

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk  
KANTOR CABANG WONOSARI**

**SKRIPSI**



Oleh :

**PRADNYA PARAMITHA PUTRI**

No. Mhs. : 08410275  
Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**FAKULTAS HUKUM**

**YOGYAKARTA**

**2012**

**HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN**

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA  
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk  
KANTOR CABANG WONOSARI**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan Ke  
Depan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Pendadaran  
pada Tanggal April 2012



Yogyakarta, 22 Maret 2012

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bagya Agung Prabowo', written over a faint circular stamp.

**Bagya Agung Prabowo, S.H, M. Hum**

**HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN**

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA  
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk  
KANTOR CABANG WONOSARI**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan Ke  
Depan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Pendadaran  
pada Tanggal April 2012



Yogyakarta, 22 Maret 2012

Dosen Pembimbing,

**Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum**



## Motto dan Persembahan

*Dan dirikanlah shalat dan tunaikan zakat. Dan kebaikan apa saja yang kamu usahakan bagi dirimu, tentu kamu akan mendapat pahalanya pada sisi Allah. Sesungguhnya Allah Maha Melihat apa-apa yang kamu kerjakan....*  
(Q.S. Al-Baqarah: 110)

*Balasan dari amalan kebaikan adalah kebaikan selanjutnya. Sedangkan balasan dari amalan kejahatan adalah kejahatan yang selanjutnya.....*

*Saat kau berbuat baik, memang rejeki belum datang tetapi musibah sudah mendekat, saat kau berbuat kejahatan memang musibah belum datang tetapi rejeki sudah menjauh.....*

### **Kupersembahkan Untuk :**

*Papa & Mama tercinta..... yang selalu memberikan doa restunya dan Ketiga Kakakku.... yang menjadi motivator selama ini.....*

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

*Alhamdulillah* rabbil'alamiin, puji syukur kehadiran Allah SWT karena atas kebaikan-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi yang berjudul **“PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG WONOSARI”** ini selain untuk memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana (S1) pada studi Ilmu Hukum di Universitas Islam Indonesia, juga sedikit terselip harapan semoga skripsi ini diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji, hendaknya disamping bermanfaat bagi penulis sendiri juga dapat bermanfaat bagi dunia ilmu pengetahuan.

Disadari bahwa selesainya penulisan skripsi ini tidak lepas dari adanya bantuan dari berbagai pihak baik berupa dorongan, semangat, bimbingan, gagasan ataupun bantuan pikiran. Oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.

2. Bapak Dr. H. Rusli Muhammad, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
3. Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H, M.Hum., selaku Dosen pembimbing penulis yang senantiasa selalu sabar dalam memberikan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik.
4. Ibu Endang SP, selaku Kepala Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Wonosari yang menyetujui penelitian skripsi ini.
5. Kedua orang tuaku Papa Ir.H.Budi Martono,M.Si. dan Mama Hj.Sri Kistiyah,SH.M.Si yang tercinta yang selalu memberikan doa dan restunya.
6. Kakak-kakaku : Yudhan Nuswantoro Putro,ST.,M.Eng, Galuh Cinantha Putri,SH. dan Satyo Bhakti Aprabu Putro,SE., yang terkasih dan selalu memberi motivasi, bimbingan, gagasan dan semangat tiada henti.
7. Mbak Dorothea Agustin selaku Kepala Bagian Kredit Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Wonosari yang membantu memberikan keterangan guna kepentingan skripsi ini.
8. Dika Ambar Hutomo yang Insya Allah menjadi calon suami dan Ayah bagi anak-anak saya kelak, terima kasih atas waktu, semangat dan motivasi yang diberikan selama ini.
9. Sahabatku, Anita Reviyanti dan Anindita Sari K yang senantiasa membantu dan memberikan dukungan selama ini.

10. Seluruh sahabat-sahabat Fakultas Hukum UII yang telah berjuang bersama-sama dibangku kuliah terutama untuk anak-anak “*Soneta*” (Nita, Anin, Dania, Vytha, Mitun, Dendy, Cacing, Panji, Ayik, Indra)
11. Dan semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, sekali lagi penulis haturkan terimakasih yang sebesar-besarnya.

Penulis menyadari penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis dengan senang hati bersedia menerima segala kritik dan saran demi perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak yang membutuhkannya.

*Wassalamu’alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 20 Maret 2012

Penulis,

**Pradnya Paramitha Putri**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	viii
ABSTRAK .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Tinjauan Pustaka .....	7
E. Metode Penelitian.....	17
F. Sistematika Pembahasan.....	20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, KEDUDUKAN JAMINAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM. ....	23
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit .....	23
1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian .....	23
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	28
3. Para Pihak dalam Perjanjian.....	37
4. Asas-asas dalam Perjanjian .....	39
5. Hapusnya Perjanjian .....	43
6. Pengertian Perjanjian Kredit.....	45



7. Bentuk Perjanjian Kredit.....	52
8. Fungsi Perjanjian Kredit.....	55
B. Tinjauan Umum tentang Kedudukan Jaminan .....	56
1. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan.....	56
2. Kedudukan Jaminan.....	62
C. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum.....	66
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	66
2. Penegakan Hukum .....	72
BAB III PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG WONOSARI .....	79
A. Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari .....	79
B. Penerapan Hukum Jaminan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari Khususnya Jaminan yang Berupa Hak Tanggungan Atas Tanah.....	100
BAB IV PENUTUP.....	118
A. Kesimpulan.....	118
B. Saran .....	119

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## **ABSTRAK**

*Studi ini bertujuan untuk mengetahui kondisi objektif perlindungan hukum kreditor terhadap debitor dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Wonosari. Rumusan masalah yang diajukan yaitu: Bagaimanakah perlindungan hukum kreditor terhadap debitor dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Wonosari?; Bagaimanakah penerapan Hukum Jaminan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari, khususnya jaminan yang berupa Hak Tanggungan Atas Tanah?. Penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum empiris. Data penelitian dikumpulkan dengan cara studi dokumen/pustaka yang berhubungan dengan perjanjian kredit dan wawancara dengan mengajukan pertanyaan kepada nasabah dan staff bagian kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Wonosari, kemudian diolah dengan metode deskriptif kualitatif dan setelah itu ditarik kesimpulan dengan logika deduktif. Analisis dilakukan dengan pendekatan berdasarkan kesesuaian antara aturan atau kaidah hukum dengan data yang diperoleh selama penelitian. Hasil studi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum kreditor terhadap debitor dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari tidak mendapat perlindungan hukum sehingga kreditor berhak menjual objek tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum jika terjadi kredit macet; Penerapan Hukum Jaminan yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari, khususnya pada jaminan yang berupa Hak Tanggungan Atas Tanah adalah dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) , yang bertujuan untuk menjadikan sebidang persil menjadi jaminan khusus suatu hutang . Penelitian ini merekomendasikan bahwa perlunya perjanjian kredit dan pengikatan jaminan didaftarkan di Kantor pendaftaran hak tanggungan;perlunya pelaksanaan pengikatan jaminan bukan hanya sampai pada penerbitan Surat kuasa Membebaskan hak tanggungan (SKMHT) tetapi didaftarkan di kantor pendaftaran hak tanggungan.*

*Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Kreditor Terhadap Debitor, Perjanjian Kredit.*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Kata kredit bukan merupakan perkataan yang asing bagi masyarakat. Perkataan kredit tidak hanya dikenal oleh masyarakat kota-kota besar, tetapi sampai di desa-desapun kata kredit tersebut sudah sangat populer. Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang artinya kepercayaan.<sup>1</sup> Oleh karena itu bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditor percaya meminjamkan uang kepada debitor nasabah, karena debitor dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.<sup>2</sup>

Perjanjian kredit identik dengan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual yang dikuasakan oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Bagian Umum KUHPerdara. Penyerahan uangnya sendiri bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua pihak.

---

<sup>1</sup> Teguh Pudjo Mulyono, 1993, *Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersial*, Edisi 3, Penerbit BPFE, Yogyakarta, hlm. 9

<sup>2</sup> Sidharta P. Soerjadi, 1987, *Segi-segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, BPHN Binacipta, Bandung, hlm. 11

Menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Salah satu unsur pokok yang memisahkan perjanjian kredit bank dari pinjam meminjam (uang) di dalam KUHPerdota bahwa perjanjian kredit bank merupakan perjanjian bernama yang berakar pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Bank Rakyat Indonesia berhubungan langsung dengan masyarakat pedesaan serta membantu dalam hal penambahan modal. Melayani pengusaha industri kecil yang belum terjangkau adanya kredit, sehingga dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia merupakan alat pemerintah untuk memajukan usaha industri kecil di tingkat pedesaan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada Pasal 1 angka 3 dan 4, jenis bank hanya dikenal dua jenis, yaitu:

1. Bank umum, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran

2. Bank perkreditan rakyat, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Setiap orang yang berkecimpung dalam dunia perdagangan akan selalu berhubungan dengan bank. Bank dalam menjalankan tugas pokoknya harus ke masyarakat, yaitu untuk menghimpun dana dan demikian pula untuk menyalurkan kredit. Sebaliknya masyarakat memerlukan bantuan kredit dan jasa bank dalam memperlancar tujuan usahanya.<sup>3</sup> Adanya penyederhanaan jenis bank tersebut merupakan penyempurnaan sistem perbankan di Indonesia. Usaha yang telah di tempuh selain memperjelas ruang lingkup dan batas kegiatan yang diselenggarakan melalui upaya penyempurnaan tersebut, perbankan diharap dapat lebih meningkatkan perannya dalam melaksanakan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Bantuan permodalan berupa kredit itu pada dasarnya harus merupakan daya perangsang bagi kedua belah pihak.

Kredit mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomi baik bagi debitor, kreditor maupun masyarakat membawa pengaruh kepada tahapan yang lebih baik, maksudnya baik bagi pihak debitor maupun kreditor mendapatkan kemajuan. Kemajuan tersebut dapat tergambarkan apabila mereka memperoleh keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan, dan masyarakat pun atau negara mengalami suatu penambahan dari penerimaan pajak, juga kemajuan ekonomi yang bersifat mikro maupun

---

<sup>3</sup> Muchdrasah Sinungan, 1984, *Dasar-dasar Manajemen Kredit*, Bank Aksara, Jakarta, hlm. 35

makro. Berdasarkan manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan, kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi:<sup>4</sup>

1. Meningkatkan daya guna uang
2. Meningkatkan peredaran dan lalu-lintas uang
3. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang
4. Salah satu alat stabilitas ekonomi
5. Meningkatkan kegairahan berusaha
6. Meningkatkan pemerataan pendapatan
7. Meningkatkan hubungan internasional.

Idealitanya dalam perjanjian kredit bank harus diikuti dengan pengikatan jaminan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 yang dalam penjelasan ayat (1) menyatakan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Adapun yang dapat dilakukan untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Sebelum memberikan kredit, untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitor.

---

<sup>4</sup> Thomas Suyatno, 1990, *Kelembagaan Perbankan*, PT. Gramedia, Jakarta, hlm. 372

Realitanya perjanjian kredit yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan yaitu dibuat perjanjian di bawah tangan, oleh karena itu mengakibatkan kreditor tidak memperoleh perlindungan hukum apabila terjadi kredit macet apabila kreditor tidak mempunyai hak didahulukan serta tidak mempunyai sertifikat yang bertitel eksekutorial.

Idealitanya menurut ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ditentukan bahwa pengikatan jaminan harus dilaksanakan dengan dibuat akta otentik untuk perjanjian penjaminannya dan kemudian didaftarkan di Kantor Pendaftaran Hak Tanggungan untuk memperoleh sertifikat Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan penuh kepada kreditor karena kreditor mempunyai hak diutamakan/didahulukan serta sertifikat tersebut mempunyai titel eksekutorial. Realitanya pengikatan jaminan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari hanya disahkan atau *diwanmerrking* serta tidak didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk membahas masalah kegiatan usaha kredit perbankan yang kemudian penulis tuangkan dalam skripsi dengan judul “ **PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk KANTOR CABANG WONOSARI**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Bertitik tolak dari uraian tersebut di atas, maka penulis ingin mengupas dua permasalahan yang dijadikan objek penelitian di dalam penulisan skripsi ini. Adapun permasalahannya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum kreditor terhadap debitor dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari?
2. Bagaimanakah penerapan Hukum Jaminan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari, khususnya jaminan yang berupa Hak Tanggungan Atas Tanah ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum kreditor terhadap debitor dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari
2. Untuk mengetahui dan mengkaji penerapan Hukum Jaminan yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari, khususnya jaminan yang berupa Hak Tanggungan Atas Tanah



## D. Tinjauan Pustaka

### 1. Perjanjian Kredit

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank adalah berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan, tidaklah semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah melainkan menyangkut keterkaitan unsur-unsur yang cukup banyak di antaranya meliputi sumber-sumber dana kredit, alokasi dana, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit serta penyelesaian kredit bermasalah.

Mengingat begitu luas ruang lingkup dan unsur-unsur yang melingkupi kegiatan perkreditan ini, maka penanganannya harus dilakukan secara sangat hati-hati dengan ditunjang profesionalisme serta integritas moral yang harus melekat pada sumber daya manusia dan pejabat perkreditan tersebut. Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang berarti kepercayaan. Jadi dasar dari kredit adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditor bahwa pihak lain pada masa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Pemberian kredit pada hakikatnya adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.

Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu

barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.<sup>5</sup>

Ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 ayat (11), menentukan bahwa yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pinjaman yang diberikan (kredit) ialah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan lain pihak dalam hal, pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.<sup>6</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabah-nasabahnya dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul yakin bahwa pihak debitor akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan

---

<sup>5</sup> Subekti, 1996, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) menurut Hukum Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3

<sup>6</sup> Thomas Suyatno. *Op. Cit*, hlm. 44

jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah-pihak. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan dan kemauan, sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga untuk keamanan dan sekaligus unsur keuntungan dari suatu kredit.

Menurut Thomas Suyatno dalam bukunya Djumhana di sini terlihat bahwa faktor waktu merupakan faktor utama yang memisahkan prestasi dan kontraprestasi.<sup>7</sup>

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, dengan cara melalui penyelidikan, analisis kredit yang ditujukan kepada calon debitur dengan persyaratan-persyaratan tertentu dan acuan yang telah baku pada dunia perbankan. Unsur-unsur kredit menurut Thomas Suyatno sebagaimana dikutip dalam bukunya Djumhana, yaitu:<sup>8</sup>

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari pihak pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang
- b. Tenggang waktu, yaitu masa antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi terkandung pengertian nilai uang yang ada sekarang lebih tinggi dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 368

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm, 370-371

- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi akibat dari adanya jangka waktu antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditor dan debitor maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis dan perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, selain itu juga perjanjian sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit. Perjanjian kredit di dalam KUHPerdara merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan 1769 KUHPerdara, namun demikian dalam praktek tidak semata-mata berbentuk pinjam-meminjam saja melainkan berupa campuran dengan bentuk seperti perjanjian pemberian kuasa dan perjanjian lainnya, hal ini sesuai dengan asas yang utama dari suatu perikatan atau perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak, maka pihak-pihak yang akan mengikatkan diri dalam perjanjian kredit tersebut dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUHPerdara, tetapi dapat pula mendasarkan pada kesepakatan bersama artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan

ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdata, sedang dalam hal yang tidak memaksa diserahkan pada para pihak.<sup>9</sup>

Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi antara lain:<sup>10</sup>

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditor dan debitor
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Sebagai bagian dari sistem perkreditan, Kredit Usaha Kecil (KUK) diperkenalkan oleh Pemerintah pada awal tahun 1990 melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 22/81/KEP/DIR tanggal 29 Januari 1990 tentang Penyempurnaan Sistem Perkreditan, yang lebih lanjut rinciannya dituangkan dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.22/4/KUK tanggal 29 Januari 1990 perihal Kredit Usaha Kecil.

Kredit Usaha Kecil adalah kredit yang diberikan kepada usaha yang memiliki total assets maksimum Rp. 600.000.000,- tidak termasuk nilai rumah dan tanah yang ditempati, untuk membiayai usaha yang produktif dengan maksimum kredit kepada masing-masing nasabah sebesar Rp. 200.000.000,- dan kepada perorangan untuk membiayai

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 72

<sup>10</sup> *Ibid*

pembelian rumah dengan KPR type 70 ke bawah atau kepemilikan kapling siap bangun dengan maksimum luas tanah siap bangun kapling antara 54 m<sup>2</sup> s/d 72 m<sup>2</sup> dan nilai kredit maksimum Rp. 50.000.000,-. Jumlah kredit yang harus disediakan oleh Bank yang bersangkutan, dengan menggunakan dana sendiri dari Bank yang bersangkutan. Kemudian hal tersebut diperbaharui dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/DIR yang ditetapkan pada tanggal 29 Mei 1993, dengan menambah pada plafon kredit yaitu sebesar 250 juta.

