bisnis melaksanakan kegiatan:

- 1). Mengadakan registrasi atau cek list pada proses penanganan kredit untuk masing-masing tahapan kegiatan.
- 2). Mengumpulkan data pemohon baik yang bersifat financial maupun non financial.
- 3). Meminta informasi kepada Bank Indonesia atau melalui lintas data elektronik atau IDI.
- 4). Mengadakan wawancara mengenai data-data nasabah berkaitan dengan permohonan kreditnya dan mengadakan *On The Spot* ke rumah atau lokasi usaha dan lokasi jaminan.

Dalam hal-hal tertentu Supervisor Penunjang Bisnis dengan data-data yang telah dihimpun, baik feasible atau tidak feasible dapat mengajukan usulan prinsip kepada pemimpin cabang. Pemimpin Cabang memberi keputusan usulan prinsip dengan disposisi:

- a). Ditolak atau diproses, jika permohonan ditolak maka dibuatkan surat penolakan kredit oleh pemimpin cabang.
- b). Tetapi jika permohonan diproses lebih lanjut maka Supervisor Penunjang Bisnis melanjutkan pembahasannya.

Dengan dasar persetujuan kredit dari kantor pusat maka pemimpin cabang menerbitkan surat pemberitahuan persetujuan permohonan kredit (SPPPK) kepada pemohon. Serta telah ditanda tangani oleh pemohon diatas materai cukup sebagai pernyataan kesanggupan pemohon atas ketentuan

kredit untuk dikembalikan kepada bank. Setelah ditandatanganinya pernyataan kesanggupan pemohon atas ketentuan kredit oleh debitur kemudian petugas kredit selanjutnya menyiapkan Perjanjian Kredit dan Pengikatan Jaminan baik secara di bawah tangan dan atau secara notariil untuk ditandatangani oleh debitur. Perjanjian kredit ini dibuat dan diterbitkan oleh Bank Rakyat Indonesia cabang Katamso, Yogyakarta dalam bentuk tertulis.

2. Bentuk dan Isi Perjanjian dengan Jaminan Hak Tanggungan

Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang katamso dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dilakukan di bawah tangan. Menurut Bapak Madyantoro, kepala bagian Supervisor Penunjang Bisnis, Yogyakarta, pihak debitur dalam pembuatan perjanjian kredit ini tidak berperan apa-apa. Klausula-klausula yang terdapat di dalam perjanjian kredit ini telah ditentukan secara sepihak oleh pihak bank. Hanya menerapkan prinsip dari asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme, yaitu adanya keseimbangan antara para pihak dalam penerapan hak dan kewajiban antara pihak Bank dengan nasabah. Beliau menyatakan bahwa tindakan yang telah dilakukan Bank dalam perjanjian kredit ini terjadi karena telah adanya kebijakan dari kantor pusat yang menghendaki demikian. Dimana seluruh isi perjanjian kredit tersebut telah dibakukan sehingga nasabah hanya tinggal mengikuti dan menyetujui apa yang telah tertera dalam formulir perjanjian kredit tersebut.

Menurut beliau dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak

tanggungannya ini sebelumnya dari pihak Bank menjelaskan terlebih dahulu isi dari perjanjian kredit tersebut. Disamping itu, Bank juga memberikan kebebasan bagi nasabah atau pihak ketiga untuk membaca terlebih dahulu isi dari perjanjian kredit itu, tetapi dalam praktiknya sebagian besar nasabahnya tidak membaca isi perjanjian tersebut melainkan langsung menyetujuinya.

Untuk tercapainya kesepakatan dalam perjanjian maka tentu harus ada satu pihak yang menawarkan causa atau isi perjanjian dan ada penawaran dari debitur, serta ada yang menerima penawaran tersebut. Dengan demikian maka kesepakatan tersebut terjadi karena adanya penawaran antara para pihak yang membuat perjanjian hal ini tersimpul dari isi pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

Sedangkan sesuai dengan Asas Konsensualisme karena untuk adanya suatu perjanjian harus ada kesepakatan menurut pasal 1321 KUHPerdara yaitu “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”, oleh karena itu kedua belah pihak mempunyai kedudukan yang seimbang dan berusaha untuk mencapai kesepakatan yang diperlukan bagi terjadinya perjanjian tersebut melalui suatu proses negoisasi atau musyawarah yang berkaitan dengan jenis dan harga dari obyek yang diperjanjikan diantara para pihak.

Dengan demikian bentuk standart atau baku dari perjanjian kredit ini diperbolehkan dengan tidak menyimpang Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum hal ini sesuai dengan pasal 1337 KUHPerdara yaitu “suatu

sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan”

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian pengikat jaminan ini sifatnya *accesoir* artinya perjanjian ini ada karena adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit sehingga jika perjanjian kreditnya berakhir atau hapus, maka secara otomatis perjanjian pengikat jaminan Hak Tanggungan ini juga berakhir atau hapus. Di dalam akta pemberian hak tanggungan wajib dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
2. Domisili para pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a.
3. Penunjuk secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin.
4. Nilai hak tanggungan
5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Akta pemberian hak tanggungan ini wajib didaftarkan pada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian agunan. Sebagai bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan Sertifikat Hak Tanggungan memuat

irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang berarti mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse akte hypotik* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian kreditnya oleh debitur dan penjamin dihadapan kreditur atau Bank sebagai pemberi kredit.

3. Analisis

Dalam perjanjian tersebut para pihak telah bersepakat untuk mengasuransikan obyek yang dijadikan jaminan kepada pihak asuransi dengan asuransi yang bekerja sama dengan bank. Untuk melindungi para pihak, contohnya apabila obyek jaminannya terjadi kerusakan pada obyek tersebut terjadi bencana seperti kebakaran, maka pihak asuransi dapat menanggungnya. Dan pihak bank tidak bisa memberikan kreditnya apabila pihak ketiga atau penjamin adalah bukan saudara kandung.

C. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso, Yogyakarta

1. Hak Dan Kewajiban Debitur

a) Hak Debitur

- a. Mendapatkan pinjaman kredit sesuai dengan yang dibutuhkannya
- b. Mendapatkan pelayanan yang maksimal dari kreditur
- c. Debitur berhak menuntut barangnya kembali setelah melunasi uang pinjaman dan bunga
- d. Debitur berhak menuntut ganti rugi apabila barang jaminan rusak atau hilang karena kelalaian orang yang meminjamkan
- e. Debitur berhak meminta uang kelebihan dari hasil penjualan barang

b) Kewajiban Debitur

- 1). Peminjam pada waktu yang telah ditentukan berkewajiban mengembalikan sesuatu yang dipinjamnya kepada pihak yang meminjamkan sesuai dengan jumlah dan keadaan yang sama pula (Pasal 1763 KUHPerdara).
- 2). Peminjam dalam hal tidak mampu mengembalikan barang yang dipinjamnya dalam jumlah dan keadaan yang sama, maka ia diwajibkan membayar harganya dalam hal mana harus

diperhatikan waktu dan tempat dimana barangnya menurut perjanjian harus dikembalikan (Pasal 1764 ayat (1) KUHPerdara).

- 3). Apabila waktu dan tempat tidak ditentukan, maka peminjam diwajibkan melakukan pelunasan menurut harga barang pinjaman pada waktu dan tempat dimana pinjaman telah terjadi (Pasal 1764 ayat (2) KUHPerdara).

2. Hak Dan Kewajiban Kreditur

a) Hak Kreditur

- 1). Menerima kembali uang yang dipinjamkan dari pihak peminjam.
- 2). Menuntut pengembalian pinjamannya apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan peminjam tidak mengembalikan sejumlah uang yang dipinjamnya.

b) Kewajiban Kreditur

- 1). Pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali apa yang telah diperjanjikannya, sebelum waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut berakhir (Pasal 1759 KUHPerdara)
- 2). Memberikan pelayanan atau jasa yang maksimal kepada nasabah (debitur)
- 3). Memberikan sekedar kelonggaran kepada si peminjam jika tidak telah ditetapkan suatu waktu menurut keadaannya menuntut pengembalian pinjamannya (Pasal 1760 KUHPerdara)

- 4). Jika telah diadakan perjanjian bahwa pihak yang telah meminjam suatu barang atau sejumlah uang yang akan mengembalikannya bila ia mampu untuk itu, maka hakim mengingat keadaan akan menentukan waktu pengembaliannya (Pasal 1761 KUHPerdara)⁵⁸

D. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dan Pihak Ketiga apabila Debitur melakukan Wanprestasi

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso terdapat faktor-faktor atau pemicu debitur (nasabah) tidak membayar kredit diantara dari pihak eksternal atau nasabahnya sendiri yang meremehkan atau menggampangkan batas waktu yang telah disepakati dalam pelunasan hutangnya. Kalau dilihat dari faktor internal atau dari pihak bank sendiri sejauh ini tidak pernah lalai. Apabila terdapat debitur (nasabah) yang menggampangkan perjanjian kredit tersebut, maka oleh pihak bank diberikan surat pemberitahuan bahwa nasabah telah melewati jangka waktu untuk melunasi hutangnya. Selama satu sampai dua minggu ia tidak menanggapi surat panggilan tersebut, maka Bank akan mendatangi kediaman atau tempat tinggal debitur (nasabah), apabila tetap tidak mau membayar maka oleh pihak bank akan melelang obyek jaminan yang dijadikan jaminan tersebut sebagai pilihan terakhir.

Benda atau barang yang dijadikan obyek jaminan milik pihak ketiga pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso tersebut tetap diasuransikan apabila pihak nasabah (debitur) tidak dapat membayar hutangnya dan apabila terjadi

⁵⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, hlm. 45.

kerusakan pada obyek jaminan maka pihak asuransi yang menanggungnya. Hal tersebut merupakan bentuk dari perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai penjamin hutang debitur.

Dalam pasal 1338 KUHPerdota yang menyatakan :

“semua perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka barang jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan dapat dijual”.

Dalam pasal 1340 KUHPerdota yang menyatakan :

“suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, maka perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak ketiga dan tak dapat mendapat manfaat karenanya”

Dalam pasal 1317 KUHPerdota yang menyatakan :

“lagi pula diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ke tiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat janji yang seperti itu”

Bahwa berdasarkan Pasal 1831 KUHPerdota yang berbunyi:

“penanggung tidak wajib membayar kepada kreditur kecuali Debitur lalai membayar hutangnya, dalam hal itu pun barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi hutangnya” dan seharusnya yang dijual (baik secara lelang maupun penjualan biasa) adalah harta milik debitur dahulu bukan harta si pihak ketiga.

Selain itu dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan 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 perseorangan.

Apabila benda jaminan yang dijaminakan tidak dapat mencukupi untuk membayar hutang, maka berlakulah Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara.

Pasal 1131 KUHPerdara berbunyi :

“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 perseorangan”.

Pasal 1132 KUHPerdara berbunyi :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Perlindungan hukum bagi kreditur yang terakhir apabila benda yang dijaminakan tidak cukup untuk membayar hutang atau melakukan wanprestasi yaitu dengan dibuatnya perjanjian baru maupun penjadwalan ulang sehingga hak-hak kreditur dapat terpenuhi.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan dan setelah penelitian dilakukan dengan pembahasan mengenai “PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA (DI BANK BRI CABANG BRIGJEN KATAMSO YOGYAKARTA)” maka penulis dapat menyimpulkan adalah :

Bentuk perjanjian kredit adalah standart atau baku karena isi dan klausula-klausula yang terdapat di dalam perjanjian kredit dibuat oleh Bank Rakyat Indonesia cabang Katamso ,Yogyakarta. Dimana debitur dan pihak ketiga tinggal menyetujui atau menolak perjanjian kredit, jika debitur dan pihak ketiga menyetujui maka debitur dan pihak ketiga menandatangani perjanjian tersebut hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Dalam perjanjian kredit di Bank Rakyat Indonesia cabang Katamso ,Yogyakarta dengan jaminan Hak Tanggungan yang obyeknya milik pihak ketiga pengikatannya dilakukan dengan PPAT.

