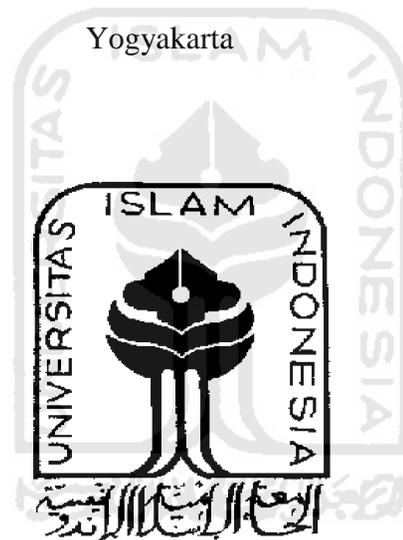


**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT
BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CIK DI TIRO
YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Oleh :

YUYUN PUTRI PERTIWI

No.Mahasiswa : 08410285

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
F A K U L T A S H U K U M
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

BISSMILLAHIRRAHMANIRROHIM

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT BANK
RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CIK DITIRO YOGYAKARTA**

Telah diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi Untuk Diajukan ke depan Tim

Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran

pada tanggal _____



Yogyakarta, _____

Dosen Pembimbing Skripsi

(H. NURJIHAD, SH., MH)



HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT BANK
RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CIK DI TIRO YOGYAKARTA**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji
dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
pada tanggal **1 Mei 2012** dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 1 Mei 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

- | | | |
|--------------|------------------------|-------|
| 1. Ketua : | H. Nurjihad, SH., MH | _____ |
| 2. Anggota : | Ery Arifuddin SH., MH | _____ |
| 3. Anggota : | H. Abdul Jamil SH., MH | _____ |

Mengetahui
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan

(Dr. Rusli Muhammad SH., MH)
NIP. 19540612.198403.1.001

MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN

“ jika engkau ingin mendapatkan duniamu, harus dengan ilmu. Jika engkau ingin mendapatkan akhiratmu, harus dengan ilmu, dan jika engkau ingin mendapatkan keduanya juga harus dengan ilmu”

(HS. Bukhari Muslim)



Kupersembahkan karya tulis ini sebagai ungkapan terima kasih kepada :

Tuhan Yang Maha Esa

Alm Papa, Mama, Kedua kakak lelakiku, dan Tri Widiyanto

Diriku sebagai penghargaan atas kerja keras dan usaha yang telah kulewati selama ini.

Almamaterku

Serta sanak saudara dan sahabat-sahabatku

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh'

Hanya atas izin Allah SWT, semata tugas akhir ini dapat diselesaikan penulisannya. Untuk itu penulis panjatkan puji dan syukur atas semua anugerah, lindungan dan bimbinganNya, karena hanya dia yang pantas menerima puja dan puji. Shalawat serta salam semoga tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, dan umatnya.

Penulisan Tugas Akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dengan judul “ Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk Cik Ditiro ”.

Dalam penulisan tugas akhir ini, penulis telah mendapatkan bimbingan, nasehat, motivasi dan bantuan dari banyak pihak. Oleh karena itu, perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan. Ucapan terima kasih ini penulis tujukan kepada:

1. Bapak Dr. Rusli Muhammad, SH.,MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Nurjihad, SH.,MH, selaku dosen pembimbing yang telah memberikan petunjuk serta saran-sarannya dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
3. Pimpinan Bank BRI Cik Ditiro yang telah memberikan ijin dan informasi yang dibutuhkan penulis selama melakukan penelitian.