## 2. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan 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 Penentuan 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Berdasarkan pengertian dari Hak Tanggungan tersebut, maka terdapat elemen atau unsur-unsur dari Hak Tanggungan, yaitu:<sup>11</sup>

- a. Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan
- b. Hak Tanggungan dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut
- c. Untuk pelunasan suatu hutang tertentu
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.

Berdasarkan unsur-unsur dari Hak Tanggungan tersebut maka ciri-ciri dari Hak Tanggungan adalah:<sup>12</sup>

- a. Hak-Jaminan

Hak jaminan di sini merupakan hak jaminan kebendaan, karena pada Hak Tanggungan ada benda tertentu atau sekelompok benda tertentu yang secara khusus diperikatkan sebagai jaminan.

Hak jaminan memberikan suatu kedudukan yang lebih baik kepada kreditor yang memperjanjikannya. Lebih baik di sini diukur dan kreditor-kreditor yang tidak memperjanjikan hak jaminan khusus, yaitu para kreditor konkuren, yang pada dasarnya berkedudukan sama tinggi, sehingga mereka harus bersaing satu sama lain untuk mendapatkan pelunasan atas hasil eksekusi harta Debitor (Pasal 1131 KUHPerduta). Karena kita belum mempunyai ketentuan umum tentang hukum jaminan, maka untuk sementara sebagai dasarnya kita pakai

---

<sup>11</sup> J. Satrio, 2004, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 65

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 278

Pasal 1132 KUHPerdata. Hak jaminan kebendaan juga memberikan kemudahan kepada kreditor yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan, karena kepada kreditor diberikan hak parate eksekusi (vide Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan). Parate eksekusi merupakan eksekusi yang disederhanakan karena tidak perlu mengikuti ketentuan hukum acara.

- b. Atas Tanah Berikut atau Tidak Berikut Benda-benda Lain yang Merupakan Satu Kesatuan dengan Tanah yang Bersangkutan

Adapun yang menjadi pokok objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanahnya. Kalau tanahnya dijamin, maka jaminan itu bisa diperjanjikan meliputi pula benda-benda yang bersatu dengan tanah yang bersangkutan.

Perlu diperhatikan, bahwa syarat penting yang disebutkan di sana adalah, bahwa benda-benda itu harus merupakan satu-kesatuan dengan tanahnya dan secara khusus diperjanjikan masuk dalam penjaminan. Hal ini merupakan konsekuensi dari dianutnya prinsip hukum adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Pasal 5), yang namanya hukum adat tidak harus sama dengan hukum adat pada zaman 50 (lima puluh) atau 100 (seratus) tahun yang lalu.

Benda-benda yang turut dijamin itu bisa milik debitor sendiri maupun milik pihak-ketiga (Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan). Kalau pemberi-jaminan adalah debitor sendiri, maka yang bersangkutan disebut Debitor Pemberi Hak



Tanggung, sedang kalau pemberi-jaminan adalah pihak-ketiga, maka yang bersangkutan disebut pihak-ketiga Pemberi Hak Tanggungan.

c. Untuk Pelunasan Hutang

Sifat *accessoir* dari suatu perikatan jaminan tampak karena ia mengabdikan pada suatu perikatan pokok tertentu yang dijamin, yang pada dasarnya bisa berupa kewajiban perikatan apa saja, tetapi pada umumnya berupa perjanjian utang-piutang atau Kredit. Perikatan pokoknya merupakan perikatan yang berdiri sendiri, tidak bergantung dari perikatan jaminannya.

Perikatan pokoknya yang dijamin bisa 1 (satu) atau lebih (Pasal 5 UUHT) dan bisa meliputi perikatan pokok yang sudah ada pada saat pemberian-jaminan maupun yang akan timbul di kemudian hari (Pasal 3 UUHT). Misalnya perikatan pokoknya adalah Perjanjian Kredit per rekening koran atau perikatan pokoknya adalah sekaligus 2 (dua), misalnya kredit per rekening koran dan kredit pemilikan rumah 2, kedua-duanya dijamin dengan benda jaminan milik pemberi-jaminan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* suatu perikatan, maka adanya, berpindahnyanya dan hapusnyanya perikatan jaminan, bergantung keadaan perikatan pokoknya (Pasal 16 jo Pasal 18 UUHT). Kalau perikatan pokoknya beralih, maka perikatan jaminannya turut berpindah, apabila perikatan pokoknya hapus, maka perikatannya juga hapus. Perikatan

jaminan baru lahir atau mempunyai daya kerja kalau perikatan pokoknya sudah lahir.

d. Memberikan Kedudukan yang diutamakan

Walaupun undang-undang tidak memberikan penjelasan resmi mengenai apa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan" dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT tetapi dengan mengingat akan kedudukan pemegang-hipotik dalam KUHPerdara sebagai Kreditor Preferent, kiranya kita boleh menduga, bahwa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan" adalah sama dengan "kedudukan sebagai Kreditor *Preferent*".

"Kedudukan sebagai Kreditor *Preferent*" berarti, bahwa Kreditor yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi-jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan Kreditor. Kedudukan sebagai Kreditor Preferent baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi kalau harta debitor tidak cukup untuk memenuhi semua hutangnya.

Kalau benar seperti tersebut di atas maksud pembuat Undang-Undang maka dilihat pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) tersebut dalam Pasal 20 ayat (1 b) Undang-Undang Hak Tanggungan yang terletak pada Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa : "... untuk pelunasan piutang

pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada Kreditor-Kreditor lainnya".

Kata "hak mendahului" kalau kita hubungkan dengan peristiwa "eksekusi" tentunya berarti "didahulukan" dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi dari benda atau benda-benda yang dijaminkan. Jadi, kedudukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan kita sebut sebagai "diutamakan", sedang pelaksanaan haknya kita sebut "didahulukan".

Hak didahulukan dari "kreditor lain", sekalipun juga tidak diberikan penjelasan lebih lanjut oleh Undang-Undang, namun kita kiranya sekali lagi berdasarkan pengalaman mengenai Hipotik boleh menduga, bahwa yang dimaksud adalah didahulukan terhadap Kreditor Konkuren, dan dasar pemikiran kita adalah Pasal 1132 jo. Pasal 1133 KUHPerduta.

Selanjutnya, tidak bisa mengatakan, bahwa Pemegang Hak Tanggungan selalu didahulukan dari semua Kreditor yang lain, karena kalau kita berpegang kepada ketentuan Pasal 1134 jo Pasal 1139 sub 1 dan Pasal 1149 sub 1 KUHPerduta, maka adakalanya Pemegang Hak Tanggungan harus mengalah terhadap hak tagih tertentu yang diistimewakan (*privelege*).

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Objek Penelitian**

Perlindungan hukum kreditor terhadap debitor dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari

## 2. Subjek Penelitian

- a. Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari
- b. Kepala Bagian Administrasi Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari
- c. Debitor

## 3. Sumber Data

- a. Sumber Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara di lokasi penelitian PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Kantor Cabang Wonosari dan kuesioner dari responden
- b. Sumber Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi literatur dan bahan hukum terkait dengan penelitian yang meliputi:
  - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perjanjian pada umumnya dan perjanjian kredit khususnya, yaitu berupa :
    - a) KUHPerdata
    - b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
  - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang mendukung bahan primer, yang berupa :
    - a) Buku-buku literatur
    - b) Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perjanjian kredit

#### 4. Cara Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Wawancara atau interview. Wawancara yang akan dilakukan penulis adalah wawancara bebas terpimpin yaitu wawancara dengan membawa pedoman wawancara secara garis besar tentang perlindungan hukum kreditor terhadap debitor dan kedudukan jaminan dalam perjanjian kredit.
- b. Kuesioner, dalam metode kuesioner ini adalah membuat daftar pertanyaan yang berhubungan dengan masalah-masalah dalam skripsi.

#### 5. Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu dengan menjabarkan dan menggambarkan data yang diperoleh dari penelitian yang kemudian diadakan pemilihan bobot dari data yang ada dengan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan dengan berdasarkan pada adanya kesesuaian antara data yang diperoleh dengan aturan atau kaidah hukum, sehingga uraian dan penjabarannya akan menggambarkan permasalahan dengan jelas. Kesimpulan yang diambil dengan logika deduktif yaitu menarik kesimpulan dari yang bersifat umum ke arah kesimpulan yang khusus.

## **F. Sistematika Pembahasan**

Guna memudahkan dalam memahami isi dari skripsi ini, berikut disajikan sistematika penulisan dari skripsi ini yang terbagi ke dalam 4 (empat) bab dan masing-masing bab terbagi ke dalam beberapa sub bab. Adapun masing-masing bab dan sub bab tersebut adalah:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab pendahuluan ini diuraikan latar belakang masalah tentang pemberian kredit yang dilakukan Bank Rakyat Indonesia kepada nasabah dimana bank selaku pihak kreditor dalam perjanjian kredit mempunyai perlindungan hukum apabila terjadi kredit macet yang kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah yang berisi bagaimanakah perlindungan hukum kreditor terhadap debitor dalam perjanjian kredit pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari dan bagaimanakah kedudukan jaminan dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan pada PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari , kemudian dilanjutkan tujuan penelitian untuk mengetahui perlindungan hukum apabila terjadi kredit macet kemudian tinjauan pustaka yang berisi tentang penjabaran mengenai objek penelitian dilanjutkan metode penelitian yang merupakan panduan bagi penulis dalam melakukan penelitian guna penyusunan skripsi dan sistematika pembahasan.

## **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, KEDUDUKAN JAMINAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM**

Pada bab ini diuraikan beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian kredit, kedudukan jaminan dan perlindungan hukum. Adapun uraian pada bab ini meliputi tinjauan umum tentang perjanjian kredit yang terdiri dari pengertian dan dasar hukum perjanjian, syarat sahnya perjanjian, para pihak dalam perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, hapusnya perjanjian, pengertian perjanjian kredit, bentuk perjanjian kredit dan fungsi perjanjian kredit. Pada bab ini juga diuraikan tinjauan umum tentang kedudukan jaminan yang terdiri dari pengertian dan pengaturan hak tanggungan dan kedudukan jaminan. Pada akhir dari bab ini diuraikan tinjauan umum tentang perlindungan umum yang terdiri dari pengertian perlindungan hukum dan penegakan hukum.

## **BAB III PERLINDUNGAN HUKUM KREDITOR TERHADAP DEBITOR DALAM PERJANJIAN KREDIT PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK KANTOR CABANG WONOSARI**

Pada bab ini disajikan hasil penelitian dan sekaligus dilakukan pembahasan terhadap perlindungan hukum kreditor terhadap debitor dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari, dan kedudukan jaminan dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari.

#### **BAB IV PENUTUP**

Pada bab ini disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini dan sekaligus disampaikan saran yang merupakan rekomendasi dan sumbangan pemikiran dari penulis untuk mengatasi permasalahan mengenai perlindungan hukum kreditor terhadap debitor dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari dan kedudukan jaminan dalam perjanjian kredit dengan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**





**BAB II**  
**TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT,**  
**KEDUDUKAN JAMINAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM**

**A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit**

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Pengertian perjanjian di dalam Buku III KUH Perdata diatur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Definisi tersebut oleh para Sarjana Hukum dianggap memiliki kelemahan karena di satu pihak kurang lengkap dan dipihak lainnya terlalu luas. Definisi tersebut dianggap kurang lengkap karena hanya merumuskan perjanjian sepihak saja, padahal dalam kehidupan sehari-hari, di samping perjanjian sepihak juga dapat dijumpai suatu perjanjian yang para pihaknya mempunyai hak dan kewajiban. Perjanjian inilah yang disebut dengan perjanjian timbal-balik. Perjanjian timbal-balik ini juga merupakan perjanjian yang seharusnya tercakup dalam batasan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut.<sup>13</sup>

Sebaliknya dikatakan terlalu luas, karena perjanjian menurut pasal tersebut diartikan sebagai suatu perbuatan. Apabila setiap perjanjian dikatakan sebagai suatu perbuatan, maka segala perbuatan baik yang

---

<sup>13</sup> Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, hlm.45

bersifat hukum atau tidak, dapat dimasukkan dalam suatu perjanjian, misalnya perbuatan melawan hukum, perwakilan sukarela dan hal-hal mengenai janji kawin.<sup>14</sup>

Atas dasar alasan-alasan itulah maka para Sarjana Hukum merasa perlu untuk merumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian. Subekti memberikan definisi perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo memberikan definisi perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>16</sup>

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Pelaksanaan prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian adalah pelaksanaan dari perikatan yang terbit dari perjanjian tersebut. Apabila debitor tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati tersebut, maka kreditor berhak untuk menuntut pelaksanaan kembali perjanjian yang belum, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan atau yang telah dilaksanakan secara bertentangan

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 46

<sup>15</sup> Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 1

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 97.

atau tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dengan atau tidak disertai dengan penggantian berupa bunga, kerugian dan biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditor.

Pada umumnya, perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk itu tidak dituruti, perjanjian itu tidak sah. Bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian. Misalnya, perjanjian mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan akta notaris (Pasal 38 KUHD).

Selanjutnya kata “perjanjian” secara umum dapat mempunyai arti yang luas dan sempit. Pengertian dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Pengertian dalam arti sempit “perjanjian” di sini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III BW.

Hukum perjanjian dibicarakan sebagai bagian dari pada hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah bagian dari pada hukum kekayaan, maka hubungan yang timbul antara para pihak di dalam

perjanjian adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan. Karena perjanjian menimbulkan hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan.<sup>17</sup>

Itulah sebabnya dikatakan bahwa perjanjian adalah salah satu sumber utama perikatan, oleh karenanya ada yang mengatakan bahwa perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1313 BW adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan atau perjanjian *obligatoir*. Perikatan di sini merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, di mana pada satu pihak ada hak dan pada pihak yang lain ada kewajiban. Hal itu berarti, bahwa perjanjian sebagai yang dimaksud oleh Pasal 1313 (baru) menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban (saja). Ini membedakannya dari perjanjian-perjanjian yang lain (yang riil).

Sudah tentu agar terhadap perjanjian tersebut dapat diterapkan ketentuan-ketentuan buku III KUH Perdata maka perjanjian tersebut harus merupakan perjanjian yang bersifat (hukum) perdata. Perjanjian-perjanjian yang bersifat publik mempunyai pengaturannya tersendiri di luar KUH Perdata. Orang biasanya membedakan Hukum Publik dan Hukum Privat berdasarkan kepentingan yang diatur yaitu kepentingan umum dan kepentingan individu, namun ada juga yang mencari ciri pembedaannya pada subjek-subjek yang menutup perjanjian tersebut. Apabila subjek

---

<sup>17</sup> J. Satrio, 2004, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 28

hubungan hukum tersebut adalah negara dan rakyat/individu, maka kita katakan, bahwa di sana ada hubungan hukum publik dan karenanya diterapkan hubungan publik.<sup>18</sup>

Selanjutnya jika dibaca dan disimak dengan baik rumusan yang diberikan dalam Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut dikembangkan lebih jauh, dengan menyatakan bahwa atas prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor dalam perjanjian tersebut, debitor yang berkewajiban tersebut dapat meminta dilakukannya kontra-prestasi dari lawan pihaknya tersebut (dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diterjemahkan oleh. R. Subekti dan R. Tjitrosoebono disebut dengan istilah dengan atau tanpa beban). Kedua rumusan tersebut memberikan banyak arti bagi ilmu hukum. Adanya kedua rumusan yang saling melengkapi tersebut dapat dikatakan bahwa pada dasarnya perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (di mana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang bertimbal-balik (dengan kedua belah pihak saling berprestasi). Suatu perjanjian dimungkinkan melahirkan lebih dari satu perikatan, dengan kewajiban berprestasi yang saling bertimbal balik. Debitor pada satu sisi menjadi kreditor pada sisi yang lain pada saat yang bersamaan. Ini adalah karakteristik khusus dari perikatan yang lahir dari perjanjian. Pada perikatan yang lahir dari undang-

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 29

undang, hanya ada satu pihak yang menjadi debitor dan pihak lain yang menjadi kreditor yang berhak atas pelaksanaan prestasi tersebut.<sup>19</sup>

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat-syarat sahnya perjanjian dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi:

“Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang”

Keempat unsur tersebut selanjutnya dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:<sup>20</sup>

- a. dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan
- b. dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan, dan *causa* dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan

---

<sup>19</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 93

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 93

cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.<sup>21</sup>

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Selalu dipertanyakan saat-saat terjadinya perjanjian antar pihak. Mengenai hal ini ada beberapa ajaran yaitu:<sup>22</sup>

- a. Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan melukiskan surat.
- b. Teori pengiriman (*verzendingstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran
- c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima

---

<sup>21</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hlm. 163

<sup>22</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, hlm. 24

- d. Teori kepercayaan (*vertrowenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Berdasarkan syarat-syarat sahnya perjanjian ini, dibedakan bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wanzenlijke oordeel*), sub bagian inti disebut *esensialia* dan bagian yang bukan inti disebut *naturalia* dan *aksidentalialia*.<sup>23</sup>

a. *Esensialia*

Bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*)

b. *Naturalia*

Bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dari benda yang dijual (*vrijwaring*)

c. *Aksidentalialia*

Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.