Perlindungan hukum terhadap kreditur apabila debitur wanprestasi sedangkan obyek jaminannya adalah milik pihak ketiga maka kreditur akan melakukan somasi terlebih dahulu kepada debitur, jika somasi yang dilakukan

kreditur tidak berhasil maka kreditur kemudian melakukan pendekatan secara kekeluargaan. Hal ini dilakukan untuk mengetahui kesulitan yang dihadapi oleh debitur sehingga tidak membayar hutangnya. Kemudian kreditur dan debitur melakukan musyawarah yang menghasilkan kesepakatan yaitu pembuatan perjanjian baru yang isinya tentang penjadwalan pembayaran hutang. Dengan adanya perjanjian baru tersebut maka dapat disimpulkan bahwa ada perlindungan hukum terhadap kreditur dalam praktek perjanjian kredit.

Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga apabila benda atau barang yang dijadikan obyek jaminan milik pihak ketiga oleh debitur pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Katamso tersebut tetap diasuransikan apabila pihak nasabah (debitur) tidak dapat membayar hutangnya dan terjadi kerusakan pada obyek jaminan maka pihak asuransi yang menanggungnya. Hal tersebut merupakan bentuk dari perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai penjamin hutang debitur.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Bank sebagai pemberi kredit harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menganalisis keadaan dari penerima kredit yaitu mengenai watak debitur, kemampuan ekonomi, jalannya usaha dan lain-lainnya dimana hal-hal demikian juga ikut menentukan perkembangan kredit yang diberikan.

2. Agar pemerintah membuat peraturan perundang-undangan yang jelas untuk syarat sebagai pihak ketiga apabila pihak ketiga sebagai penjamin. Dan memberikan perlindungan hukum terhadap obyek jaminan milik pihak ketiga.
3. Bank harus meneliti benda jaminan yang diberikan oleh debitur secara riil di lapangan, seperti keabsahan sertifikat hak milik apabila yang dijadikan jaminan adalah sertifikat milik pihak ketiga.

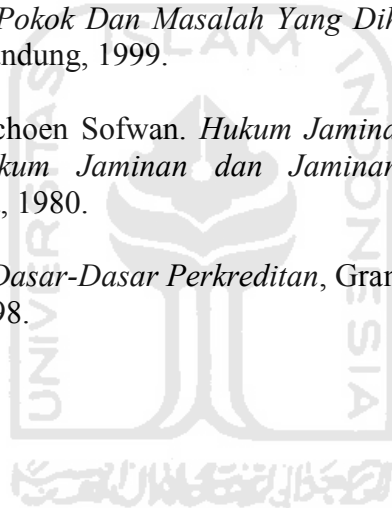


DAFTAR PUSTAKA

LITERATUR

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- _____. *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Djohari Santosa dan Achmad Ali. *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk pertama, FH-UII, Yogyakarta, 1983.
- Gatot Suparmono. *Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Djambatan, Jakarta, 1996
- Hartono Hadisaputro. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, 1984.
- Hasanudin Rahman. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*,
- J. Satrio. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- _____. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993.
- Kartini Mulyadi . *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- M. Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- M.Yahhya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1991.
- _____. *Bab-Bab tentang Hypotheek*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- _____. *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mgs. Edy Putra. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1986.
- _____. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989
- Muhammad Djumhana. *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Oey Hoey Tiong. *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.
- R. Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, PT. Binacipta, Bandung, 1977.

- _____, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Ctk Keenam, Putra A Bardin, 1999.
- R. Subekti, S. H., *Hukum Perjanjian*, ctk. Keempat, PT. Intermedia, Jakarta, 1983.
- _____, *Hukum Perjanjian*, ctk. kesebelas, PT. Intermedia, Jakarta, 1987.
- _____, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1991.
- Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Ctk. Pertama, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*, Edisi Keempat, ctk. Kedua, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- _____, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1986.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Hukum Jaminan di Indonesia : Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Thomas Suyanto, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1998.



PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

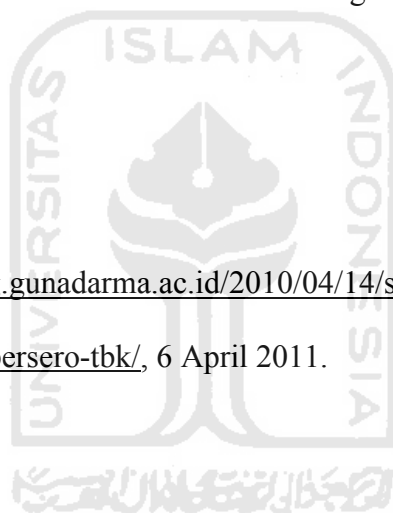
Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

WEBSITE

<http://banking.blog.gunadarma.ac.id/2010/04/14/sejarah-pt-bank-rakyat-indonesia-persero-tbk/>, 6 April 2011.





PEMERINTAH PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
SEKRETARIAT DAERAH
 Kompleks Kepatihan, Danurejan, Telepon (0274) 562811 - 562814, 512243 (Hunting)
 YOGYAKARTA 55213

SURAT KETERANGAN / IJIN

Nomor : 070/4368/V/2011

Membaca Surat : Dekan fak Hukum UII Yogyakarta. Nomor : 192/DEK/70/SR/DIV.URT/2011.
 Tanggal Surat : 24 MEI 2011. Perihal : Ijin Penelitian .
 Mengingat : 1. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2006, tentang Perizinan bagi Perguruan Tinggi Asing, Lembaga Penelitian dan Pengembangan Asing, Badan Usaha Asing dan Orang Asing dalam Melakukan Kegiatan Penelitian dan Pengembangan di Indonesia;
 2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 33 Tahun 2007, tentang Pedoman Penyelenggaraan Penelitian dan Pengembangan di Lingkungan Departemen Dalam Negeri dan Pemerintahan Daerah;
 3. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 37 Tahun 2008, tentang Rincian Tugas dan Fungsi Satuan Organisasi di Lingkungan Sekretariat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
 4. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 18 Tahun 2009 tentang Pedoman Pelayanan Perijinan, Rekomendasi Pelaksanaan Survei, Penelitian, Pendataan, Pengembangan, Pengkajian, dan Studi Lapangan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

DIJINKAN untuk melakukan kegiatan survei/penelitian/pendataan/pengembangan/pengkajian/studi lapangan *) kepada :

Nama : ARVIN NUR RACHMAN. NIP/NIM : 07 410 045.
 Alamat : Jl. Tamansiswa 158, Yogyakarta
 Judul : PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA (DI BANK BRI CABANG KATAMSO) YOGYAKARTA.