4. Om Setiawan Nugroho selaku bagian analisis kredit Bank BRI Cik Ditiro dan narasumber yang telah memberikan informasi, motivasi dan nasehat kepada penulis.
5. Orang tua yang ku sayangi, Alm.Badri Saleh dan Neni Suharti, seorang wanita kuat yang sangat penulis hormati dan kagumi. Terima kasih atas kasih sayang dan perhatian yang tak terhingga, serta doa, dukungan dan semangat yang setiap waktu diberikan untuk penulis. Nasehat dan bimbingan yang diberikan agar penulis bisa mencapai cita-cita.
6. Kedua kakak lelakiku, Benny Apridona, SH dan Marhadi Kusumah Amd.IP.,SH yang selalu menjadi motivator bagi penulis.
7. Tri Widiyanto Amd.IP atas kesabaran, perhatian, dan doa yang telah diberikan kepada penulis. Selalu bersedia memberikan saran serta nasehat dan berbagi cerita selama penulis menyelesaikan tugas akhir ini. Terima kasih untuk waktu dan kasih sayang yang diberikan.
8. Keluarga Besar Pak de Sutriyono SH, Mba santi dan mas dibyo yang bersedia untuk menampung penulis selama mengenyam pendidikan di jogja. Terima kasih atas nasehat serta doa yang diberikan. Kalian adalah keluarga yang begitu baik bagi penulis. Untuk yudha, terima kasih karena telah memberikan keceriaan setiap hari kepada penulis.
9. Teman bungaku yang terbaik Rilisa Ophira Ramadhani Siregar, Trisni Tyasmita Insyafani, Iyan K Hamid dan Tengku Putri Aya, kalianlah orang-orang yang selama penulisan skripsi ini menjadi motivator dan ikut membantu penulis dalam suka dan duka. Terima kasih teman untuk semangat dan kebersamaan yang sangat indah.

10. Keluarga Besar Komunitas Peradilan Semu Universitas Islam Indonesia, Dosen Pembimbing Bapak Teguh Sri Rahardjo, Senior mas wahyu dan mas rizki dan seluruh teman-teman seperjuangan 2008 adri, agung, hevi, vinda, anang, mita, bustan, bagus, taufik, dedi, opi, aya, indri, yuni, hui, gita, uning, renal, ike dan teman-teman 2009-2010 berbagi suka duka, pengalaman berupa kemenangan dan kekalahan serta kebersamaan yang telah terukir akan menjadi kenangan indah.
11. Intan Rachmawati Putri, teman satu bimbingan penulis yang selalu menjadi motivator. Dan teman kelas D Badrus Syahrir, Dimas dan Setyo Nugroho, terima kasih atas keceriaan yang diberikan.
12. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
13. Tante dewi, tante ummi yang memberikan informasi dan nasehat untuk penulis.
14. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan penulisan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan tugas akhir ini masih ditemukan kesalahan baik dari segi penyusunan maupun teknis penulisan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan skripsi ini.

Semoga tugas akhir ini nantinya akan memberikan manfaat dan pembelajaran yang baik dikemudian hari. Dengan mengucapkan terima kasih yang tak terhingga, semoga semua bantuan dan dukungan yang telah diberikan memperoleh imbalan yang setimpal dari Allah SWT, amin ya rabbal alamin.

Yogyakarta, 31 Maret 2012

Yuyun Putri Pertiwi

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Halaman Motto dan Persembahan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vii
Abstrak	ix
BAB 1. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Tinjauan Pustaka.....	7
E. Metode Penelitian	13
F. Kerangka Skripsi.....	15
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN KREDIT DAN HAK TANGGUNGAN	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	18
B. Perjanjian Kredit	40
C. Jaminan Kredit.....	50
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	63

**BAB III. PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT
BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CIK DI TIRO YOGYAKARTA**

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Dimiliki Oleh
Beberapa Orang 77

1. Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit..... 77

2. Proses Pengikatan Jaminan Kredit Menjadi Hak Tanggungan..... 84

B. Wanprestasi dan Penyelesaiannya 93

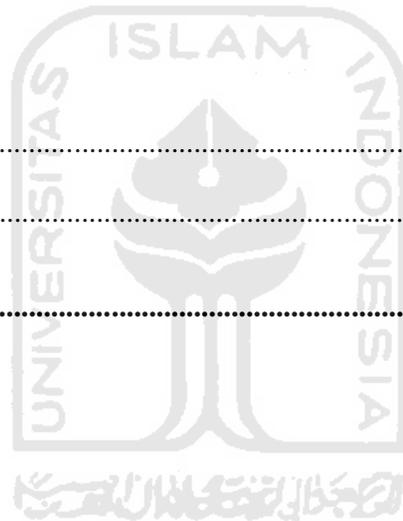
BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan 98

B. Saran 100

DAFTAR PUSTAKA..... 101

LAMPIRAN



ABSTRAK

PT. Bank BRI selaku pihak kreditor sering mengalami permasalahan yang berkaitan dengan perjanjian kredit. Beberapa debitor tidak dapat melunasi pinjaman sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, dengan kata lain debitor melakukan wanprestasi. Dalam hal pemberian jaminan kredit, debitor tidak jarang memberikan jaminan berupa hak milik, namun jaminan tersebut bukan harta pribadi debitor saja, melainkan didalam hak milik tersebut terdapat beberapa hak yang dimiliki oleh beberapa orang.

Penelitian skripsi ini adalah penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif kualitatif dengan menggunakan pendekatan kasus yang dilakukan dengan menelaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi. Penelitian dilakukan di PT. Bank BRI yang terletak di Yogyakarta dengan metode wawancara dan analisis putusan. Data yang telah terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan menggambarkan hubungan yang ada antara hasil penelitian yang diperoleh tersebut untuk memaparkan dan menjelaskan suatu persoalan, sehingga sampai pada suatu kesimpulan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana upaya penyelesaian apabila debitor wanprestasi dalam bentuk tidak dapat membayar uang pinjaman sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian kredit dan bagaimana penyelesaiannya dalam hal jaminan yang diberikan berupa hak milik atas tanah yang dimiliki oleh beberapa orang.

Kesimpulan dari pembahasan permasalahan bank BRI menerima jaminan kredit berupa hak milik atas tanah dan bangunan yang dimiliki oleh beberapa orang, yaitu terlebih dahulu harus dilaksanakan pengikatan Hak Tanggungan. Dalam hal hak milik ini didalamnya terdapat beberapa hak, maka BRI tetap menerima selama adanya persetujuan dari para pihak pemilik. Pernyataan persetujuan harus dituangkan secara tertulis dan lisan dihadapan pihak BRI. Antara para pihak pemilik dan BRI berdasarkan perjanjian Bank BRI tidak mewajibkan untuk dilakukan pemecahan terhadap satu bidang tanah yang didalamnya dimiliki oleh beberapa orang. Namun apabila debitor menghendaki untuk dilakukan pembagian terlebih dahulu, sehingga setiap bagian memiliki sertifikat masing-masing, maka bank memperbolehkan. Proses pembagiannya dilakukan oleh Notaris rekanan bank BRI. Selama proses pembagian, Notaris akan mengeluarkan *cover note*. Atas dasar *cover note* maka bank dapat melakukan akad kredit dan kredit dapat dicairkan. Besarnya pinjaman kredit yang diajukan debitor tidak dapat melampaui harga jual pasaran jaminan kredit yang diberikan dengan menerapkan prinsip 5C. Upaya penyelesaian dalam hal debitor wanprestasi yaitu langkah pertama, kreditor melakukan peninjauan atas sebab-sebab debitor wanprestasi. Kedua, BRI menawarkan restrukturisasi atau penjadwalan ulang atas kredit yang diberikan. Apabila restrukturisasi gagal, maka kreditor membuat surat peringatan hingga tiga kali. Debitor memiliki kewajiban penuh untuk melunasi kepada kreditor. Apabila debitor tidak mampu untuk melunasi utang kepada kreditor, maka kreditor akan mengambil harta atau dana lain yang dimiliki debitor. Apabila tidak mencukupi juga untuk membayar pelunasan, maka berdasarkan perjanjian pertanggungan hutang yang dibuat dengan akta notariil maka penanggung utang ikut serta bertanggung jawab untuk memenuhi prestasi debitor kepada kreditor sebesar jaminan kredit yang diberikan. Dalam hal penanggung utang juga tidak mampu untuk membayar, maka barulah akan dilakukan *parate* eksekusi terhadap jaminan yang diberikan dengan mengajukan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) tanpa dimintakan putusan pengadilan.