Berikut uraian dari masing-masing syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 25



Adapun yang dimaksud dengan kata sepakat di sini adalah persesuaian kehendak antara para pihak mengenai hal-hal yang menjadi pokok perjanjian, apa yang dikehendaki pihak yang satu disetujui oleh pihak yang lain.<sup>24</sup>

Mengenai kata sepakat ini di dalam KUH Perdata tidak ada pengaturannya lebih lanjut, KUH Perdata dalam Pasal 1321 hanya mengenai tidak adanya kata sepakat yang diberikan karena kekhilafan atau adanya paksaan atau penipuan.

Berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata tersebut jika dalam suatu perjanjian terdapat unsur-unsur paksaan, kekhilafan atau penipuan, berarti perjanjian tersebut tidak mempunyai unsur kata sepakat. Karena kata sepakat merupakan salah satu syarat untuk sahnya perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dengan tidak ada kata sepakat mengakibatkan tidak sahnya perjanjian itu.

b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Dalam Pasal 1329 KUH Perdata disebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

KUH Perdata tidak mengatur lebih lanjut mengenai siapa yang cakap bertindak. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata hanya menyebutkan siapa yang tidak cakap untuk membuat perikatan adalah:

---

<sup>24</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit*, hlm. 55

- 1) orang-orang yang belum dewasa
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
- 3) orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh Undang-undang dan pada umumnya semua membuat persetujuan-persetujuan tersebut.

Mengenai orang-orang yang belum dewasa telah ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdota yang menentukan bahwa belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.<sup>25</sup>

Pasal 108 ayat (2) KUH Perdata berbunyi:

“Seorang istri, biar telah dikuasakan oleh suaminya, untuk membuat suatu akta, atau untuk mengangkat sesuatu perjanjian sekalipun, namun tidaklah ia karena itu berhak menerima sesuatu pembayaran, atau memberi sesuatu perluasan atas itu, tanpa izin yang tegas dari suaminya”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 108 ayat (2) KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa seorang perempuan yang bersuami, untuk mengadakan suatu perjanjian memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya.<sup>26</sup>

Berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963, bahwa MA menganggap Pasal-Pasal 108 dan 110 KUH Perdata

---

<sup>25</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit*, hlm. 62

<sup>26</sup> Subekti, *Op. Cit*, hlm. 19

tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya, sudah tidak berlaku lagi. Dan dalam praktek para notaris sekarang sudah mulai mengizinkan seorang istri yang tunduk kepadanya tanpa bantuan suaminya.<sup>27</sup>

Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974, maka hak dan kedudukan istri diakui kewenangannya untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan suaminya.

Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 menyatakan:

“Hak kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat”

Pasal 31 ayat (2) berbunyi:

“Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum”

Dengan demikian dengan adanya ketentuan Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tersebut di atas maka ketentuan Pasal 108 dan 110 KUH Perdata menjadi tidak bertahan lagi.

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 18-19

Kesimpulan dari ketentuan tersebut adalah bahwa yang cakap membuat suatu perjanjian adalah mereka yang berada di luar Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:<sup>28</sup>

- 1) orang-orang yang sudah dewasa;
- 2) mereka yang tidak ditaruh di bawah pengampunan
- 3) mereka yang oleh Undang-undang tidak dilarang untuk membuat persetujuan-persetujuan tersebut.

c. Adanya objek tertentu

Adapun yang dimaksud dengan objek yang tertentu di sini adalah prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian dan prestasi itu adalah merupakan pokok perjanjian. Apa yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus jelas dan tegas.

KUH Perdata menjelaskan maksud hal tertentu, dengan memberikan rumusan dalam Pasal 1333 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Pada perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam pandangan KUH Perdata, hal yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak dalam perikatan tersebut (debitor) pastilah juga berhubungan dengan suatu

---

<sup>28</sup> Purwahid Patrik, *Op. Cit*, hlm. 63

kebendaan tertentu, baik itu berupa kebendaan berwujud maupun kebendaan tidak berwujud. Dalam perjanjian penanggungan utang misalnya, seorang penanggung yang menanggung utang seorang debitor, harus mencantumkan secara jelas utang mana yang ditanggung olehnya, berapa besarnya, serta sampai seberapa jauh ia dapat dan baru diwajibkan untuk memenuhi perikatannya kepada kreditor, atas kelalaian atau wanprestasi dari pihak debitor.<sup>29</sup>

Menurut Pasal 1333 KUH Perdata:

“Suatu pokok persetujuan harus mempunyai sebagai suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Menurut Pasal 1334 KUH Perdata benda atau barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari juga dapat dijadikan objek perjanjian, tetapi mengenai ketentuan-ketentuan tersebut ada pengecualiannya, yaitu suatu barang yang akan ada dikemudian hari dalam bentuk warisan itu belum jatuh meluang.

Selain itu barang yang baru akan ada dikemudian hari tidak boleh dijadikan objek hibah. Apabila hal ini terjadi maka berakibat perjanjian tersebut batal.

d. Adanya sebab yang halal

Adapun yang dimaksud dengan sebab atau *causa* di sini, menurut Achmad Ichsan, ialah apa yang menjadi isi nurani dari pihak-pihak dalam persetujuan tersebut, maksudnya motif dari persetujuan

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 156

atas dasar mana pihak yang bersangkutan menghendaki persetujuan itu.<sup>30</sup>

Menurut Subekti, mengartikan sebab atau *causa* itu adalah maksud dan tujuan dari perjanjian itu, jadi yang dititikberatkan adalah perbuatan dari para pihak tersebut, bukan motif yang mendorong para pihak membuat persetujuan itu. Pengertian sebab atau *causa* yang diartikan oleh Subekti, lebih sesuai dengan pengertian sebab atau *causa* yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata terutama syarat keempat untuk suatu perjanjian yaitu sebab yang halal, dinyatakan di dalam Undang-undang tidak peduli apa yang mendorong orang itu membuat perjanjian, tetapi yang diperhatikan hanyalah tindakan dari orang-orang tersebut. Yang dimaksud dengan sebab atau *causa* yang halal adalah isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan hukum atau undang-undang.

Dari keempat syarat sahnya perjanjian itu ada dua diantaranya syarat-syarat subjektif dan dua syarat objektif. Mengenai syarat subjektif adalah syarat yang berkenaan dengan para pihak yang mengadakan perjanjian, yaitu mengenai kecakapan bertindak dan kata sepakat. Apabila dalam perjanjian itu para pihak tidak ada kata sepakat atau kecakapan bertindak maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Salah satu pihak yang mengadakan perjanjian yang tidak memenuhi syarat

---

<sup>30</sup> Achmad Ichsan, 1982, *Hukum Perdata AB*, Alumni, Bandung, hlm.19

subjektif tersebut dapat meminta kepada hakim supaya perjanjian itu dibatalkan atau diputuskan.<sup>31</sup>

Selanjutnya yang dimaksud dengan syarat objektif adalah syarat yang berkenaan dengan objek dari pada perjanjian itu, yaitu mengenai objek tertentu dan sebab yang halal. Perjanjian yang tidak mempunyai syarat objektif berakibat perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak perlu dimintakan pembatalan atau pemutusan. Seketika diketahui bahwa syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut otomatis batal demi hukum.<sup>32</sup>

### 3. Para Pihak Dalam Perjanjian

Menurut Pasal 1315 KUH Perdata, pada umumnya tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Asas tersebut dinamakan asas kepribadian suatu perjanjian. Mengikatkan diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan minta ditetapkannya suatu janji, ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu. Memang sudah semestinya, perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian, hanya mengikat orang-orang yang mengadakan perjanjian itu sendiri dan tidak mengikat orang-orang lain. Suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban

---

<sup>31</sup> Kartini Mulyadi, *Op. Cit*, hlm. 94

<sup>32</sup> *Ibid*

antara para pihak yang membuatnya. Orang-orang lain adalah pihak ketiga yang tidak mempunyai sangkut paut dengan perjanjian tersebut.<sup>33</sup>

Suatu perikatan hukum yang dilahirkan oleh suatu perjanjian, mempunyai dua sudut: Sudut kewajiban-kewajiban (*obligations*) yang dipikul oleh suatu pihak dan sudut hak-hak atau manfaat, yang diperoleh oleh lain pihak, yaitu hak-hak untuk menuntut dilaksanakannya sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian itu. Perkataan mengikatkan diri (bahasa Belanda “*zich verbinden*”) ditujukan pada sudut kewajiban-kewajiban (hal-hal yang tidak enak), sedangkan perkataan minta ditetapkan suatu janji (bahasa Belanda *bedingen*) ditujukan pada sudut hak-hak yang diperoleh dari perjanjian itu (hal-hal yang “enak”). Sudut kewajiban juga dapat dinamakan sudut pasif, sedangkan sudut penuntutan dinamakan sudut aktif.<sup>34</sup>

Lazimnya suatu perjanjian adalah timbal balik atau bilateral. Artinya: Suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu, juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan kebalikannya dari hak-hak yang diperolehnya, dan sebaliknya suatu pihak yang memikul kewajiban-kewajiban juga memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikannya kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya itu. Apabila tidak demikian halnya, yaitu apabila pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu tidak dibebani dengan kewajiban-kewajiban sebagai kebalikannya dari hak-hak itu, atau apabila pihak yang menerima

---

<sup>33</sup> Subekti, *Op.Cit*, hlm. 29

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 30



kewajiban-kewajiban tidak memperoleh hak-hak sebagai kebalikannya, maka perjanjian yang demikian itu, adalah unilateral atau sepihak.<sup>35</sup>

#### 4. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Jika diperhatikan rumusan dan pengertian yang telah dijelaskan di atas, semua hal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian dibuat dengan pengetahuan dan kehendak bersama dari para pihak, dengan tujuan untuk menciptakan atau melahirkan kewajiban pada salah satu atau kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dengan demikian, sebagaimana telah disinggung, perjanjian sebagai sumber perikatan berbeda dari sumber perikatan lain, yaitu undang-undang, berdasarkan pada sifat kesukarelaan dari pihak yang berkewajiban untuk melakukan prestasi terhadap lawan pihaknya dalam perikatan tersebut. Dalam perjanjian, pihak yang wajib untuk melakukan suatu prestasi, dalam hal ini debitor, dapat menentukan terlebih dahulu dengan menyesuaikan pada kemampuannya untuk memenuhi prestasi dan untuk menyelaraskan dengan hak (dan kewajiban) yang pada lawan pihaknya, apa, kapan, di mana dan bagaimana ia akan memenuhi prestasinya tersebut.<sup>36</sup>

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh KUH Perdata diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 30

<sup>36</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, hlm. 14

akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya. Berikut ini dibahas asas-asas umum hukum perjanjian yang dibuat dalam KUH Perdata.

a. Asas sebelum perjanjian dibuat

1) Asas Personalia

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi “Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

2) Asas Konsensual

Asas konsensual ini adalah dalam suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat bagi mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnyai suatu perjanjian.

Asas konsensuil ini dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi : untuk sahnyai suatu perjanjian diperlukan adanya empat syarat, yaitu:

a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

- b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal.

Terhadap asas konsensualitas ini ada pengecualiannya, yaitu apabila ditentukan suatu formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian dengan ancaman batal apabila tidak dipenuhi formalitas tersebut, seperti misalnya pada perjanjian penghibahan, jika mengenai benda tidak bergerak harus dilakukan dengan akta notaris, perjanjian perdamaian harus diadakan secara tertulis. Perjanjian ini dinamakan dengan perjanjian formal.

### 3) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang.

Karena hukum perjanjian itu mengikuti asas kebebasan mengadakan suatu perjanjian, oleh karena itu maka disebut pula menganut sistem terbuka. Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat

(1) KUH Perdata yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan seperti yang disebut di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata ini bukan berarti bahwa tidak ada batasnya sama sekali, melainkan kebebasan seseorang dalam membuat

perjanjian tersebut hanya sejauh perjanjian yang dibuatnya itu tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

b. Asas yang berlaku pada saat pelaksanaan perjanjian

1) Asas Itikad Baik

Tiap orang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata). Asas itikad baik ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu itikad baik yang subjektif dan itikad baik yang objektif.

Itikad baik dalam pengertian yang subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian yang objektif, maksudnya adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

2) Asas *Pacta Sun Servanda*

*Pacta sun servanda* ini merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti undang-undang. Maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang (Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata).

Kemudian kalau diperhatikan istilah perjanjian dalam Pasal 1338 KUH Perdata tersimpul adanya kebebasan berkontrak yang artinya boleh membuat perjanjian, baik perjanjian yang sudah diatur di dalam KUH Perdata maupun di dalam KUH Dagang atau juga perjanjian jenis baru. Berarti di sini adanya larangan bagi hukum untuk mencampuri isi dari suatu perjanjian.

#### 5. Hapusnya Perjanjian

Hapusnya persetujuan harus benar-benar dibedakan dari dapat hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan persetujuannya yang merupakan sumbernya masih tetap ada, misalnya pada persetujuan jual beli dengan dibayarnya harga maka perikatan mengenai pembayaran menjadi hapus, sedangkan persetujuannya belum, karena perikatan, mengenai penyerahan barang belum terlaksana.<sup>37</sup>

Hanya jika semua perikatan-perikatan dari pada persetujuan dapat pula mengakibatkan hapusnya persetujuan sebagai akibat daripada hapusnya perikatan-perikatannya. Sebaliknya hapusnya persetujuan dapat pula mengakibatkan hapusnya perikatan-perikatannya, yaitu apabila suatu persetujuan hapus dengan berlaku surut, misalnya sebagai akibat dari pada pembatalan atau pemutusan berdasarkan wanprestasi (Pasal 1266), maka semua perikatan yang telah terjadi menjadi hapus: perikatan-perikatan tersebut tidak perlu lagi dipenuhi dan apa yang telah dipenuhi, harus pula ditiadakan. Akan tetapi dapat juga terjadi, bahwa persetujuan berakhir atau

---

<sup>37</sup> R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Aabardin, Bandung, hlm, 69

hapus untuk waktu selanjutnya, jadi kewajiban-kewajiban yang telah ada akan tetap ada. Dengan pernyataan mengakhiri persetujuan, persetujuan sewa menyewa dapat diakhiri, akan tetapi perikatan untuk membayar yang sewa, atas sewa yang telah dinikmati tidak menjadi hapus karenanya.

Menurut R. Setiawan, Persetujuan dapat hapus karena.<sup>38</sup>

a. Ditentukan di dalam persetujuan oleh para pihak, misalnya persetujuan akan berlaku untuk waktu tertentu.

b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu persetujuan.

Misal menurut Pasal 1066 ayat (3) bahwa para ahli waris dapat mengadakan persetujuan untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Akan tetapi waktu persetujuan tersebut oleh Pasal 1068 ayat (4) dibatasi berlakunya hanya untuk waktu lima tahun.

c. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka persetujuan akan hapus.

Misalnya: jika salah satu pihak meninggal dunia maka persetujuan menjadi hapus.

1) Persetujuan perseroan Pasal 1646 ayat (4).

2) Persetujuan pemberian kuasa Pasal 1813.