Lokasi : Yogyakarta.
 Waktu : 3 (tiga) Bulan Mulai tanggal : 26 Mei s/d 26 Agustus 2011

Dengan ketentuan :

- Menyerahkan surat keterangan/ijin survei/penelitian/pendataan/pengembangan/pengkajian/studi lapangan *) dari Pemerintah Provinsi DIY kepada Bupati/Walikota melalui institusi yang berwenang mengeluarkan ijin dimaksud;
- Menyerahkan **softcopy** hasil penelitiannya kepada Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta melalui Biro Administrasi Pembangunan Setda Provinsi DIY dalam **compact disk (CD)** dan menunjukkan cetakan asli yang sudah disahkan dan dibubuhi cap institusi;
- Ijin ini hanya dipergunakan untuk keperluan ilmiah, dan pemegang ijin wajib mentaati ketentuan yang berlaku di lokasi kegiatan;
- Ijin penelitian dapat diperpanjang dengan mengajukan surat ini kembali sebelum berakhir waktunya;
- Ijin yang diberikan dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila pemegang ijin ini tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

Dikeluarkan di : Yogyakarta
 Pada tanggal : 26 Mei 2011

An. Sekretaris Daerah,
 Asisten Perencanaan dan Pembangunan
 Uti Kusuma Bina Administrasi Pembangunan

- Tembusan disampaikan kepada Yth.
- Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta (sebagai laporan);
 - Walikota Yogyakarta Cq. Dinas Perizinan
 - Dekan fak Hukum UII Yogyakarta.
 - Yang bersangkutan



Model 54



PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.

KANTOR WILAYAH

Jl. Cik Diiro No. 3 Yogyakarta 55223
Telepon (0274) 520270, 561403 (Hunting)
Facsimile : (0274) 514166, 584883

Nomor: B.3352 /KW-VII/SDM/06/2011

Yogyakarta, 21 Juni 2011

Lamp : -

Hal : Permohonan Ijin Penelitian

Kepada Yth.

Pemimpin Cabang

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

di -

YOGYAKARTA KATAMSO

Surat Kanca BRI Yogyakarta Katamso No. B.1995/KC-VII/LYI/05/2011 tanggal 31 Mei 2011

Menunjuk surat tersebut di atas perihal pokok surat permohonan ijin penelitian, dengan ini disampaikan keterangan sebagai berikut :

1. Kanwil BRI Yogyakarta dapat menyetujui permohonan ijin penelitian mahasiswa Universitas Islam Indonesia dengan identitas sebagai berikut :

Nama : Arvin Nur Rachman
No. Induk : 07 410 045
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga (di Bank BRI Cabang Katamso) Yogyakarta.

2. Persetujuan tersebut dengan persyaratan sebagai berikut :

- Persetujuan dimaksud diberikan sepanjang tidak mengganggu kelancaran Operasional Kanca.
- Sebelum melaksanakan penelitian ybs wajib membuat surat pernyataan bahwa ybs tunduk kepada Undang-Undang Kerahasiaan Bank/ Perusahaan.
- Data yang diminta tidak menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan rahasia Bank, rahasia Perusahaan dan rahasia Nasabah sesuai ketentuan, kerahasiaan bagi perusahaan yang telah *Go Publik*.
- Semua keterangan dan data yang diterima semata-mata untuk kepentingan riset/ ilmiah dan tidak dipergunakan untuk merugikan pihak BRI, pihak lain/ Nasabah BRI.
- Selama melaksanakan penelitian ybs wajib menjaga ketertiban, ketenangan kerja dan tidak mengganggu pelayanan umum/ kegiatan Operasional, serta tidak diperkenankan menggandakan/foto copy SE/SK/Kebijakan Intern BRI (SE/SK/Surat Intern hanya dibaca di Kanca).
- Yang bersangkutan wajib menyerahkan hasil Laporan Penelitian :
 - 1) I (satu) eksemplar untuk Bagian SDM Kanwil BRI Yogyakarta.
 - 2) I (satu) eksemplar untuk Kanca BRI Yogyakarta Katamso.

Demikian agar menjadikan maklum dan dapat dipergunakan seperlunya.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk
KANTOR WILAYAH YOGYAKARTA

Sis Apik Wijavanto
Sis Apik Wijavanto
Wapinwil

Tri Budi Tjahjono
Tri Budi Tjahjono
Kepala Bagian

Tindakan :
- Arsip

AGENDA	
NOMOR :	
TANGGAL :	

Surat Pernyataan

Menunjuk Surat Ijin Nomor B.3352/KW-VII/SDM/06/2011, dengan ini disampaikan keterangan sebagai berikut:

1. Saya yang bertanda tangan di bawah ini, sebagai Mahasiswa Strata I Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dengan ini identitas sebagai berikut:
Nama : Arvin Nur Rachman
No. Mahasiswa : 07410045
Fakultas : Hukum, Universitas Islam Indonesia
2. Menyetujui persetujuan dan persyaratan sebagai berikut:
 - a. Skripsi ini tidak mengganggu kelancaran operasional kantor cabang katamso.
 - b. Saya bersedia tunduk kepada Undang-Undang Kerahasiaan Bank atau Perusahaan.
 - c. Data yang diminta tidak menyangkut hal-hal yang berkaitan dengan kerahasiaan Bank, kerahasiaan perusahaan dan kerahasiaan nasabah.
 - d. Semua keterangan yang diminta semata-mata untuk kepentingan riset atau ilmiah dan tidak akan digunakan untuk merugikan pihak BRI, pihak lain atau nasabah BRI.
 - e. Saya bersedia menjaga ketertiban, ketenangan kerja, dan tidak mengganggu pelayanan umum atau kegiatan operasional.
 - f. Saya bersedia menyerahkan laporan hasil skripsi kepada Kanwil dan Kanca BRI Katamso.