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Yuyun Putri Pertiwi
2. Tempat Lahir : Sampit
3. Tanggal Lahir : 25 Juni 1990
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : B
6. Alamat Terakhir : Perum Sonosewu Baru No.451 Ngestiharjo Kasihan Bantul
7. Alamat Asal : Jalan Satria No.303 RT 01/02 Kedunguter Banyumas Jawa Tengah
8. Identitas Orang Tua/ Wali
 - a. Nama Ayah : Badri Saleh (Alm)
 - Pekerjaan Ayah : PNS
 - b. Nama Ibu : Neni Suharti
 - Pekerjaan Ibu : PNS
 - Alamat Wali : Jalan Satria No.303 RT 01/02 Kedunguter Banyumas Jawa Tengah
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri 2 Kedunguter
 - b. SMP : SMP Negeri 1 Banyumas
 - c. SMA : SMA Negeri 1 Sokaraja
10. Organisasi : Komunitas Peradilan Semu sebagai Bendahara
11. Prestasi : -
12. Hobby : Membaca, Berenang

Yogyakarta, 1 Mei 2012

Yang Bersangkutan,

(Yuyun Putri Pertiwi)

NIM. 08410285

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada era globalisasi ini, perkembangan dalam segala aspek kehidupan semakin modern. Masyarakat dituntut untuk mengikuti arus jaman yang semakin hari semakin meningkat. Oleh karenanya kebutuhan hidup setiap manusia mengalami perubahan. Persaingan dalam segala bidang usaha seperti bidang perekonomian dan perdagangan semakin ketat. Untuk dapat tetap bertahan dan bersaing, maka dibutuhkan dana dan modal yang besar.

Sumber dana dan modal dapat diperoleh dari kekayaan pribadi, pinjaman dan lain sebagainya. Namun dalam kenyataannya banyak sebagian orang yang tidak memiliki modal untuk mengembangkan usahanya. Oleh karena itu sangat dibutuhkan wadah atau lembaga yang berguna untuk meminjamkan modal berbentuk uang dalam jumlah yang besar.

Bank merupakan salah satu wadah atau lembaga yang dapat membantu manusia dalam meminjamkan modal berupa uang. Bank merupakan lembaga keuangan yang sangat penting dalam perekonomian. Bank adalah badan usaha yang berfungsi sebagai *financial intermediaries*. Maksudnya yaitu bank sebagai lembaga keuangan yang menerima uang dan memberikan pinjaman, serta bank merupakan perantara keuangan yang menimbulkan interaksi antar orang yang membutuhkan pinjaman

untuk membiayai kebutuhan hidupnya, dengan orang yang memiliki kelebihan dana dan berusaha menjaga keuangannya dalam bentuk tabungan dan deposito.

Financial intermediation merupakan suatu aktivitas penting dalam perekonomian, karena ia menimbulkan aliran dana dari pihak yang tidak produktif kepada pihak yang produktif dalam mengelola dana. Selanjutnya, hal ini akan membantu mendorong perekonomian menjadi lebih efisien dan dinamis. Bank berfungsi juga sebagai lembaga intermediasi keuangan, yaitu bank berperan khusus dalam memobilisasikan simpanan masyarakat untuk disalurkan dalam bentuk kredit.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa bank sebagai badan usaha berfungsi sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat yang salah satunya berbentuk kredit.