3) Persetujuan kerja Pasal 1803 j.

d. Pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging*)

---

<sup>38</sup> *Ibid*

*Opzegging* dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak. *Opzegging* hanya ada pada persetujuan-persetujuan yang bersifat sementara, misalnya:

- 1) Persetujuan kerja
  - 2) Persetujuan sewa menyewa
- e. Persetujuan hapus karena putusan hakim
- f. Tujuan persetujuan telah tercapai
- g. Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*)
6. Pengertian Perjanjian Kredit

Beberapa sarjana hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUH Perdata Bab XIII Buku III karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut Pasal 1754 KUH Perdata yang berbunyi: pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula. Namun sarjana hukum yang lain berpendapat bahwa perjanjian kredit tidak dikuasai KUH Perdata tetapi perjanjian kredit memiliki identitas dan karakteristik sendiri. Menurut hemat penulis perjanjian kredit sebagian dikuasai atau mirip perjanjian pinjam uang seperti diatur dalam KUH Perdata, sebagian lainnya tunduk pada peraturan lain yaitu Undang-Undang Perbankan. Jadi perjanjian kredit dapat dikatakan memiliki identitas sendiri tetapi dengan memahami

rumusan pengertian kredit yang diberikan oleh undang-undang perbankan, maka dapat disimpulkan dasar perjanjian kredit sebagian masih bisa mengacu pada ketentuan KUH Perdata Bab XIII.<sup>39</sup>

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata, seperti ditegaskan sebagai berikut:

Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Bab I dan Bab II.<sup>40</sup>

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 Jo. Surat Edaran Bank Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pemb. tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Perjanjian kredit dalam pembuatannya terdapat berbagai judul dalam praktek perbankan tidak sama, ada yang menggunakan judul

---

<sup>39</sup> Sutarno, 2004, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm.

<sup>40</sup> *Ibid*



perjanjian kredit, akad kredit, persetujuan pinjam uang, persetujuan membuka kredit dan lain sebagainya. Akta otentik yang menggunakan nama Pengakuan Hutang yang akan diuraikan tersendiri. Meskipun judul dari perjanjian pinjam-meminjam uang itu berbeda-beda tetapi secara yuridis isi perjanjian pada hakikatnya sama yaitu memberikan pinjaman berbentuk uang.<sup>41</sup>

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitor maka tidak ada pemberian kredit itu. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dengan debitor yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjam uang) Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit adalah pokok atau prinsip sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau aksesoir, artinya ada dan berakhir perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit). Sebagai contoh jika perjanjian kredit berakhir karena ada pelunasan hutang maka secara otomatis perjanjian jaminan akan menjadi hapus atau berakhir. Tetapi sebaliknya jika perjanjian jaminan hapus atau berakhir, misalnya barang yang menjadi jaminan musnah maka perjanjian kredit tidak berakhir. Jadi perjanjian kredit harus mendahului perjanjian jaminan, tidak mungkin ada jaminan tanpa ada perjanjian kredit. Perjanjian kredit berlaku sejak ditandatangani

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 98

kedua pihak, kreditor dan debitor. Sejak ditandatangani perjanjian kredit bank sebagai kreditor sudah mencatat adanya kewajiban menyerahkan uang oleh bank disebut mencairkan uang secara bertahap sesuai perjanjian. Adanya kewajiban menyerahkan uang tersebut dalam pembukuan bank dicatat dalam posisi *of balanced* yang dalam akuntansi disebut komitmen. Komitmen artinya bank setiap saat (*any time*) siap untuk menyerahkan uang kepada debitornya sesuai permintaan debitor sepanjang memenuhi syarat yang diatur dalam perjanjian kredit. Jika bank secara riil telah menyerahkan uang maka bank akan mencatat dalam pembukuannya pada sisi *on balanced* artinya perjanjian kredit benar-benar terjadi dan berlaku. Jadi meskipun perjanjian kredit telah ditandatangani bank dan debitornya, tetapi jika debitornya belum menarik uangnya maka perjanjian kredit dianggap belum terjadi/belum ada.<sup>42</sup>

Salah satu dasar yang kuat dan jelas bagi bank dalam perjanjian kredit adalah ketentuan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain.

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 98

Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu:<sup>43</sup>

- a. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitor yang berbentuk pinjam-meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam-meminjam) KUH Perdata pada khususnya.
- b. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

Perjanjian kredit dalam pelaksanaannya pada umumnya harus dapat memenuhi persyaratan sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang menentukan 4 syarat sahnya perjanjian, yaitu:<sup>44</sup>

- a. Kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian
- c. Adanya objek tertentu
- d. Adanya suatu sebab yang halal

Empat syarat tersebut di atas merupakan syarat essensial dari suatu perjanjian, artinya tanpa 4 syarat tersebut perjanjian dianggap tidak pernah

---

<sup>43</sup> Sutan Remy Syahdeini, 1999, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI), Jakarta, hlm. 180-181

<sup>44</sup> *Ibid*

ada. Adapun syarat yang pertama dan kedua disebut dengan syarat subjektif, yaitu syarat mengenai orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Bentuk dan materi perjanjian kredit antara satu bank dengan bank yang lain dalam praktiknya tidak sama, hal ini disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing bank dan disesuaikan jenis kreditnya. Berdasarkan hal tersebut, maka perjanjian kredit tidak mempunyai bentuk yang baku, hanya saja dalam praktik ada banyak hal yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian kredit, misalnya berupa definisi istilah-istilah yang akan dipakai dalam perjanjian, jumlah dan batas waktu pinjaman, serta pembayaran kembali (*repayment*) pinjaman, penetapan bunga pinjaman dan denda bila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya.

Perjanjian kredit ini perlu mendapatkan perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditor maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Adapun fungsi dari perjanjian kredit adalah sebagai berikut:<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Gatot Wardoyo, 1992, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan*, Nitro Institut Of Banking, Jakarta, hlm 64-69

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditor dan debitor
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit

Secara yuridis formal ada 2 (dua) jenis perjanjian kredit atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam menyalurkan kreditnya, yaitu:<sup>46</sup>

- a. Perjanjian/pengikatan kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan;
- b. Perjanjian/pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta otentik.

Pengertian perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditor dan debitor), di mana formulirnya telah disediakan oleh pihak bank (form standart/baku). Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian kredit notariil (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau di hadapan notaris.

---

<sup>46</sup> Sutarno, *Op. Cit*, hlm. 100

## 7. Bentuk Perjanjian Kredit

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH Perdata seperti telah diuraikan di depan. Namun dari sudut pembuktian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti, karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian dalam dunia modern yang kompleks ini, perjanjian lisan tentu sudah tidak dapat disarankan untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah di kemudian hari. Berdasarkan hal tersebut, maka setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti. Kita menyimpan tabungan atau deposito di bank, maka akan memperoleh buku tabungan atau bilyet deposito sebagai alat bukti. Pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti.<sup>47</sup>

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis dapat mengacu pada Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pasal tersebut menyatakan bahwa: penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian. Meskipun dalam pasal itu tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis namun menurut pendapat penulis dalam organisasi bisnis modern dan mapan, maka untuk

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 99

kepentingan administrasi yang rapi dan teratur dan demi kepentingan pembuktian sehingga pembuatan bukti tertulis dari suatu perbuatan hukum menjadi suatu keharusan, maka kesepakatan perjanjian kredit harus tertulis.

Dasar hukum lain yang mengharuskan perjanjian kredit harus tertulis adalah Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10/1966 tanggal 10 Oktober 1966. Instruksi tersebut menegaskan: “Dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dengan debitor atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya”. Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa Nomor 03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Keputusan-keputusan tersebut harus dibuat surat perjanjian kredit. Berdasarkan keputusan-keputusan tersebut maka pemberian kredit oleh bank kepada debitornya menjadi pasti bahwa:<sup>48</sup>

- a. Perjanjian diberi nama perjanjian kredit
- b. Perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis.

Perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti tertulis antara Bank dengan debitor sehingga harus disusun dan dibuat sedemikian rupa agar setiap orang mudah untuk mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit termasuk salah satu jenis/bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti, karena masih banyak

---

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 99

perjanjian-perjanjian lain yang merupakan akta misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa dan lain-lain. Praktik perbankan menerapkan 2 (dua) bentuk perjanjian kredit, yaitu:<sup>49</sup>

- a. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan dinamakan akta di bawah tangan artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh Bank kemudian ditawarkan kepada debitor untuk disepakati. Untuk mempermudah dan mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar (*standaardform*) yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh bank tersebut termasuk jenis akta di bawah tangan.
- b. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Adapun yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. Memang notaris dalam membuat perjanjian hanyalah merumuskan apa yang diinginkan para pihak dalam bentuk akta notariil atau akta otentik. Perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta otentik, biasanya untuk pemberian kredit dalam jumlah yang besar dengan jangka waktu menengah atau panjang, seperti kredit investasi, kredit modal kerja, kredit sindikasi (kredit yang diberikan lebih dari satu kreditor atau lebih dari satu bank).

---

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 100



Terdapat beberapa perbedaan kekuatan pembuktian mengenai perjanjian kredit yang dibuat oleh bank sendiri dinamakan akta di bawah tangan dan perjanjian kredit yang dibuat oleh dan di hadapan notaris dinamakan akta otentik atau akta notariil. Mengenai perbedaan kedua akta tersebut maka perlu dibahas apa yang diartikan dengan akta itu. Menurut R. Subekti dalam bukunya hukum pembuktian akta diartikan sebagai surat atau tulisan yang sengaja dibuat dan ditandatangani, memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak untuk dijadikan alat bukti. Unsur yang penting untuk suatu akta adalah adanya kesengajaan, dibuat untuk dijadikan alat bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>50</sup>

#### 8. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak, baik yang berbentuk akta di bawah tangan (dibuat para pihak sendiri) atau dalam bentuk akta otentik (dibuat oleh dan dihadapan notaris), mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:<sup>51</sup>

- a. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditor dan debitor yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal-balik antara bank sebagai kreditor dan debitor. Hak debitor adalah menerima pinjaman dan menggunakan sesuai tujuannya dan kemudian debitor mengembalikan hutang tersebut baik pokok dan bunga sesuai waktu yang ditentukan. Hak kreditor untuk mendapat pembayaran bunga dan

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 101

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 129

- keajiban kreditor adalah meminjamkan sejumlah uang kepada debitor dan kreditor berhak menerima pembayaran kembali pokok dan bunga.
- b. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit. Pencairan kredit dan penggunaan kredit dapat dibantu dari ketentuan perjanjian kredit.
  - c. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik debitor atau milik pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.
  - d. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang debitor artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank atau kreditor untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitor tidak mampu melunasi hutangnya (*wanprestasi*)

## **B. Tinjauan Umum tentang Kedudukan Jaminan**

### **1. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan**

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan 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 Penentuan 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Berdasarkan pengertian dari Hak Tanggungan tersebut, maka terdapat elemen atau unsur-unsur dari Hak Tanggungan, yaitu:<sup>52</sup>

- a. Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan
- b. Hak Tanggungan dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut.
- c. Untuk pelunasan suatu hutang tertentu.
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.

Berdasarkan unsur-unsur dari Hak Tanggungan tersebut maka ciri-ciri dari Hak Tanggungan adalah:<sup>53</sup>

- a. Hak-Jaminan

Hak jaminan di sini merupakan hak jaminan kebendaan, karena pada Hak Tanggungan ada benda tertentu atau sekelompok benda tertentu yang secara khusus diperikatkan sebagai jaminan.

---

<sup>52</sup> J. Satrio, 2004, *Op. Cit*, hlm. 65

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm. 278

Seperti sudah disebutkan di depan, hak jaminan memberikan suatu kedudukan yang lebih baik kepada kreditor yang memperjanjikannya. Lebih baik di sini diukur dan kreditor-kreditor yang tidak memperjanjikan hak jaminan khusus, yaitu para kreditor konkuren, yang pada dasarnya berkedudukan sama tinggi, sehingga mereka harus bersaing satu sama lain untuk mendapatkan pelunasan atas hasil eksekusi harta debitor (Pasal 1131 KUHPerdara). Karena kita belum mempunyai ketentuan umum tentang hukum jaminan, maka untuk sementara sebagai dasarnya kita pakai Pasal 1132 KUHPerdara. Hak jaminan kebendaan juga memberikan kemudahan kepada Kreditor yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan, karena kepada kreditor diberikan hak parate eksekusi (vide Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan). Kita tahu parate eksekusi merupakan eksekusi yang disederhanakan karena tidak perlu mengikuti ketentuan hukum acara.

b. Atas Tanah Berikut atau Tidak Berikut Benda-benda Lain yang Merupakan Satu Kesatuan dengan Tanah yang Bersangkutan

Kita tahu bahwa yang menjadi pokok objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanahnya. Apabila tanahnya dijamin, maka jaminan itu bisa diperjanjikan meliputi pula benda-benda yang bersatu dengan tanah yang bersangkutan.

Perlu diperhatikan, bahwa syarat penting yang disebutkan di sana adalah, bahwa benda-benda itu harus merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan secara khusus diperjanjikan masuk dalam

penjaminan. Hal ini merupakan konsekuensi dari dianutnya prinsip hukum adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Pasal 5), yang namanya hukum adat tidak harus sama dengan hukum adat pada zaman 50 (lima puluh) atau 100 (seratus) tahun yang lalu.

Benda-benda yang turut dijamin itu bisa milik debitor sendiri maupun milik pihak-ketiga (Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan). Kalau pemberi-jaminan adalah debitor sendiri, maka yang bersangkutan disebut debitor Pemberi Hak Tanggungan, sedang kalau pemberi-jaminan adalah pihak-ketiga, maka yang bersangkutan disebut pihak-ketiga Pemberi Hak Tanggungan.

c. Untuk Pelunasan Hutang

Sifat *accessoir* tampak dari suatu perikatan jaminan, karena ia mengabdikan pada suatu perikatan pokok tertentu yang dijamin, yang pada dasarnya bisa berupa kewajiban perikatan apa saja, tetapi pada umumnya berupa perjanjian utang-piutang atau Kredit. Perikatan pokoknya merupakan perikatan yang berdiri sendiri, tidak bergantung dari perikatan jaminannya.

Perikatan pokoknya yang dijamin bisa 1 (satu) atau lebih (Pasal 5 UUHT) dan bisa meliputi perikatan pokok yang sudah ada pada saat pemberian-jaminan maupun yang akan timbul di kemudian hari (Pasal 3 UUHT).

Misalnya perikatan pokoknya adalah Perjanjian Kredit per-rekening koran atau perikatan pokoknya adalah sekaligus 2 (dua), misalnya kredit per rekening koran dan kredit pemilikan rumah 2, kedua-duanya dijamin dengan benda jaminan milik pemberi-jaminan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* suatu perikatan, maka adanya, berpindahnya dan hapusnya perikatan jaminan, bergantung keadaan perikatan pokoknya (Pasal 16 jo Pasal 18 UUHT). Kalau perikatan pokoknya beralih, maka perikatan jaminannya turut berpindah, apabila perikatan pokoknya hapus, maka perikatannya juga hapus. Perikatan jaminan baru lahir atau mempunyai daya kerja kalau perikatan pokoknya sudah lahir.

d. Memberikan Kedudukan yang Diutamakan

Walaupun undang-undang tidak memberikan penjelasan resmi mengenai apa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan" dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT tetapi dengan mengingat akan kedudukan pemegang-hipotik dalam KUHPerdara sebagai Kreditor Preferent, kiranya kita boleh menduga, bahwa yang dimaksud dengan "kedudukan yang diutamakan" adalah sama dengan "kedudukan sebagai Kreditor Preferent".

"Kedudukan sebagai Kreditor Preferent" berarti, bahwa kreditor yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi-jaminan tertentu yang dalam

hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditor. Kedudukan sebagai Kreditor Preferent baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi. Itu pun kalau harta debitor tidak cukup untuk memenuhi semua hutangnya.

Kalau benar seperti tersebut di atas maksud pembuat Undang-Undang maka dilihat pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) tersebut dalam Pasal 20 ayat (1b) Undang-Undang Hak Tanggungan yang terletak pada Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa : "... Untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya".

Kata "hak mendahului" kalau kita hubungkan dengan peristiwa "eksekusi" tentunya berarti "didahulukan" dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi dari benda atau benda-benda yang dijamin. Jadi, kedudukan Kreditor Pemegang Hak Tanggungan kita sebut sebagai "diutamakan", sedang pelaksanaan haknya kita sebut "didahulukan".

Kreditor Pemegang Hak Tanggungan didahulukan dari "Kreditor lain", sekalipun juga tidak diberikan penjelasan lebih lanjut oleh Undang-Undang, namun kita kiranya sekali lagi berdasarkan pengalaman mengenai Hipotik boleh menduga, bahwa yang dimaksud adalah didahulukan terhadap Kreditor konkuren, dan

dasar pemikiran kita adalah Pasal 1132 jo Pasal 1133 K.U.H.Perdata.