Demikian surat ini saya buat untuk dipergunakan seperlunya.

Yogyakarta, 11 Juli 2011

Yang membuat pernyataan

METERAI
TEMPEL
POSTAL SERVICE
4EF60AA734872482

ENAM RIBU RUPIAH
6000



(Arvin Nur Rachman)

Model SH-03/KUPEDES

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.KANTOR CABANG :
UNIT :Nomor SKPP : / /
Nomor Pangkal/CIF :**SURAT PENGAKUAN HUTANG**

Nomor :

Untuk kepentingan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Badan Hukum yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan yang telah diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor : 88 tanggal 04 Nopember 2003, Tambahan Nomor : 11053;

Pada hari ini tanggal bulan
tahun (.....)

Yang bertandatangan dibawah ini : ¹



dengan ini menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung hutang sejumlah dibawah ini atau segala hutang yang akan timbul sehubungan dengan Surat Pengakuan Hutang ini, sehingga dengan demikian baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri atau salah seorang saja menanggung segala hutang (*hoofdelijk*)², selanjutnya disebut YANG BERHUTANG, menyatakan mengaku berhutang kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Unit selanjutnya disebut BANK, karena telah menerima uang sebagai pinjaman Kupedes sejumlah Rp..... (.....
..... rupiah) menurut syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut dibawah ini :

¹ Diisi dengan nama, alamat dan pekerjaan dari YANG BERHUTANG

² Dicoret kalimat "dengan.... s/d segala hutang (*hoofdelijk*), "apabila YANG BERHUTANG hanya 1 (satu) orang.



Lembar lanjutan ke 2
Surat Pengakuan Hutang

PENGUNAAN PINJAMAN
Pasal 1

Pinjaman yang diterima oleh YANG BERHUTANG dari BANK dipergunakan untuk keperluan

JANGKA WAKTU, ANGSURAN, PELUNASAN MAJU
DAN PBTW³
Pasal 2

1. Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG kepada BANK dalam jangka waktu (.....) bulan terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Surat Pengakuan Hutang ini.

2. Pokok Pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG tiap-tiap dengan angsuran yang sama besarnya yang meliputi angsuran pokok dan bunga dalam (.....) kali angsuran masing-masing sebesar Rp. (..... rupiah). Angsuran tersebut harus dibayar selambat-lambatnya setiap tanggal pada bulan angsuran yang bersangkutan. Dalam hal tanggal tersebut jatuh pada hari libur maka angsuran harus dibayar oleh YANG BERHUTANG pada hari kerja sebelumnya.⁴

Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG tiap-tiap dengan angsuran yang sama besarnya yang meliputi angsuran pokok dan bunga dalam (.....) kali angsuran masing-masing sebesar Rp. (..... rupiah). Angsuran tersebut harus dibayar setiap tanggal atau selambat-lambatnya pada tanggal ditambah 7 (tujuh) hari kerja pada bulan angsuran yang bersangkutan, akan tetapi tidak melewati akhir bulan angsuran yang bersangkutan. Dalam hal tanggal pembayaran angsuran tersebut jatuh pada hari libur maka angsuran harus dibayar oleh YANG BERHUTANG pada hari kerja sebelumnya atau selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal tersebut pada bulan yang bersangkutan, akan tetapi tidak melewati akhir bulan angsuran yang bersangkutan. Angsuran terakhir harus dibayar oleh YANG BERHUTANG selambat-lambatnya pada tanggal Dalam hal tanggal angsuran terakhir tersebut jatuh pada hari libur maka angsuran terakhir harus dibayar oleh YANG BERHUTANG pada hari kerja sebelumnya.⁵

3. Apabila YANG BERHUTANG melunasi pinjaman sebelum berakhirnya jangka waktu pinjaman (pelunasan maju), maka atas pelunasan maju tersebut berlaku ketentuan yang ditetapkan oleh BANK.

4. Dalam angsuran pinjaman tersebut terkandung unsur Cadangan Pengembalian Bunga Tepat Waktu (CPBTW) yang tidak berbunga dan yang sekaligus merupakan cadangan penalty apabila terjadi tunggakan.⁶

³ Dicoret penulisan "DAN PBTW" apabila pinjaman tidak mendapatkan PBTW

⁴ Dicoret kalimat "Pokok pinjaman.... s/d pada hari kerja sebelumnya" apabila pinjaman Kupedes mendapatkan PBTW.

⁵ Dicoret kalimat "Pokok pinjaman.... s/d pada hari kerja sebelumnya" apabila pinjaman Kupedes tidak mendapatkan PBTW.

⁶ Dicoret apabila pinjaman Kupedes tidak mendapatkan PBTW.

Lembar lanjutan ke 3
Surat Pengakuan Hutang

5. Apabila pembayaran kembali pokok dan bunga pinjaman tersebut dilaksanakan tepat pada waktu yang diperjanjikan sebagaimana ayat 2 pasal ini atau apabila dilaksanakan pembayaran sebelum waktunya yang meliputi satu atau beberapa angsuran pokok dan bunga, maka BANK wajib membayar Pengembalian Bunga Tepat Waktu (PBTW) dari angsuran bunga yang telah dibayar oleh YANG BERHUTANG. Bilamana pembayaran dilaksanakan tidak tepat waktu sesuai yang diperjanjikan, baik untuk satu atau beberapa angsuran pokok dan bunganya, maka YANG BERHUTANG tidak berhak atas Pengembalian Bunga Tepat Waktu (PBTW).⁷
6. Pembayaran pengembalian bunga dilakukan oleh BANK dengan cara pemindahbukuan dari rekening Cadangan Pengembalian Bunga Tepat Waktu (CPBTW) ke rekening simpanan yang ditentukan oleh YANG BERHUTANG.⁷

PROVISI, DENDA DAN⁸ BIAYA-BIAYA

Pasal 3

1. Yang BERHUTANG harus membayar :
 - a. Provisi sebesar (.....)% dari Rp. (..... rupiah) atau sebesar Rp. (..... rupiah).⁹
 - b. Biaya Administrasi sebesar Rp. (..... rupiah). Biaya-biaya tersebut harus dibayar sekaligus lunas pada saat penandatanganan Surat Pengakuan Hutang ini.
2. Tiap-tiap jumlah angsuran baik pokok dan atau bunga yang terlambat dibayarkan oleh YANG BERHUTANG dikenakan Denda sebesar 50% x suku bunga (.....%) x tunggakan (pokok + bunga) setiap bulannya dan dihitung untuk setiap bulan keterlambatan.¹⁰
3. Bea meterai dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian pinjaman ini merupakan beban dan harus dibayar oleh YANG BERHUTANG.