Selanjutnya, tidak bisa mengatakan, bahwa Pemegang Hak Tanggungan selalu didahulukan dari semua kreditor yang lain, karena kalau kita berpegang kepada ketentuan Pasal 1134 jo Pasal 1139 sub 1 dan Pasal 1149 sub 1 KUHPerdata, maka adakalanya Pemegang Hak Tanggungan harus mengalah terhadap hak tagih tertentu yang diistimewakan (*privelege*). Sudah tentu kalau kita menyejajarkan Hak Tanggungan dengan Hipotik, karena kita belum mempunyai ketentuan umum/Undang-Undang yang mengatur tentang Jaminan pada umumnya.

## 2. Kedudukan Jaminan

Praktek perbankan di Indonesia dalam pemberian kredit umumnya diikuti penyediaan jaminan oleh pemohon kredit, sehingga pemohon kredit yang tidak bisa memberikan jaminan sulit untuk memperoleh kredit dari Bank Persyaratan bagi pemohon kredit untuk menyediakan jaminan ini dapat menghambat pengembangan usaha pemohon kredit karena pengusaha kecil yang modal usahanya sangat terbatas tidak memiliki harta kekayaan yang memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan kreditnya.

Pemerintah mendorong perbankan untuk menyalurkan kredit tanpa adanya keharusan pemohon kredit memberikan jaminan, tetapi pada umumnya perbankan tidak memberikan kredit tanpa adanya jaminan Undang-undang pokok perbankan yang lama yaitu Undang-Undang



Nomor 14 Tahun 1967 Pasal 24 ayat (1) memang menegaskan bahwa Bank umum tidak memberikan kredit tanpa jaminan kepada siapapun. Berpedoman pada Undang-Undang ini jelas pemberian kredit harus disertai jaminan baik jaminan materiil atau immateriil.

Perkembangan perbankan dalam membantu masyarakat memperoleh modal dengan mudah yang diharapkan mampu meningkatkan pembangunan nasional khususnya untuk menciptakan pertumbuhan ekonomi maka Pemerintah telah mengubah Undang-Undang Pokok Perbankan dengan Undang-Undang yang baru Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah dirubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998. Undang-undang yang baru ini tidak lagi mensyaratkan bahwa pemberian kredit harus diikuti dengan kewajiban pemohon kredit menyediakan jaminan materiil atau immateriil. Pasal 8 Undang-undang perbankan yang baru hanya menegaskan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan debitor serta kesanggupan Nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan hutang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Persyaratan adanya jaminan untuk memberikan kredit tidak menjadi keharusan. Bank hanya diminta untuk meyakini berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik debitor dan kemampuan dari debitor. Ukuran itikad baik sifatnya kualitatif tidak mudah untuk mengukurnya, sedangkan kemampuan dapat dianalisa

dari pendapatan debitor dalam berusaha atau pendapatan dari pekerjaannya seorang pemohon kredit.

Barang atau benda yang dapat diuraikan jaminan dapat berupa jaminan - materiil berwujud, misalnya tanah dan bangunan, mesin-mesin yang melekat dengan tanah, kapal laut di atas 20 M<sup>3</sup>, mobil, sepeda motor, sepeda, peralatan kantor, stock bahan baku, perhiasan sedangkan jaminan inmateriil tidak berwujud misalnya tagihan piutang, sertifikat deposito, saham, wesel, tabungan, obligasi dan lain-lain. Bahwa jaminan yang baik atau ideal menurut R. Subekti,<sup>54</sup> dalam bukunya “Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit” adalah jaminan yang memenuhi persyaratan :

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
- c. 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 (pengambil) kredit.

Jaminan yang diberikan debitor harus dibuat perjanjian antara kreditor dan pemilik jaminan (bisa debitor atau pihak lain bukan debitor) yang disebut perjanjian pengikatan jaminan. Ada beberapa macam jaminan kebendaan dan bentuk pengikatan jaminan menurut hukum Indonesia.

---

<sup>54</sup> R. Subekti, 1998, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 84

Bentuk pengikatan jaminan tergantung dari jenis benda yang menjadi jaminan apakah benda bergerak atau benda tidak bergerak. Jenis dari benda jaminan akan menentukan bentuk pengikatan jaminan.

Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir* artinya perjanjian pengikatan jaminan eksistensinya atau keberadaannya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang. Perjanjian pengikatan jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi tergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok sehingga perjanjian kredit harus dibuat lebih dahulu baru kemudian perjanjian pengikatan jaminan. Kedudukan perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum yaitu:

- a. Eksistensinya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit).
- b. Hapusnya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit).
- c. Jika perjanjian pokok batal, perjanjian jaminan ikut batal.
- d. Jika perjanjian pokok beralih maka ikut beralih juga perjanjian jaminan.
- e. Jika perjanjian pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga perjanjian jaminan tanpa adanya penyerahan khusus.

Jika perjanjian kredit berakhir karena kreditnya telah dilunasi atau berakhir karena sebab lain maka berakhir pula perjanjian pengikatan jaminan. Jika perjanjian kredit cacat yuridis dan batal maka perjanjian pengikatan jaminan ikut batal juga. Sebaliknya jika perjanjian pengikatan

jaminan cacat dan batal karena suatu sebab hukum, misalnya barang jaminan musnah atau dibatalkan karena pemberi jaminan tidak berhak menjaminkan maka perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak batal. Debitor tetap harus melunasi hutangnya sesuai perjanjian kredit.

Adapun yang dimaksud subjek dalam perjanjian pengikatan jaminan ialah pihak-pihak yang tersangkut dalam perjanjian pengikatan jaminan yang mencakup dua pihak yaitu pihak kreditor sebagai Penerima Jaminan dan Pemberi Jaminan. Pemberi Jaminan bisa debitor sendiri bisa pihak ketiga (bukan debitor) sebagai pemilik benda jaminan. Pada dasarnya pihak yang memberi jaminan adalah pihak yang berwenang menjaminkan barang itu yaitu pemilik barang. Orang atau badan hukum yang tidak memiliki barang atau benda secara sah menurut hukum tidak berwenang untuk menjaminkan barang atau benda tersebut. Adapun yang berhak menjaminkan atas barang atau benda adalah pemilik barang atau pemilik benda tersebut. Singkatnya subjek dalam perjanjian pengikatan jaminan yaitu Kreditor sebagai Penerima/Pemegang Jaminan dan debitor atau pihak lain pemilik jaminan sebagai Pemberi Jaminan. Mereka itulah yang menandatangani akta perjanjian pengikatan jaminan.

### **C. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum**

#### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Subjek hukum selaku pemikul hak-hak dan kewajiban-kewajiban (*de drager van de rechten en plichten*), baik itu manusia (*natuurlijke*

*persoon*), badan hukum (*rechtspersoon*), maupun jabatan (*ambt*), dapat melakukan tindakan-tindakan hukum berdasarkan kemampuan (*bekwaam*) atau kewenangan (*bevoegdheid*) yang dimilikinya. Banyak terjadi hubungan hukum yang muncul dalam pergaulan di tengah masyarakat sebagai akibat adanya tindakan-tindakan hukum dari subjek hukum itu. Tindakan hukum ini merupakan awal lahirnya hubungan hukum (*rechtsbetrekking*), yakni interaksi antar subjek hukum yang memiliki relevansi hukum atau mempunyai akibat-akibat hukum. Hukum tampil sebagai aturan main dalam mengatur hubungan hukum, agar hubungan hukum antar subjek hukum itu berjalan secara harmonis, seimbang dan adil, dalam arti setiap subjek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya dan menjalankan kewajiban yang dibebankan kepadanya. Hukum diciptakan sebagai suatu sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subjek hukum.<sup>55</sup> Hukum juga berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi subjek hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum.<sup>56</sup> Pelanggaran hukum terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankan atau karena melanggar hak-hak subjek hukum lain.

---

<sup>55</sup> Ridwan HR, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 210

<sup>56</sup> Sudikno Mertokusumo, 1991, *Op. Cit.*, hlm. 140

Subjek hukum yang dilanggar hak-haknya harus mendapatkan perlindungan hukum.

Fungsi hukum sebagai instrumen pengatur dan instrumen perlindungan ini, di samping fungsi lainnya sebagaimana akan disebutkan di bawah, diarahkan pada suatu tujuan yaitu untuk menciptakan suasana hubungan hukum antar subjek hukum secara harmonis, seimbang, damai, dan adil. Ada pula yang mengatakan bahwa tujuan hukum adalah mengatur masyarakat secara damai. Tujuan-tujuan hukum itu akan tercapai jika masing-masing subjek hukum mendapatkan hak-haknya secara wajar dan menjalankan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum bagi rakyat merupakan konsep universal, dalam arti dianut dan diterapkan oleh setiap negara yang mengedepankan diri sebagai negara hukum, namun seperti disebutkan Paulus E. Lotulung, masing-masing negara mempunyai cara dan mekanismenya sendiri tentang bagaimana mewujudkan perlindungan hukum tersebut, dan juga sampai seberapa jauh perlindungan hukum itu diberikan.<sup>57</sup>

Tindakan hukum pemerintah merupakan tindakan-tindakan yang berdasarkan sifatnya menimbulkan akibat hukum. Karakteristik paling penting dari tindakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah adalah keputusan-keputusan dan ketetapan-ketetapan pemerintah yang bersifat sepihak. Dapat dikatakan bersifat sepihak karena dilakukan tidaknya suatu

---

<sup>57</sup> Paulus E. Lotulung, 1993, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum terhadap Pemerintah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 123

tindakan hukum pemerintahan itu tergantung pada kehendak sepihak dari pemerintah, tidak tergantung pada kehendak pihak lain dan tidak diharuskan ada persesuaian kehendak (*wilsovereenstemming*) dengan pihak lain.<sup>58</sup>

Keputusan dan ketetapan sebagai instrumen hukum pemerintah dalam melakukan tindakan hukum sepihak dapat menjadi penyebab terjadinya pelanggaran hukum terhadap warga negara, apalagi dalam negara hukum modern yang memberikan kewenangan yang luas kepada pemerintah untuk mencampuri kehidupan warga negara. Perlindungan hukum diperlukan bagi warga negara terhadap tindakan hukum pemerintah. Menurut Sjachran Basah, perlindungan terhadap warga negara diberikan bila sikap tindak administrasi negara itu menimbulkan kerugian terhadapnya, sedangkan perlindungan terhadap administrasi negara itu sendiri dilakukan terhadap sikap tindaknya dengan baik dan benar menurut hukum baik tertulis maupun tidak tertulis.<sup>59</sup> Hukum administrasi tidak tertulis atau asas umum pemerintahan yang layak, seperti disebutkan pada bab sebelumnya, memang dimaksudkan sebagai *verhoogde rechtsbescherming* atau peningkatan perlindungan hukum bagi rakyat dari tindakan administrasi negara yang menyimpang.

Keberadaan asas-asas umum pemerintahan yang layak dalam rangka perlindungan hukum memiliki peranan penting sehubungan dengan adanya *terugfred van de wetgever* atau langkah mundur pembuat undang-

---

<sup>58</sup> Ridwan HR, *Op. Cit*, hlm. 289

<sup>59</sup> Sjachran Basah, 1992, *Perlindungan Hukum atas Sikap Tindak Administrasi Negara*, Alumni, Bandung, hlm. 7-8

undang, yang memberikan kewenangan kepada administrasi negara untuk membuat peraturan perundang-undangan, dan adanya pemberian *freies ermessen* pada pemerintah. Pemberian kewenangan legislasi kepada pemerintah di satu sisi adalah untuk kepentingan administrasi yang cukup bermanfaat terutama untuk relaksasi dari kekakuan dan frigiditas undang-undang, namun di sisi lain pemberian kewenangan ini dapat menjadi peluang terjadinya pelanggaran kehidupan masyarakat oleh pemerintah, dengan bertopang pada peraturan perundang-undangan. A.A.H. Struycken menyesalkan adanya *terugfred* ini (*betreuren deze terugfred*) dan menganggap tidak ada gunanya pengawasan hakim yang hanya diberi kewenangan untuk menguji aspek hukumnya saja (*rechtmatigheid*), sementara aspek kebijaksanaan yang mengiringi peraturan perundang-undangan lepas dari perhatian hakim.<sup>60</sup>

Ada dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Pada perlindungan hukum preventif, rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Artinya perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum yang preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan yang didasarkan kepada kebebasan bertindak,

---

<sup>60</sup> Ridwan HR, *Op. Cit*, hlm. 291



karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.

Ada beberapa alasan warga negara harus mendapat perlindungan hukum dari tindakan pemerintah, yaitu *Pertama*, karena dalam berbagai hal warga negara dan badan hukum perdata tergantung pada keputusan-keputusan dan ketetapan-ketetapan pemerintah, seperti kebutuhan terhadap izin yang diperlukan untuk usaha perdagangan, perusahaan atau pertambangan. Warga negara dan badan hukum perdata perlu mendapat perlindungan hukum, terutama untuk memperoleh kepastian hukum dan jaminan keamanan, yang merupakan faktor penentu bagi kehidupan dunia usaha. *Kedua*, hubungan antara pemerintah dengan warga negara tidak berjalan dalam posisi sejajar. Warga negara merupakan pihak yang lebih lemah dibandingkan dengan pemerintah. *Ketiga*, berbagai perselisihan warga negara dengan pemerintah itu berkenaan dengan keputusan dan ketetapan, sebagai instrumen pemerintah yang bersifat sepihak dalam melakukan intervensi terhadap kehidupan warga negara. Pembuatan keputusan dan ketetapan yang didasarkan pada kewenangan bebas (*vrijebevoegdheid*) akan membuka peluang terjadinya pelanggaran hak-hak warga negara. Meskipun demikian, bukan berarti kepada pemerintah tidak diberikan perlindungan hukum. Sebagaimana disebutkan Sjachran Basah, perlindungan hukum terhadap administrasi negara itu sendiri

dilakukan terhadap sikap tindaknya dengan baik dan benar menurut hukum.<sup>61</sup>

Perlindungan hukum bagi rakyat akibat tindakan hukum pemerintah di Indonesia ada beberapa kemungkinan, tergantung dari instrumen hukum yang digunakan pemerintah ketika melakukan tindakan hukum. Telah disebutkan bahwa instrumen hukum yang lazim digunakan adalah keputusan dan ketetapan. Tindakan hukum pemerintah yang berupa mengeluarkan keputusan merupakan tindakan pemerintah yang termasuk dalam kategori *regeling* atau perbuatan pemerintah dalam bidang legislasi. Hal ini dikarenakan, sebagaimana yang telah disebutkan di depan, bahwa keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah itu merupakan peraturan perundang-undangan.

## 2. Penegakan Hukum

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi kenyataan. Penegakan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu : kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeith*).<sup>62</sup>

---

<sup>61</sup> *Ibid*, hlm. 293

<sup>62</sup> Sudikno Mertokusumo, 1991, *Op. Cit*, hlm. 134

Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa yang konkrit. Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku; pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang : *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.<sup>63</sup>

Pelaksanaan penegakan hukum harus dilakukan melalui kompromi ketiga unsur dalam penegakan hukum, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan harus mendapatkan perhatian secara proporsional dan seimbang. Namun demikian memang dalam kenyataannya tidak mudah untuk melakukan kompromi secara proporsional dan seimbang terhadap ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum, orang tidak akan mengetahui apa yang seharusnya diperbuat dan apa yang seharusnya tidak diperbuat dan pada gilirannya akan menimbulkan keresahan dalam masyarakat. Akan tetapi terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum dan mengabaikan unsur

---

<sup>63</sup> *Ibid*

kemanfaatan dan unsur keadilan akan menimbulkan kesan bahwa hukum adalah kaku dan kejam, sehingga akan memunculkan rasa tidak adil dalam masyarakat.<sup>64</sup>

Hukum adalah sarana yang di dalamnya terkandung nilai-nilai atau konsep-konsep tentang keadilan, kebenaran, kemanfaatan sosial dan sebagainya. Kandungan hukum ini bersifat abstrak. Menurut Satjipto Rahardjo, penegakan hukum pada hakikatnya merupakan penegakan ide-ide atau konsep-konsep yang abstrak itu. Penegakan hukum adalah usaha untuk mewujudkan ide-ide tersebut menjadi kenyataan.<sup>65</sup> Soerjono Soekanto mengatakam bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyaserasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah/pandangan-pandangan nilai yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan (sebagai *social engineering*), memelihara dan mempertahankan (sebagai *social control*) kedamaian pergaulan hidup.<sup>66</sup> Penegakan hukum secara konkret adalah berlakunya hukum positif dalam praktek sebagaimana seharusnya patut ditaati. Pemberian keadilan dalam suatu perkara berarti memutuskan perkara dengan menerapkan hukum dan menemukan hukum *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin ditaatinya hukum materiil dengan menggunakan cara prosedural yang ditetapkan oleh hukum formal.