AGUNAN

Pasal 4

Guna menjamin supaya pinjaman YANG BERHUTANG kepada BANK dibayar dengan semestinya, baik pinjaman yang ditimbulkan karena pengakuan ini atau karena alasan-alasan lain, ataupun yang mungkin timbul pada suatu ketika termasuk bunga, denda, ongkos-ongkos dan biaya-biaya lainnya, maka YANG BERHUTANG :¹¹

1. Menyerahkan agunan berupa tanah atau tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah, yang diuraikan sebagai berikut :

⁷ Dicoret apabila pinjaman Kupedes tidak mendapatkan PBTW.

⁸ Dicoret penulisan "PROVISI, DENDA DAN" apabila pinjaman Kupedes tidak terdapat ketentuan provisi dan denda

⁹ Dicoret apabila pinjaman Kupedes tidak terdapat ketentuan provisi

¹⁰ Dicoret apabila pinjaman Kupedes tidak terdapat ketentuan denda

¹¹ Dicoret jenis agunan yang tidak digunakan

Lembar lanjutan ke 4
Surat Pengakuan Hutang

(i) SHM / SHGB / SHGU / Petok D / Girik / Letter C / Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hak Adat lainnya¹² :

Nomor :
Atas Nama :
Luas :m2

Terletak di :
● Blok :
● Desa / Kelurahan / Kecamatan :
● Kabupaten / Propinsi :

Dengan batas-batas sebagai berikut:

● Utara :
● Timur :
● Selatan :
● Barat :

(ii) SHM / SHGB / SHGU / Petok D / Girik / Letter C / Kepemilikan Tanah Berdasarkan Hak Adat lainnya¹² :

Nomor :
Atas nama :
Luas : m2

Terletak di :
● Blok :
● Desa / Kelurahan / Kecamatan :
● Kabupaten / Propinsi :

Dengan batas-batas sebagai berikut:

● Utara :
● Timur :
● Selatan :
● Barat :

Atas penyerahan agunan tersebut di atas dibuatkan SKMHT/diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan akta yang akan dibuat kemudian/dibuatkan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan.¹³

2. Menggadaikan dan mengalihkan kepada BANK segala barang-barang bergerak dan atau surat berharga yang diterangkan lebih lanjut dalam akta tersendiri yang akan dibuat kemudian.
3. Menyerahkan sebagai agunan kepada BANK segala barang-barang bergerak yang diterangkan lebih lanjut dalam akta tersendiri yang akan dibuat kemudian.
4. Memberikan hak kepada BANK untuk mengalihkan/memindahkan Ijin Pemakaian Tempat Berjualan (Kios/Toko/Los) kepada orang/pihak lain, sesuai dengan surat kuasa dan surat/akta lainnya yang akan dibuat kemudian.

¹² Dicoret bukti kepemilikan yang tidak digunakan

¹³ Dicoret yang tidak perlu

Lembar lanjutan ke 5
Surat Pengakuan Hutang

ASURANSI
Pasal 5

1. Untuk kepentingan BANK, BANK dapat mempertanggungkan atau mengasuransikan jiwa YANG BERHUTANG (.....)¹⁴ kepada Perusahaan Asuransi Jiwa yang ditunjuk oleh BANK atas beban dengan syarat-syarat asuransi yang berlaku.
2. Apabila dianggap perlu BANK akan mempertanggungkan atau mengasuransikan agunan atas pinjaman ini kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK dengan Banker's Clause untuk dan atas nama BANK, atas beban biaya YANG BERHUTANG.

KEWAJIBAN LAIN YANG BERHUTANG
Pasal 6

YANG BERHUTANG berkewajiban untuk menyerahkan kepada BANK asli surat-surat bukti kepemilikan agunan untuk disimpan oleh BANK sampai dengan pinjaman lunas.

PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN
Pasal 7

BANK berhak baik dilakukan sendiri atau dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk BANK dan YANG BERHUTANG wajib mematuhi untuk setiap waktu meminta keterangan dan melakukan pemeriksaan yang diperlukan BANK kepada YANG BERHUTANG.

PERNYATAAN
Pasal 8

YANG BERHUTANG dengan tegas menyatakan :

1. Bersedia memberikan setiap keterangan - keterangan dengan sebenar - benarnya yang diperlukan oleh BANK atau kuasanya dan tunduk kepada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh BANK terutama mengenai kebijakan pemberian pinjaman.
2. Bahwa pinjaman yang diterima dari BANK tersebut akan dipergunakan untuk keperluan-keperluan sebagaimana yang diuraikan dalam pasal 1 dan setiap waktu BANK berhak memeriksa penggunaan pinjaman dimaksud.
3. Bilamana pinjaman ternyata digunakan untuk keperluan lain, maka BANK berhak dengan seketika menagih pinjamannya dan YANG BERHUTANG diwajibkan tanpa menunda-nunda lagi membayar seluruh pinjamannya berupa pokok, bunga, denda, biaya-biaya dan kewajiban lainnya yang mungkin timbul dengan seketika dan sekaligus lunas.

¹⁴ Diisi nama YANG BERHUTANG yang diasuransikan sesuai ketentuan

Lembar lanjutan ke 6
Surat Pengakuan Hutang

4. Bilamana pinjaman tidak dibayar lunas pada waktu yang telah ditetapkan, maka BANK berhak untuk menjual seluruh agunan sehubungan dengan pinjaman ini, baik secara dibawah tangan maupun dimuka umum, untuk dan atas nama permintaan BANK dan atas kerelaan sendiri tanpa paksaan YANG BERHUTANG dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya akan menyerahkan/mengosongkan rumah/bangunan sebagaimana tersebut dalam pasal 4 Surat Pengakuan Hutang ini.
5. Apabila pernyataan ayat 4 tersebut diatas tidak dilaksanakan dengan semestinya, maka atas biaya YANG BERHUTANG sendiri, pihak BANK dengan bantuan yang berwenang dapat melaksanakannya.

DOMISILI **Pasal 9**

Tentang Surat Pengakuan Hutang ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya YANG BERHUTANG memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri dengan tidak mengurangi hak dan wewenangnya BANK untuk menuntut pelaksanaan/eksekusi atau mengajukan tuntutan hukum terhadap YANG BERHUTANG berdasarkan Surat pengakuan Hutang ini melalui atau dihadapan Pengadilan-Pengadilan lainnya dimanapun juga di dalam wilayah Republik Indonesia.

KETENTUAN LAIN-LAIN **Pasal 10**

1. Kuasa-kuasa yang diberikan YANG BERHUTANG kepada BANK sehubungan pemberian pinjaman ini diberikan dengan hak substitusi dan tidak dapat ditarik kembali/diakhiri, baik oleh ketentuan Undang-Undang yang mengakhiri pemberian kuasa sebagaimana ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun oleh sebab apapun juga, dan kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pemberian pinjaman ini yang tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut pengakuan hutang ini tidak akan dibuat.
2. Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam pengakuan hutang ini yang oleh BANK diatur dalam surat menyurat maupun dibuatkan dengan dokumen-dokumen/akta-akta lain, merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Surat Pengakuan Hutang ini.
3. Apabila selain pinjaman ini, YANG BERHUTANG memperoleh juga fasilitas pinjaman lainnya dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, maka antara pinjaman-pinjaman tersebut berlaku *cross default*, yaitu apabila salah satu pinjaman macet maka mengakibatkan pinjaman lainnya macet pula, sehingga PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk mempunyai hak untuk mengeksekusi agunan-agunan yang telah diberikan pada masing-masing pinjaman.

Lembar lanjutan ke 4
Surat Pengakuan Hutang

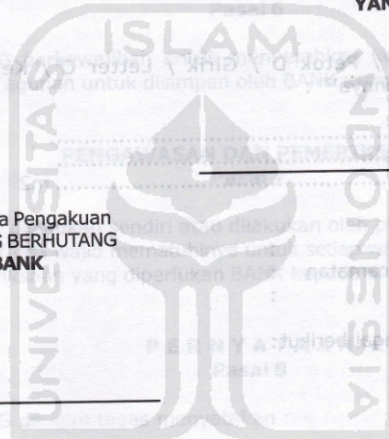
4. Terhadap pengakuan hutang ini dan segala akibatnya berlaku pula "SYARAT-SYARAT UMUM PERJANJIAN PINJAMAN DAN KREDIT PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK" yang telah disetujui oleh YANG BERHUTANG dan mengikat YANG BERHUTANG serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari pengakuan hutang ini.

Demikian, Surat Pengakuan Hutang ini dibuat dan berlaku sejak tanggal ditandatanganinya.

Ditandatangani di

KEMAJLISAN LAIN YANG BERHUTANG

YANG BERHUTANG¹⁵



Meterai

Menerima Pengakuan
dari YANG BERHUTANG
BANK

¹⁵ Jika dapat menulis, YANG BERHUTANG harus menulis sendiri kalimat "baik untuk sejumlah Rp..... (dengan huruf) ditambah dengan bunga dan ongkos-ongkos."

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.

KANTOR CABANG :
 KANCAPEM / UNIT¹⁾ :

Nomor SKPP :/...../.....
 Nomor Pangkal/CIF :

ADDENDUM
SURAT PENGAKUAN HUTANG

Nomor :

Untuk kepentingan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebagai Badan Hukum yang berkedudukan di Jakarta berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan yang telah diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor 88 tanggal 04 November 2003, Tambahan Nomor 11053;

Pada hari ini tanggal bulan
 tahun (.....)

Yang bertanda tangan dibawah ini :²⁾

dengan ini menggabungkan diri masing-masing untuk menanggung hutang sejumlah dibawah ini atau segala hutang yang akan timbul sehubungan dengan Addendum Surat Pengakuan Hutang ini, sehingga dengan demikian baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri atau salah seorang saja menanggung segala hutang (*hoofdelijk*)³⁾, selanjutnya disebut YANG BERHUTANG ;

¹⁾ Dicoret yang tidak perlu

²⁾ D diisi dengan nama, alamat dan pekerjaan dari YANG BERHUTANG.

³⁾ Dicoret kalimat "dengan.....s/d....segala hutang (*hoofdelijk*)" apabila YANG BERHUTANG hanya 1 (satu) orang.

YANG BERHUTANG terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. YANG BERHUTANG telah berhutang kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kanca/Kancapem/Unit ⁴⁾ selanjutnya disebut BANK, karena telah menerima uang sebagai pinjaman sesuai dengan :

Surat Pengakuan Hutang atas nama
 Nomor tanggal berikut perubahannya yang dimuat dalam :

- a. Addendum I Surat Pengakuan Hutang Nomor..... tanggal
- b. Addendum II Surat Pengakuan Hutang Nomor..... tanggal
- c. Terakhir dengan Addendum..... Surat Pengakuan Hutang Nomor..... tanggal

Surat Pengakuan Hutang tersebut diatas / Surat Pengakuan Hutang beserta addendumnya tersebut diatas ⁴⁾ selanjutnya disebut **SPH**.

Atas pinjaman tersebut, YANG BERHUTANG menerima penambahan/suplesi dari BANK sejumlah Rp. (..... rupiah).