---

<sup>64</sup> *Ibid*

<sup>65</sup> Satjipto Rahardjo, 2000, *Masalah Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung, hlm. 15

<sup>66</sup> Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Jakarta, hlm. 13

Menurut Satjipto Rahardjo, agar hukum berjalan atau dapat berperan dengan baik dalam kehidupan masyarakat, maka harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:<sup>67</sup>

- a. Mengenal problem yang dihadapi sebaik-baiknya. Termasuk di dalamnya mengenali dengan seksama masyarakat yang hendak menjadi sasaran dari penggarapan tersebut
- b. Memahami nilai-nilai yang ada dalam masyarakat. Hal ini penting dalam hal *social engineering* itu hendak diterapkan pada masyarakat dengan sektor-sektor kehidupan majemuk, seperti tradisional, modern dan perencanaan. Pada tahap ini ditentukan nilai-nilai dari sektor mana yang dipilih
- c. Membuat hipotesa-hipotesa dan memilih mana yang paling layak untuk bisa dilaksanakan
- d. Mengikuti jalannya penerapan hukum dan mengukur efek-efeknya.

Secara konsepsional, maka inti dan arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyasrakan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah yang mantap dan mengejawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Konsepsi yang mempunyai dasar filosofis tersebut, memerlukan penjelasan lebih lanjut, sehingga akan tampak lebih konkrit.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Satjipto Rahardjo, 1996, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 208

<sup>68</sup> Soerjono Soekanto, 2002, *Faktor-faktor yang mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 3

Jika hakikat penegakan hukum itu mewujudkan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang memuat keadilan dan kebenaran, maka penegakan hukum bukan hanya menjadi tugas dari para penegak hukum yang sudah dikenal secara konvensional. Tugas penegakan hukum tidak hanya diletakkan di pundak polisi. Penegakan hukum adalah tugas dari semua subjek hukum dalam masyarakat.<sup>69</sup>

Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal. Keberhasilan penegakan hukum akan dipengaruhi oleh hal-hal tersebut. Secara umum, sebagaimana dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, ada lima faktor yang mempengaruhi penegakan hukum, yaitu:

- a. Faktor hukumnya sendiri;
- b. Faktor penegak hukum, yaitu pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum;
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan;
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.<sup>70</sup>

Penegakan hukum berasal dari masyarakat, dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat, oleh karena itu, dipandang dari sudut tertentu, maka masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum tersebut. Kiranya jelas, bahwa hal ini pasti ada kaitannya dengan faktor-

---

<sup>69</sup> Ridwan HR, 2002, *Op. Cit*, hlm. 240

<sup>70</sup> Soerjono Soekanto, 2002, *Op.Cit*, hlm. 4-5

faktor terdahulu, yaitu Undang-Undang, penegak hukum dan sarana atau fasilitas.

Masyarakat Indonesia pada khususnya, mempunyai pendapat-pendapat tertentu mengenai hukum. Pertama-tama ada pelbagai pengertian atau arti yang diberikan pada hukum, yang variasinya adalah sebagai berikut:<sup>71</sup>

- a. Hukum diartikan sebagai ilmu pengetahuan;
- b. Hukum diartikan sebagai disiplin, yakni sistem ajaran tentang kenyataan;
- c. Hukum diartikan sebagai norma atau kaidah, yakni patokan perilaku pantas yang diharapkan;
- d. Hukum diartikan sebagai tata hukum (yakni hukum positif tertulis);
- e. Hukum diartikan sebagai petugas ataupun pejabat;
- f. Hukum diartikan sebagai keputusan pejabat atau penguasa;
- g. Hukum diartikan sebagai proses pemerintahan;
- h. Hukum diartikan sebagai perilaku teratur dan unik;
- i. Hukum diartikan sebagai jalinan nilai;
- j. Hukum diartikan sebagai seni.

Banyaknya pengertian yang diberikan pada hukum, terdapat kecenderungan yang besar pada masyarakat, untuk mengartikan hukum dan bahkan mengidentifikasikannya dengan petugas (dalam hal ini penegak hukum sebagai pribadi). Salah satu akibatnya adalah, bahwa baik

---

<sup>71</sup> *Ibid*, hlm. 35

buruknya hukum senantiasa dikaitkan dengan pola perilaku penegak hukum tersebut, yang menurut pendapatnya merupakan pencerminan dari hukum sebagai struktur maupun proses. Lebih jelasnya, akan dikemukakan suatu contoh yang diambil dari suatu unsur kalangan penegak hukum, yakni polisi yang dianggap sebagai hukum oleh masyarakat luas (di samping unsur-unsur lainnya, seperti misalnya, hakim, jaksa dan seterusnya).





### **BAB III**

#### **PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

##### **PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk**

##### **KANTOR CABANG WONOSARI**

#### **A. Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari**

Setiap pemberian kredit yang dilakukan, bank mengharapkan pengembalian yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitor. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitor belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditor (dalam hal ini bank). Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitor yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitor yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitor sejak semula memang bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor.

Sebagai badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya risiko timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, diantaranya yaitu apabila kreditnya macet. Untuk meminimalkan risiko tersebut, bank selaku kreditor dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Salah satu usaha Bank untuk mengamankan kreditnya adalah dengan meminta jaminan dari pihak debitor sebagai penerima kredit.

Kaitannya dengan jaminan, pada umumnya bank meminta jaminan dari debitor berupa properti seperti tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relatif tinggi dan stabil. Selain itu, sejak berlakunya Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yang disebut juga dengan Undang-undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminan yang berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin.<sup>72</sup>

Cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.<sup>73</sup>

Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang

---

<sup>72</sup> John Berty Rays, *Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Alternatif dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Penyuluhan Departemen Keuangan RI direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara. [www.depkeu.go.id](http://www.depkeu.go.id).

<sup>73</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, 1980, *Hukum Perdata: Hukum Perutangan Bagian A*, Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, hlm. 5

menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>74</sup>

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-undang Hak Tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Eksekusi objek Hak Tanggungan yang dilakukan secara lelang ini pada dasarnya tidak memerlukan ijin/fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang objek Hak Tanggungan.

Syarat agar eksekusi lelang objek Hak Tanggungan ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu bahwa "pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek sendiri Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji."

Pada bank-bank Swasta, masih dijumpai adanya keraguan untuk memanfaatkan Pasal 6 Jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "apabila debitor cidera janji, kreditor

---

<sup>74</sup> Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, 1996, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, hlm. 1779

pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum". Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e tetap memerlukan ijin/fiat eksekusi pengadilan. Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga (3) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

1. Apabila debitor cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
2. Apabila debitor cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari<sup>75</sup> diketahui bahwa dalam suatu perjanjian kredit, debitor dianggap telah melakukan cidera janji (wanprestasi) apabila ia tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

---

<sup>75</sup> Wawancara dengan Dorothea Agustin, selaku Kepala Bagian Administrasi Kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari, pada tanggal 4 Januari 2012 pukul 13.00 wib.

Kelalaian debitor dalam memenuhi kewajibannya tersebut sangat merugikan pihak bank sebagai kreditornya. Keadaan debitor tidak dapat melunasi kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan dapat disebut kredit macet.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan pada di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari<sup>76</sup> diperoleh data mengenai tindakan debitor yang dapat mengakibatkan debitor dinyatakan wanprestasi adalah sebagai berikut:

1. Debitor tidak membayar angsuran ataupun jumlah angsuran yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut batas waktu yang ditetapkan.
2. Debitor melakukan penunggakan atas kewajiban angsuran sebanyak 2 (dua) kali angsuran.
3. Debitor melanggar ketentuan-ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya.
4. Debitor tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian kredit satu dan lain semata-mata menurut penetapan atau pertimbangan bank.

Selanjutnya apabila debitor wanprestasi, bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:

---

<sup>76</sup> *Ibid*

1. memberikan peringatan dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat debitor.
2. Para pihak sepakat bentuk pernyataan lalai/wanprestasi yang dapat dilakukan oleh bank berupa surat atau akta lain yang sejenis maupun dalam bentuk papan peringatan (plang, stiker atau yang dianggap lazim) yang dipasang atau ditempelkan pada rumah dan tanah yang menjadi agunan kredit.

Adapun kredit macet itu sendiri dapat disebabkan oleh salah satu atau beberapa faktor yang harus dikenali secara dini oleh bank. Hal ini disebabkan karena adanya kelemahan baik dari sisi debitor, sisi intern maupun sisi ekstern di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari dan debitor yang meliputi:<sup>77</sup>

1. Sisi Debitor

Kelemahan dari sisi debitor dapat disebabkan antara lain oleh:

- a. Masalah operasional usaha;
- b. Manajemen;
- c. Kecurangan dan/atau ketidak jujuran debitor dalam mengelola kredit;
- d. Pemutusan hubungan kerja.

2. Sisi Intern Bank

Kelemahan dari sisi intern Bank dapat disebabkan antara lain oleh :

- a. Itikad tidak baik atau kekurangmampuan dari pejabat/pegawai Bank;
- b. Kelemahan sejak awal dalam proses pemberian kredit;

---

<sup>77</sup> Wawancara dengan Dorothea Agustin, selaku Kepala Bagian Administrasi Kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari, pada tanggal 4 Januari 2012 pada pukul 13.00 wib

- c. Kelemahan pembinaan kredit;
3. Sisi Ekstern Bank dan debitor

Kelemahan dari sisi ekstern PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari dan debitor dapat disebabkan antara lain oleh:

- a. *Force majeure*;
- b. Perubahan-perubahan eksternal lingkungan (*environment*);

Selain wanprestasi yang didasarkan atas kemampuan debitor dalam membayar angsuran atau melunasi pinjamannya seperti yang telah disebutkan di atas, wanprestasi juga didasarkan atas pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan bank yang berkaitan dengan adanya pemberian kredit.

Penyebab terjadinya kredit macet menurut debitor adalah kurangnya waktu dispensasi yang diberikan oleh bank selaku pihak kreditor sedangkan debitor membutuhkan waktu untuk memenuhi kewajiban kredit yang dapat dikatakan besar dikarenakan terjadi tunggakan.<sup>78</sup>

Debitor dikatakan telah melakukan Wanprestasi, yaitu tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang dimaksudkan dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>79</sup> Bank selaku kreditor dalam memberikan kreditnya senantiasa memantau perkembangan kredit yang diberikannya.

Pendekatan praktis bagi bank dalam pengelolaan kredit macet adalah dengan secara dini mendeteksi potensi timbulnya kredit macet, sehingga

---

<sup>78</sup> Tuan X, *Wawancara*, Nasabah di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari, tanggal 5 Januari 2012 pada pukul 12.00

<sup>79</sup> Munir Fuady, 2000, *Jaminan Fidusia*, PT.Citra Aditya Bakti Bandung, hlm. 87-88

makin banyak peluang alternatif koreksi bagi bank dalam mencegah timbulnya kerugian sebagai akibat pemberian kredit. Berdasarkan deteksi yang telah dilakukan, maka dapat diketahui posisi terhadap debitor khususnya bila dilihat dari usaha dan kondisi agunan yang diberikan oleh debitor dalam perjanjian kreditnya.

Hasil penelitian yang penulis lakukan, hak kebendaan dalam penyelesaian kredit macet oleh di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank terhadap debitor yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitor mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak dapat direstrukturisasi.<sup>80</sup>

Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tertanggal 2 April 2001 membagi kredit bank ke dalam 4 kategori yang dilakukan berdasarkan kolektibilitasnya, yaitu:

1. Kredit Lancar;
2. Kredit Kurang Lancar;
3. Kredit Diragukan;
4. Kredit Macet.

Pada dasarnya, kasus kredit bermasalah ini adalah persoalan perdata yang menurut terminologi hukum perdata, hubungan antara debitor dengan kreditor (bank) selaku pemberi kredit merupakan hubungan utang piutang atau hubungan yang bersangkutan lahir dari perjanjian. Pihak debitor berjanji untuk

---

<sup>80</sup> Wawancara dengan Dorothea Agustin, selaku Kepala Bagian Administrasi Kredit di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari, pada tanggal 4 Januari 2012 pada pukul 13.00 wib



mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditor memberikan kreditnya.

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong dalam kredit "tidak lancar", "diragukan" atau bahkan telah tergolong dalam "kredit macet" untuk kembali menjadi "kredit lancar", sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga. Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut:

1. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade periode* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.
2. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
3. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang

berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*. Bila ternyata upaya penyelamatan kredit tidak dapat dilakukan atau walaupun sudah dilakukan tetapi tidak membawa hasil, maka bank akan menempuh upaya penagihan kredit.

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut.

Penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari adalah sebagai berikut:<sup>81</sup>

#### 1. Penyelesaian Kredit Macet Secara Damai

Penyelesaian kredit macet secara damai dilakukan terhadap debitor yang masih mempunyai itikad baik (kooperatif) untuk menyelesaikan kewajibannya. Penyelesaian kredit secara damai antara lain meliputi:

- a. Keringanan tunggakan bunga dan/atau denda maksimum sebatas bunga dan/atau denda yang belum terbayar oleh debitor,
- b. Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara di bawah tangan oleh debitor atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor,

---

<sup>81</sup> *Ibid*

- c. Pengambilalihan aset debitor oleh kreditor untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitor.
- d. Pengurangan tunggakan pokok kredit, hal tersebut baru dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari.

## 2. Penyelesaian Melalui Jalur Hukum

Penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum atau bantuan dari pihak ketiga dilakukan apabila debitor tidak kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya. Penyelesaian kredit macet melalui saluran hukum antara lain:

### a. Penyelesaian Kredit melalui Pengadilan Negeri

Alternatif penyelesaian kredit macet sebagaimana diatur, dalam Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan ini dapat dimanfaatkan oleh semua kreditor pemegang Hak Tanggungan. Hal ini karena hanya inilah pilihan eksekusi lelang yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan mengingat para kreditor tidak dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 20 Ayat (i) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, alternatif eksekusi ini dapat dipilih apabila debitor, menolak/melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a Jo Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan tersebut pada dasarnya tidak memerlukan ijin/fiat dari Pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang objek Hak Tanggungan.

Hak istimewa ini hanya dimiliki oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama. Pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya tidak dapat memanfaatkan fasilitas yang disediakan oleh Undang-undang Hak Tanggungan ini. Syarat agar eksekusi lelang ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji-janji sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.

Pelaksanaan eksekusi lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a Jo Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2)

huruf e Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa "apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum". Hal ini disebabkan karena masih adanya pandangan bahwa pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf c tetap memerlukan ijin/fiat eksekusi pengadilan.

Memfaatkan Pasal 6 Jo Pasal 11 ayat (2) huruf e dalam kenyataannya masih dijumpai adanya keraguan. Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga (3) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

- 1) Apabila debitur cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
- 2) Apabila debitur cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
- 3) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah

tangan, jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

b. Penjualan di Bawah Tangan Objek Hak Tanggungan.

Berkenaan dengan eksekusi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit, sebenarnya Undang-undang Hak Tanggungan masih menyediakan satu sarana hukum lagi, yaitu melalui penjualan di bawah tangan (tidak melalui pelelangan).

Sarana hukum ini diatur dalam Pasal 20 ayat (20) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa "atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilakukan di bawah tangan, jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak."

Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat memanfaatkan sarana ini sebagai berikut:

- 1) Harus ada kesepakatan antara kreditor pemegang Hak Tanggungan dan debitor pemberi Hak Tanggungan
- 2) Penjualan tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- 3) Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

- 4) Penjualan tersebut diumumkan lebih dahulu sekurang-kurangnya dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat.
- 5) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Penentuan kedudukan perjanjian kuasa menjual dalam UUHT, harus dilakukan pengkajian yang tidak dapat dipisahkan antara Pasal 6 dengan Pasal 11 ayat (2) sub e. Eksekusi yang dimaksud dalam Pasal 6, tidak bisa jalan tanpa adanya janji seperti yang diatur oleh Pasal 11 ayat (2) sub e.

Pelaksanaan dalam praktek Menurut Surat Edaran BUPLN No. 23 Tahun 2000, bahwa perjanjian kuasa menjual objek Hak Tanggungan oleh kreditor, karena tanpa adanya janji yang demikian, KPKNL akan menolak permohonan lelang objek hak tanggungan yang diajukan kepadanya. Jadi, janji kuasa menjual merupakan hal yang amat penting dalam pembinaan Hak Tanggungan dan sangat dibutuhkan adanya untuk dapat dilakukan eksekusi objek hak tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan pada waktu debitor cidera janji.