2. Terhadap jumlah pinjaman yang tercantum dalam **SPH** tersebut diatas, pokok pinjamannya telah berkurang sehingga menjadi sebesar Rp. (..... rupiah) dan dengan adanya pemberian su plesi/penambahan dari BANK sebesar Rp..... (..... rupiah) maka YANG BERHUTANG dengan sesungguhnya mengaku bahwa pokok pinjamannya kepada BANK pada saat ini menjadi sebesar Rp..... (..... rupiah).
3. Terhadap pokok pinjaman YANG BERHUTANG sebagaimana pada butir 2 tersebut di atas BANK memberikan jangka waktu selama (.....) bulan terhitung sejak tanggal ditandatangani addendum ini. Dengan demikian terhadap jangka waktu pinjaman, YANG BERHUTANG memperoleh perpanjangan selama..... (.....) bulan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pinjaman yang terdapat dalam **SPH** diadakan perubahan, sehingga menjadi sebagai berikut :

JANGKA WAKTU, ANGSURAN, DAN PELUNASAN MAJU

Pasal 2

1. Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG kepada BANK dalam jangka waktu (.....) bulan terhitung sejak tanggal ditandatangani addendum ini.

⁴⁾ Dicoret yang tidak perlu

2. Pokok pinjaman berikut bunganya harus dibayar kembali oleh YANG BERHUTANG tiap-tiap dengan angsuran yang sama besarnya yang meliputi angsuran pokok dan bunga dalam (.....) kali angsuran masing-masing sebesar Rp..... (..... rupiah).
Angsuran tersebut harus dibayar selambat-lambatnya setiap tanggal..... pada bulan angsuran yang bersangkutan. Dalam hal tanggal tersebut jatuh pada hari libur maka angsuran harus dibayar oleh YANG BERHUTANG pada hari kerja sebelumnya.
3. Apabila YANG BERHUTANG melunasi pinjaman sebelum berakhirnya jangka waktu pinjaman (pelunasan maju), maka atas pelunasan maju tersebut berlaku ketentuan yang ditetapkan oleh BANK.

PROVISI, DENDA DAN BIAYA - BIAYA
Pasal 3

1. YANG BERHUTANG harus membayar :
- a. Provisi sebesar (% dari Rp..... (..... rupiah) atau sebesar Rp (..... rupiah).
 - b. Biaya Administrasi sebesar Rp..... (..... rupiah).
Biaya-biaya tersebut dibayar sekaligus lunas pada saat penandatanganan addendum ini.
2. Tiap-tiap jumlah angsuran baik pokok dan atau bunga yang terlambat dibayarkan oleh YANG BERHUTANG dikenakan Denda sebesar 50% x suku bunga (.....%) x tunggakan (pokok + bunga) setiap bulannya dan dihitung untuk setiap bulan keterlambatan.
3. Bea meterai dan biaya lainnya yang timbul sehubungan dengan pemberian pinjaman ini merupakan beban dan harus dibayar oleh YANG BERHUTANG.

SUMBER PEMBAYARAN DAN JAMINAN
Pasal 4

Untuk pembayaran angsuran pinjaman dan atau untuk pelunasan segala pinjaman YANG BERHUTANG kepada BANK berupa pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya, maka YANG BERHUTANG menyerahkan dan mengalihkan kepada BANK ⁵⁾:

1. Segala Hak dari YANG BERHUTANG (.....)⁶⁾ berupa gaji/upah dan atau hak-hak lainnya selaku pegawai/pekerja yang pengangkatan dan pangkat/golongan/jabatannya diterangkan dalam :
- Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai yang pertama nomor tanggal
 - Surat Keputusan Penetapan Pangkat Terakhir nomor tanggal

⁵⁾ Dicoret yang tidak perlu

⁶⁾ Diisi dengan nama YANG BERHUTANG yang tercantum dalam Surat Keputusan

sehingga BANK berhak untuk menerima gaji/upah dan atau hak-hak lainnya dimaksud guna diperhitungkan dengan pinjaman YANG BERHUTANG.
 Untuk keperluan tersebut YANG BERHUTANG (.....)⁷⁾ menyerahkan Surat Kuasa Potong Gaji/Upah Dan Atau Hak-hak Lainnya kepada Bendaharawan/Jurubayar / Surat Kuasa Debet Rekening kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk⁸⁾, yang akan dibuatkan kemudian dengan akta tersendiri.

2. Segala hak dari YANG BERHUTANG (.....)⁷⁾ berupa uang pensiun selaku pensiunan yang kepesertaan pensiunnya diterangkan dalam Surat Keputusan Pensiun nomor tanggal, sehingga BANK berhak untuk menerima uang Pensiun dimaksud guna diperhitungkan dengan pinjaman YANG BERHUTANG.
 Untuk keperluan tersebut YANG BERHUTANG (.....)⁷⁾ menyerahkan Surat Kuasa Potong Uang Pensiun kepada Bendaharawan/Juru Bayar /Surat Kuasa Debet Rekening kepada PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk⁸⁾, yang akan dibuatkan kemudian dengan akta tersendiri.

ASURANSI
Pasal 5

1. Untuk kepentingan BANK, BANK dapat mempertanggungkan atau mengasuransikan jiwa YANG BERHUTANG (.....)¹⁰⁾ kepada Perusahaan Asuransi Jiwa yang ditunjuk oleh BANK atas beban dengan syarat-syarat asuransi yang berlaku.

⁷⁾ Diisi dengan nama YANG BERHUTANG yang tercantum dalam Surat Keputusan

⁸⁾ Dicoret yang tidak perlu

⁹⁾ Diisi apabila ada agunan kebendaan.

¹⁰⁾ Diisi nama YANG BERHUTANG yang diasuransikan sesuai ketentuan

2. Apabila dianggap perlu BANK akan mempertanggungkan atau mengasuransikan agunan atas pinjaman ini kepada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK dengan Banker's Clause untuk dan atas nama BANK, atas beban biaya YANG BERHUTANG.

Demikian, addendum ini dibuat dan berlaku sejak tanggal ditandatanganinya serta merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari **SPH** sehingga addendum ini tidak akan dibuat tanpa adanya **SPH**. Dengan dibuatnya addendum ini maka hal-hal dan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam **SPH** yang tidak secara tegas dirubah dengan addendum ini masih tetap berlaku dan mengikat.

Ditandatangani di

YANG BERHUTANG¹¹⁾

Meterai

Menerima Pengakuan
dari YANG BERHUTANG
BANK

¹¹⁾ Jika dapat menulis, YANG BERHUTANG harus menulis sendiri kalimat "baik untuk sejumlah Rp..... (dengan huruf) ditambah dengan bunga dan ongkos-ongkos."