Pencantuman janji kuasa menjual dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan berarti perjanjian kuasa menjual dalam UUHT merupakan bagian dari perjanjian kebendaan, karena janji kuasa menjual objek Hak Tanggungan merupakan bagian dari Akta-Pemberian.Hak Tanggungan yang ikut terdaftar di Kantor Pertanahan, sehingga berlaku terhadap pihak ketiga.

Eksekusi objek Hak Tanggungan melalui janji kuasa menjual dalam UUHT menurut teori yang ada merupakan eksekusi disederhanakan. Eksekusi ini dilakukan tanpa fiat pengadilan, tanpa minta persetujuan lagi kepada pihak debitor yang cidera janji dan langsung dapat dimohonkan lelang kepada Kantor Lelang oleh pihak Kreditor.

Berdasarkan hasil penelitian di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari<sup>82</sup> diperoleh keterangan bahwa apabila nasabah menyimpang dari jangka waktu kredit, bank berhak mengakhiri jangka waktu kredit tersebut dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang debitor kepada bank yang timbul dari perjanjian kredit ini atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan kredit, bila debitor ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan di bawah ini, yaitu:

- 1) Debitor wanprestasi;
- 2) Debitor tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban di dalam perjanjian kredit, karena terjadinya antara peristiwa sebagai berikut; Debitor diberhentikan dari kantor/instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman pidana mendapatkan cacat badan sehingga oleh karenanya belum atau tidak dapat dipekerjakan lagi,

---

<sup>82</sup> *Ibid*



dipindahkan ke kota atau daerah lain atau ke luar negeri, perusahaan tempat debitor bekerja atau debitor telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya

- 3) Debitor membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan sesuatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan agunan atas kredit yang telah diterima.
- 4) Rumah debitor yang dijadikan agunan kredit telah musnah.
- 5) Debitor tidak memperpanjang jangka waktu hak atas tanah yang diagunkan kepada bank terhitung (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut;
- 6) Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau agunan yang dibuat oleh debitor kepada bank terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau debitor lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada bank.
- 7) Debitor gagal dalam memenuhi atau debitor bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan kantor tempat bekerjanya.<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> Hasil wawancara dengan Dorothea Agustin, selaku Kepala Bagian Administrasi Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari, pada tanggal 4 Januari 2012 pada pukul 13.00

Selanjutnya apabila setelah mendapat peringatan dari bank, debitor tidak dapat melunasi seluruh utang pembayarannya dengan seketika dan sekaligus yang ditagih oleh bank, maka bank berhak memerintahkan kepada debitor dan debitor mengikatkan diri untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah diagunkan oleh debitor kepada bank, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah bank, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga.

Apabila debitor ternyata tidak mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan, maka bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan debitor dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari dan nasabah dapat menentukan mengenai penguasaan dan penjualan (eksekusi) barang agunan sebagai berikut:<sup>84</sup>

- 1) Apabila debitor wanprestasi, debitor meninggalkan rumah dalam jangka waktu yang telah ditentukan, maka setelah memperingatkan debitor, bank berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut:
  - a) Melaksanakan eksekusi terhadap barang agunan berdasarkan hak tanggungan yang dimilikinya sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>84</sup> *Ibid*

- b) Melaksanakan penjualan terhadap barang agunan berdasarkan surat kuasa untuk menjual yang dibuat oleh debitor.
- 2) Demikian juga apabila debitor karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali kredit dan atas dasar itu debitor menyerahkan rumah yang dijadikan agunan kredit kepada bank, bank berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut di atas.
- 3) Apabila bank menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas hutang debitor dan debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari bank, maka bank berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan barang agunan yang diserahkan debitor kepada bank menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh bank termasuk dan tidak terkecualinya bank berhak sepenuhnya mengambil cara mencarikan debitor baru untuk mengambil alih atau mengoper utang debitor.
- 4) Hasil eksekusi dan atau penjualan barang jaminan tersebut diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa utang debitor kepada bank, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan bank guna melaksanakan penjualan atau eksekusi barang agunan dan apabila masih ada sisanya, maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada debitor.

5) Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi barang agunan kredit sebagaimana mestinya tersebut jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang debitor kepada bank, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, bank berhak untuk mengambil pelunasan atau sisa hutang tersebut dari penjualan barang-barang lain milik debitor.

Selain penyelesaian tersebut di atas, berdasarkan hasil penelitian di lapangan apabila terjadi kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari juga dilakukan dengan cara:<sup>85</sup>

1) *Over Kredit* (pindah tangan)

*Take over* kredit tersebut kepada pihak lain dengan kesepakatan melalui media jual beli antara debitor dengan calon debitor.

2) *Asset Settlement*

Pengambilalihan agunan milik debitor oleh bank setelah diperhitungkan dengan nilai hutang pinjamannya.

Hak kebendaan dalam penyelesaian kredit macet di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

---

<sup>85</sup> *Ibid*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pada dasarnya hak kreditor atas objek jaminan dalam perjanjian kredit apabila terjadi kredit macet telah mendapat perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kredit yang dibuat antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari dan nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dorothea Agustin, selaku Kepala Bagian Administrasi Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari<sup>86</sup>, diperoleh keterangan bahwa perlindungan hukum bagi kreditor terhadap kredit macet dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari adalah kreditor sebagai pihak yang menguasai jaminan berhak untuk menjual objek tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualannya tersebut.

Hak kebendaan dalam penyelesaian kredit macet di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pada dasarnya hak kreditor atas objek jaminan dalam perjanjian kredit apabila terjadi kredit macet telah mendapat perlindungan

---

<sup>86</sup> *Ibid*

hukum sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kredit yang dibuat antara PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari dan nasabah

## **B. Penerapan Hukum Jaminan Yang Dilakukan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari Khususnya Jaminan Berupa Hak Tanggungan**

Pemberian Kredit dengan jaminan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan pembebanan jaminan secara sempurna untuk melindungi kepentingan Kreditor. Salah satu aspek Pembebanan Hak Tanggungan yang sempurna adalah perlunya janji-janji dari Pemberi Hak Tanggungan yang dicantumkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Menurut Pasal 11 UUHT, janji-janji tersebut sifatnya fakultatif (pilihan yang boleh dimasukkan atau tidak perlu dimasukkan) dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya Akta. Adanya dari Pemilik Jaminan adalah suatu keharusan karena janji-janji yang dicantumkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji itu mempunyai kekuatan mengikat terhadap Pihak Ketiga.

Menurut Pasal 11 ayat (2) UUHT, janji-janji yang dicantumkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang menjadikan Pembebanan Hak Tanggungan menjadi sempurna yaitu:

1. Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka,

kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Janji yang membatasi kewenangan pemilik jaminan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan ini untuk melindungi kepentingan Kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan, karena objek Hak Tanggungan yang semula tidak disewakan kemudian pemilik jaminan menyewakan jaminan, maka jaminan disewakan kurang laku jika sewaktu-waktu Kreditor akan mengeksekusi jaminan bila debitor cidera janji.

Sulitnya menjual objek Hak Tanggungan yang disewakan karena sesuai asas jual-beli yang terdapat dalam Pasal 1576 KUHPerdara yang menegaskan jual-beli tidak memutuskan sewa. Dengan asas ini, jika objek Hak Tanggungan disewakan kemudian objek Hak Tanggungan dijual maka si penyewa tetap dapat menikmati objek yang disewa sesuai jangka waktu sewa dan pembeli tidak segera dapat menikmati objek Hak Tanggungan yang dibeli. Berdasarkan asas objek Hak Tanggungan yang disewakan kurang laku jika dilakukan eksekusi.

2. Janji yang membatasi karenanya Pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan janji ini untuk menghindarkan penurunan nilai Hak Tanggungan sehingga dapat merugikan kreditor sebagai Pemegang Jaminan. Jika perubahan bentuk itu dapat mempertinggi nilai objek Hak

Tanggungannya maka kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan tentunya tidak berkeberatan setelah melakukan analisa.

3. Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk mengelolah objek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.

Sering terjadi debitor gagal dalam mengelola proyek yang dibiayai dengan kredit sehingga proyek tersebut tidak menghasilkan pendapatan yang menjadi sumber Pengembalian Kredit. Kegagalan tersebut disebabkan debitor melakukan penyimpangan dalam penggunaan Kredit. Kredit tidak digunakan untuk pengembangan proyek tetapi untuk investasi lainnya sehingga proyek yang dibiayai dengan kredit itu menjadi terbengkalai, tidak menghasilkan pendapatan, akibatnya debitor cidera janji.

Untuk mengantisipasi kemungkinan gagalnya debitor mengelola proyek yang dibiayai dengan kredit, kreditor perlu memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan yang merupakan proyek yang dibiayai dengan kredit. Adanya janji pengelolaan objek Hak Tanggungan, kreditor dapat mengelola sendiri objek Hak Tanggungan/proyek yang dibiayai dengan kredit jika debitor cidera janji. Kreditor untuk memperoleh hak pengelolaan objek Hak Tanggungan tersebut, kreditor dapat mengajukan permohonan untuk



mengelola objek Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri. Atas permohonan tersebut Pengadilan Negeri akan memanggil para pihak, kreditor dan debitor untuk didengar keterangannya sebagai bahan bagi pengadilan untuk menyusun suatu penetapan yang mengabulkan atau menolak permohonan dari kreditor.

4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang.

Kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan sangat berkepentingan terhadap objek Hak Tanggungan karena objek Hak Tanggungan ini yang menjadi jaminan pelunasan hutang jika debitor cidera janji. Kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan akan menyelamatkan objek Hak Tanggungan jika terjadi:

- a. Nilai objek Hak Tanggungan berkurang sehingga tidak mencukupi untuk menjamin pelunasan hutang. Misalnya objek Hak Tanggungan letaknya tidak strategis sehingga berkurang nilainya.
- b. Hak atas tanah yang menjadi jaminan akan berakhir jangka waktunya, sehingga dengan biaya sendiri Pemegang Hak Tanggungan berusaha memperpanjang jangka waktu, karena hapusnya hak atas tanah akan mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

5. Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji. Janji ini mengacu pada Pasal 6 UUHT yang berbunyi:

“Apabila Debitor Cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut “

Penjelasan Pasal 6 UUHT menentukan bahwa supaya Hak Tanggungan mempunyai kewenangan menjual sendiri objek Hak Tanggungan melalui Kantor Lelang langsung tanpa *fiat* Pengadilan maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dicantumkan janji ini. Berdasarkan penjelasan Pasal 6 tersebut pencantuman janji Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas objek Hak Tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah suatu keharusan. Jika janji menjual tersebut tidak tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan maka Pemegang Hak Tanggungan tidak mempunyai hak untuk menjual. Namun beberapa Ahli Hukum berpendapat meskipun janji menjual tidak dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak mengurangi hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melakukan eksekusi jaminan atas kekuasaan sendiri secara langsung karena janji menjual tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan atau tidak dicantumkan, Undang-Undang telah menegaskan Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama dalam Pasal 6 UUHT.

Penjualan oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama terhadap objek Hak Tanggungan yang dilakukan atas kekuasaan sendiri secara langsung dengan bantuan Kantor Lelang tanpa *fiat* Pengadilan dinamakan *Parate* Eksekusi artinya menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya *fiat* Pengadilan. Janji ini juga disebut *Beding Van Eigen Martge Ver Koop*. Janji tersebut harus didaftarkan dalam *register* umum dan penjualan harus dilakukan sesuai cara yang diatur dalam Pasal 1211 KUHPerdara.

6. Janji yang diberikan oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan. Maksud janji ini adalah bahwa Hak Tanggungan tetap melekat pada objek Hak Tanggungan meskipun objek Hak Tanggungan telah dieksekusi melalui pelelangan umum. Jadi dengan janji ini orang yang telah memberi objek Hak Tanggungan tentu dirugikan karena objek Hak Tanggungan yang dibeli itu masih belum bebas dari beban Hak Tanggungan. Benda yang menjadi objek Hak Tanggungan masih bisa dieksekusi lagi untuk melunasi Pemegang Hak Tanggungan kedua jika ada.

Berdasarkan aspek calon pembeli objek Hak Tanggungan, janji tidak akan dibersihkan dan Hak Tanggungan sangat merugikan sehingga bagi calon pembeli objek Hak Tanggungan sebelum membeli objek Hak Tanggungan justru meminta supaya objek Hak Tanggungan dibersihkan. Hal ini sesuai Pasal 19 UUHT yang menegaskan: Pembeli Hak Tanggungan baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua

Pengadilan Negeri maupun dalam jual-beli sukarela, dapat meminta kepada Pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Sebaliknya bagi Pemegang Hak Tanggungan Kedua, janji yang dikehendaki adalah Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan. Hal ini sesuai penjelasan Pasal 11 huruf f UUHT, bahwa janji ini diadakan untuk melindungi kepentingan Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya.

7. Janji bahwa Pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan. Maksud janji ini adalah Pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Misalnya tidak akan memperpanjang hak atas tanah yang telah jatuh tempo sehingga menjadi tanah negara atau secara sukarela menyerahkan hak atas tanah untuk kepentingan negara. Janji ini untuk melindungi kepentingan kreditor. Sebab jika Pemberi Hak Tanggungan melepaskan secara sukarela hak atas tanah tanpa persetujuan kreditor maka akan merugikan kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti-rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan hutang piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut untuk kepentingan umum.

Maksud dari janji ini, jika tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan dibebaskan misalnya tanah tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum, maka harga pembebasan harus diserahkan kepada kreditor untuk pelunasan hutang.

9. Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima Pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan hutangnya jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.

Janji ini dimaksudkan agar Pemegang Hak Tanggungan memperoleh pembayaran dari perusahaan asuransi yang menanggung objek Hak Tanggungan akibat objek Hak Tanggungan yang diasuransikan terkena resiko kebakaran atau risiko lainnya sesuai perjanjian asuransi.

10. Janji bahwa Pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan yang dihuni, berakibat eksekusi objek Hak Tanggungan itu menjadi tidak laku karena pembeli akan mengalami kesulitan setelah membeli objek Hak Tanggungan tersebut karena pemilik objek Hak Tanggungan tidak bersedia mengosongkan secara sukarela. Pengosongan objek Hak Tanggungan sebelum eksekusi sangat penting untuk mempermudah penjualan dan akan memperoleh harga penjualan yang tinggi.

11. Janji Sertifikat Tanah yang telah dibubuhi Hak Tanggungan disimpan di Kreditor.

Janji Sertifikat Tanah yang telah dibubuhi Hak Tanggungan tetap disimpan di kantor kreditor sangat penting karena jika janji ini tidak ada

maka Sertifikat Tanah harus dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah (Pemilik Tanah). Bila Sertifikat Tanah tidak dikembalikan kepada Pemegang Hak atas Tanah akan menyulitkan kreditor jika suatu saat objek Hak Tanggungan akan dieksekusi, dalam praktik di lapangan, tanpa adanya sertifikat tanah Kantor Lelang tidak bersedia melakukan pelelangan. Sertifikat tanah digunakan untuk mengurus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sebagai syarat pelelangan objek Hak Tanggungan.

Pemuatan janji-janji tersebut di atas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan yang akan dicatat dalam buku tanah, menjadikan pengikatan Hak Tanggungan menjadi sempurna hak atas tanah yang telah diikat dengan Hak Tanggungan secara sempurna memberikan kekuatan Hukum kepada Kreditor karena:<sup>87</sup>

1. Tanah yang telah diikat dengan Hak Tanggungan tidak dapat dialihkan kepada siapapun baik Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar dan lain-lain. Apabila tanah tersebut terpaksa dialihkan oleh Pemiliknya, maka Kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan tetap mengikuti benda itu kemanapun berada, atau disebut *Droit Desuite* yang merupakan salah satu sifat Hak Tanggungan.
2. Tanah Jaminan tersebut tidak dapat disita (*conservatoir beslag*). Kantor Pertanahan biasanya akan menolak mencatat penyitaan terhadap tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan. Ada yurisprudensi Mahkamah

---

<sup>87</sup> J. Satrio, 2004, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 65

Agung yang melarang sita jaminan terhadap benda-benda jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan/Hipotik terakhir dengan keputusan Mahkamah Agung.

3. Kreditor memiliki Hak Preferent yaitu hak yang didahulukan atau diistimewakan pelunasannya dari hasil penjual terhadap tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan.
4. Kreditor sebagai Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa Hak Pengadilan.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi dapat tersebut dapat dilihat dengan disediakannya cara-cara eksekusi yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, UUHT menyediakan 2 (dua) cara yaitu:

1. Seperti diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan
2. *Parate Executie*, yang diatur dalam Pasal 224 RIB dan Pasal 258 RBg, seperti ditegaskan dalam Pasal 26 UUHT.

Sehubungan dengan *Parate Executie* tersebut, pada Sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan

kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan Hukum tetap.

Pasal 6 UUHT itu memberikan Hak bagi Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Penjualan wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang. Pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan tersebut dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kewenangan istimewa yang ada pada Kreditor Hak Tanggungan yaitu "*droit de preferenc*" dan "*droit de suite*".

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji. Inilah tata cara eksekusi yang paling singkat, karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan, atau oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari satu Pemegang Hak Tanggungan.

Hak Pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi adalah hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT. Dengan kata lain,



diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum, dipunyai oleh Pemegang Hak Tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat apabila Debitor cidera janji.

Pasal 20 ayat (2) UUHT dibentuk adanya kemungkinan penjualan agunan pinjaman secara di bawah tangan dan tidak melalui lelang umum. Cara ini dimungkinkan asal saja ada kesempatan antara debitor Pemberi Hak Tanggungan) dan bank atau kreditor (Pemegang Hak Tanggungan) dengan harapan akan dapat diperoleh dengan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Undang-Undang Hak Tanggungan mengharuskan dipenuhinya beberapa syarat yaitu:

1. Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh debitor dan atau kreditor/bank kepada pihak-pihak yang berkepentingan
2. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Adapun persyaratan yang ditetapkan tersebut di atas, menurut Pembuat UUHT seperti yang disebutkan dalam Penjelasan Undang-Undang tersebut adalah dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan misalnya Pemegang Hak Tanggungan Kedua, Ketiga dan Kreditor lain dari Pemberi Hak Tanggungan. Tidak disebutkan bagaimana kalau tidak terdapat Pemegang Hak Tanggungan Kedua, sebab menurut pendapat Penulis kalau suatu objk Hak Tanggungan dibebani dengan dari satu Hak Tanggungan, tentunya dapat dilihat pada Sertifikat Tanahnya karena harus didaftar pada dan dicatat oleh Kantor Pertanahan.

Menurut hukum, pada dasarnya setiap penyelesaian Hutang atau kredit macet, yang bertujuan akhir mengeksekusi jaminan hutang harus melalui gugatan Pengadilan Negeri untuk mendapatkan putusan hukum yang tetap. Namun gugatan melalui Pengadilan Negeri memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit. Pada umumnya putusan Pengadilan Negeri tersebut belum merupakan putusan tetap, karena tergugat (debitor) mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi, kemudian mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung yang bisa memakan waktu 6 tahun. Waktu 6 tahun hanyalah digunakan untuk pengadilan yang *Inkraj Van Gewjsde* yang menyatakan debitor wanprestasi dan akan digunakan sebagai landasan eksekusi jaminan.

Menghindari penyelesaian melalui gugatan Pengadilan Negeri yang berlarut-larut, Undang-Undang memberikan pengecualian mengenai cara penyelesaian hutang atau kredit macet tidak harus dilakukan dengan mengajukan gugatan perdata kepada debitor melalui Pengadilan Negeri tetapi

dapat langsung melakukan eksekusi atau penjualan jaminan hutang melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan. Undang-Undang yang memberikan landasan hukum untuk langsung melakukan eksekusi jaminan yaitu:

1. Pasal 224 HIR/253 RBG yang berbunyi : “Surat asli Hipotik daripada Surat Hipotik dan Surat Hutang yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia dan memakai perkataan “Atas Nama Keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan Surat Putusan Hakim. Surat Hipotik dan Surat Hutang tersebut diartikan grosse akta”.

Berdasarkan Pasal ini Grosse Akta Hipotik oleh Undang-Undang diberikan kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang tetap, sehingga atas dasar Grosse Akta Hipotik dapat digunakan untuk melakukan penjualan atau eksekusi jaminan hipotik secara langsung tanpa perlu mengajukan gugatan kepada debitor. Pembuat Undang-Undang menciptakan Pasal Grosse Akta Hipotik yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan hakim yang tetap merupakan pengecualian dari proses hukum berupa gugatan.

2. UUHT (sebagai pengganti ketentuan hipotik khususnya yang berkaitan dengan tanah), telah mengadopsi ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBG tersebut di atas dan mencantumkan dalam Pasal 14 yang menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotik sepanjang mengenai tanah.

Kreditor apabila memiliki Sertifikat Hak Tanggungan maka jika Debitor cidera janji, Kreditor dapat langsung melakukan eksekusi jaminan

tanpa harus melakukan gugatan perdata kepada debitor melalui Pengadilan Negeri. Pembuat Undang-Undang bermaksud memberikan Landasan Hukum bagi kreditor untuk menyelesaikan hutang secara cepat dengan menciptakan peraturan yang memberikan kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang tetap. Ketentuan ini merupakan pengecualian dari penyelesaian melalui gugatan perdata kepada debitor melalui pengadilan.

3. Pasal 6 UUHT menegaskan bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan jaminan tersebut.

Kreditor apabila memiliki Sertifikat Hak Tanggungan, kreditor tidak perlu mengajukan gugatan kepada debitor yang cidera janji tetapi dapat melakukan eksekusi atas jaminan secara langsung melalui Kantor Lelang Negara. Namun dalam praktek di lapangan eksekusi langsung jaminan langsung melalui Kantor Lelang tidak dapat dilakukan karena Kantor Lelang tidak bersedia melakukan lelang langsung tanpa fiat pengadilan atau bagi Bank BUMN dan BUMD harus mendapat fiat dari Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) cq Kantor Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Tanpa adanya fiat tersebut Kantor Lelang khawatir akan digugat oleh termohon Eksekusi/Debitor.

4. Selain eksekusi yang dilakukan secara formal dengan bantuan Kantor Lelang atau Pengadilan, Pasal 20 UUHT juga mengatur tentang

kemungkinan eksekusi di bawah tangan yaitu eksekusi yang dilakukan sendiri atas dasar kesepakatan antara kreditor (Pemegang Hak Tanggungan) dengan Pemberi Hak Tanggungan (Pemilik Jaminan) dengan cara dan syarat :

- 1) Diberitahukan secara tertulis oleh kreditor/Pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak berkepentingan misalnya Pemegang Hak Tanggungan Kedua, Ketiga dan seterusnya atau diumumkan sedikit dikitnya melalui surat kabar yang beredar di daerah dan/atau media massa setempat.
- 2) Dilakukan setelah 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis kepada pihak yang berkepentingan atau sejak diumumkan melalui surat kabar tersebut.
- 3) Tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dorothea Agustin, selaku Kepala Bagian Administrasi Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari<sup>88</sup> diperoleh keterangan bahwa pelaksanaan pengikatan jaminan dilakukan melalui proses sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) di cek ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) (bersih atau tidak)
2. Jika bersih bisa dilanjutkan proses kreditnya
3. Dibuatkan SKMHT (melalui notaris rekanan BRI)
4. Setelah SKMHT selesai, kemudian ditingkatkan menjadi APHT.

---

<sup>88</sup> Hasil wawancara dengan Dorothea Agustin, selaku Kepala Bagian Administrasi Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari pada tanggal 4 Januari 2012 pada pukul 13.00 wub.

Kreditor dan debitor masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang harus dijalankan dalam pengikatan jaminan. Adapun hak dan kewajiban masing-masing adalah:<sup>89</sup>

1. Hak Debitor

- a. Debitor berhak menarik dananya sewaktu-waktu selama baku debetnya memenuhi

2. Kewajiban Debitor

- a. Menyerahkan asli bukti kepemilikan agunan
- b. Membayar bunga dan pokok kredit sesuai dengan perjanjian kreditnya, tepat jumlah dan tepat waktu.

3. Hak Kreditor

- a. Menyimpan asli bukti kepemilikan agunan kredit s/d kredit tersebut lunas
- b. Menerima pembayaran bunga dan atau pokok kredit tepat jumlah dan tepat waktu

4. Kewajiban Kreditor

- a. Memberikan pelayanan terbaik
- b. Menyerahkan salinan rekening koran setiap bulannya kepada debitor sebagai bukti transaksi.

Menurut Dorothea Agustin, selaku Kepala Bagian Administrasi Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari,<sup>90</sup> kedudukan jaminan dalam perjanjian kredit adalah sebagai jaminan tambahan

---

<sup>89</sup> *Ibid*

<sup>90</sup> *Ibid*

atas kredit yang diberikan, sebab jaminan utamanya adalah surat-surat berharga yang dimiliki oleh debitor dan dapat juga menggunakan Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP). Kriteria yang dipergunakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari dalam menentukan penggolongan kredit dengan jaminan hak tanggungan adalah jumlah plafond kredit dan tipe kredit yang diminta oleh debitor.

Prosedur penentuan kredit dengan jaminan hak tanggungan hingga dapat dikatakan sebagai kredit macet, menurut Dorothea Agustin, selaku Kepala Bagian Administrasi Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari,<sup>91</sup> yaitu bahwa pihak debitor tidak membayar kewajiban bunga dan pokok kredit sampai dengan jangka waktu yang telah ditentukan oleh pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari. Dorothea Agustin menambahkan proses penanganan kredit macet dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari dilakukan dengan cara restrukturisasi kredit atau penyelesaian kredit.

---

<sup>91</sup> *Ibid*

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian, baik penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan dan analisis yang telah penulis lakukan pada bab-bab terdahulu, berikut disajikan kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum kreditor terhadap debitor dalam perjanjian kredit pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari tidak mendapat perlindungan hukum karena perjanjian kredit tersebut tidak diaplikasikan dengan menegaskan secara konkret dalam suatu pelaksanaan perlindungan kreditor. Kreditor sebagai pihak yang menguasai jaminan, berhak untuk menjual objek tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
2. Penerapan Hukum Jaminan yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Wonosari, khususnya pada jaminan yang berupa Hak Tanggungan Atas Tanah adalah dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) , yang bertujuan untuk menjadikan sebidang persil menjadi jaminan khusus suatu hutang



## **B. Saran**

1. Guna memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum tentang hak-hak kreditor, hendaknya perjanjian kredit yang dilaksanakan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Wonosari dibuat akta otentik dan kemudian didaftarkan di Kantor Pendaftaran Hak Tanggungan untuk memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan penuh kepada kreditor karena sertifikat tersebut mempunyai sertifikat eksekutorial.
2. Guna memberikan kepastian hukum terhadap kedudukan jaminan dalam perjanjian kredit, hendaknya pelaksanaan pengikatan jaminan bukan hanya sampai pada penerbitan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tetapi harus didaftarkan di kantor pendaftaran hak tanggungan, karena jika hanya SKMHT hak atas tanah yang dipakai sebagai jaminan belum bisa memberikan kepastian hukum pada jaminan yang dapat mengantisipasi jika terjadi kredit macet kepada kreditor.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku/Literatur

- Achmad Ichsan, 1982, *Hukum Perdata AB*, Alumni, Bandung
- Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, 1996, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung
- Gatot Supramono, 1997, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Penerbit Djambatan Jakarta
- Gatot Wardoyo, 1992, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan*, Nitro Institut Of Banking, Jakarta
- J. Satrio, 2004, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung
- Muchdrasah Sinungan, 1984, *Dasar-Dasar Manajemen Kredit*, Bank Aksara, Jakarta
- Munir Fuady, 2000, *Jaminan Fidusia*, PT.Citra Aditya Bakti Bandung
- Paulus E. Lotulung, 1993, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum terhadap Pemerintah*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung
- R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Aabardin, Bandung
- R. Subekti, 1998, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ridwan HR, 2002, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta
- Satjipto Rahardjo, 1996, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- \_\_\_\_\_, 2000, *Masalah Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Bandung

- Sidharta P. Soerjadi, 1987, *Segi-Segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, BPHN Binacipta, Bandung
- Sjachran Basah, 1992, *Perlindungan Hukum atas Sikap Tindak Administrasi Negara*, Alumni, Bandung
- Soerjono Soekanto, 1983, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 2002, *Faktor-Faktor Yang mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, 1980, *Hukum Perdata: Hukum Perutangan Bagian A*, Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta
- Subekti, 1996, *Jaminan-Jmainan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- \_\_\_\_\_, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Sutan Remy Syahdeini, 1999, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI), Jakarta
- Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung
- Teguh Pudjo Mulyono, 1993, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*, Edisi 3, Penerbit BPFE, Yogyakarta
- Thomas Suyatno, 1990, *Kelembagaan Perbankan*, PT Gramedia, Jakarta

### **Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

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

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

## Internet

John Berty Rays, *Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Alternatif dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Penyuluhan Departemen Keuangan RI direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara. [www.depkeu.go.id](http://www.depkeu.go.id)





**PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk**

KANTOR CABANG WONOSARI  
Jl. Kolonel Sugiyono No.14 Wonosari 55812  
Telp. (0274) 391073, 391703,391472  
Facsimile : 0274-392045

**SURAT KETERANGAN**

No. <sup>1001</sup>/KC-VII/SDM/03/2012

Dengan ini PT.Bank Rakyat Indonesia ( Persero ) Tbk Cabang Wonosari menerangkan bahwa :

Nama : PRADNYA PARAMITA PUTRI  
NIM : 08410275  
Lembaga Pendidikan : Universitas Islam Indonesia  
Alamat : Jl.Kaliurang KM 14.5 Yogyakarta

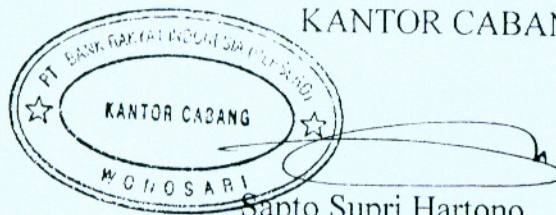
Pernah mengadakan Penelitian di PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Wonosari guna menyusun tugas akhir di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dari tanggal 23 Nopember 2011 sampai dengan 23 Februari 2012.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Yogyakarta, 26 Maret 2012

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)Tbk

KANTOR CABANG WONOSARI



Sapto Supri Hartono

AMBM

Endang SP

SPO



# PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk.

## KANTOR WILAYAH

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

Nomor : B. 6346 /KW-VII/SDM/12/2011  
 Lamp : -  
 Hal : Ijin Penelitian

Yogyakarta, 28 Desember 2011

Kepada Yth.  
 Pemimpin Cabang  
 PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk  
 di -

### Wonosari

Surat KC BRI Wonosari No. B.5309-KC-VII/SDM/12/2011 tanggal 20 Desember 2011

Memperhatikan surat tersebut di atas, dengan ini disampaikan keterangan sebagai berikut :

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

Nama	:	Pradnya Paramitha Putri
No. Mahasiswa	:	08410275
Fakultas	:	Hukum
Jurusan	:	S1 Ilmu Hukum
Judul Skripsi	:	"Perlindungan Hukum Kreditor terhadap Debitor dalam Perjanjian Kredit pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Wonosari"
2. Persetujuan tersebut dengan persyaratan sebagai berikut :
  - a) Persetujuan dimaksud diberikan sepanjang tidak mengganggu kelancaran Operasional Kanca BRI.
  - b) Sebelum melaksanakan penelitian ybs wajib membuat surat pernyataan bahwa ybs tunduk kepada Undang-Undang Kerahasiaan Bank/ Perusahaan.
  - c) 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 Public*.
  - d) Semua keterangan dan data yang diterima semata-mata untuk kepentingan riset/ ilmiah dan tidak dipergunakan untuk merugikan pihak BRI, pihak lain/ Nasabah BRI.
  - e) 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 BRI)
  - f) Yang bersangkutan wajib menyerahkan hasil Penelitian :
    - 1 (satu) eksemplar untuk BRI Kanwil Yogyakarta Bagian SDM
    - 1 (satu) eksemplar untuk BRI Kanca Wonosari
 Demikian agar menjadikan maklum dan dapat dipergunakan seperlunya.

Agenda No:	3734.
Tanggal:	30 DEC 2011

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

*Ari Setro Wibowo*  
 Ari Setro Wibowo  
 Pjs. Plnwil

*Tri/Budi Tjahjono*  
 Tri/Budi Tjahjono  
 Kepala Bagian

Tindakan :  
 - Arsip

Integritas, Profesionalisme, Kepuasan Nasabah, Keteladanan, dan Penghargaan Kepada SDM