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.¹

Kredit merupakan salah satu bentuk penyaluran produk bank kepada masyarakat. Di dalam kredit terdapat perjanjian kredit. Perjanjian kredit

¹ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

pada dasarnya merupakan perjanjian pinjam meminjam uang. Perjanjian kredit muncul karena seseorang membutuhkan dana, kemudian mengajukan permohonan peminjaman kepada pihak bank dengan syarat yang sudah ditentukan oleh pihak bank.

Bank merupakan pihak kreditor atau yang memberikan pinjaman sedangkan penerima pinjaman disebut debitor. Apabila sudah ada kesepakatan dari kedua belah pihak maka timbul perjanjian yang wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota. Perjanjian kredit bersumber pada perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdota.

Hubungan hukum antara debitor dan kreditor terjadi ketika kedua belah pihak sepakat untuk melakukan perjanjian kredit. Dimana pihak bank yaitu sebagai kreditor berhak untuk menagih hutang kredit yang telah diberikan dan debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa adanya agunan jaminan yang diberikan oleh debitor. Dasar pemberian jaminan ini diatur dalam Pasal 8 Ayat 1 UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Jaminan diperuntukan untuk memperoleh keyakinan sebelum kreditor memberikan fasilitas kredit.

Tanah yang dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan merupakan barang jaminan untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah untuk dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.²

Salah satu yang dapat dijadikan jaminan ialah tanah hak milik. Tanah hak milik yang telah dijamin oleh debitor selanjutnya dapat dibebani Hak Tanggungan. Hal ini menjadi penting karena tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan merupakan bukti bahwa kreditor tersebut sah menjadi pemilik atas tanah yang telah dijamin. Kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan bukan saja sebagai kreditor yang diutamakan dari kreditor lain, melainkan menentukan peringkatnya dalam hubungan dengan kreditor lain yang juga sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Apabila objek jaminan tersebut sudah dibebani Hak Tanggungan maka apabila debitor tidak dapat melunasi hutang kepada kreditor, kreditor memiliki kedudukan yang diutamakan yaitu kreditor mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya.

Salah satu pihak bank yang sering mendapat permasalahan adalah Bank BRI Cik Ditiro Yogyakarta. Seringkali pihak bank mendapat

² Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987, hlm IX.

permasalahan karena banyak debitor yang melakukan wanprestasi. Kemudian, bank sering mengalami kesulitan pada saat akan melakukan eksekusi jaminan yang berupa sertifikat hak milik. Hal ini dikarenakan sertifikat hak milik yang dijaminan oleh debitor dimiliki oleh beberapa orang.

Sehingga ketika bank melakukan pemberitahuan bahwa akan dilakukan eksekusi jaminan dengan cara lelang, pihak yang ikut serta memiliki hak atas sertifikat hak milik tersebut tidak menyetujui bahkan seringkali pihak bank menjadi turut tergugat dalam perkara intern antar pemilik sertifikat hak milik tersebut.

Permasalahan yang sering muncul dalam praktek ketika debitor tidak mampu untuk membayar hutangnya kepada kreditor atau disebut dengan istilah wanprestasi. Pasal 6 UU NO.4 Tahun 1996 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”.

Terkait hal diatas maka kreditor dalam hal ini memiliki hak untuk menjual objek jaminan yang telah dijaminan oleh debitor guna pelunasan hutang. Kreditor, dalam hal ini pihak BRI memiliki hak istimewa. Pasal 1134 KUHPerdara berbunyi

“Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya”.

Berdasarkan hal tersebut, maka pihak BRI memiliki hak untuk didahulukan pelunasan hutang apabila obyek Hak Tanggungan terdapat lebih dari satu Hak Tanggungan. Namun dalam kenyataan dilapangan, apabila debitor tidak melakukan pelunasan hutang, pihak kreditor sulit bahkan tidak dapat melakukan eksekusi jaminan dikarenakan adanya pihak lain yang merasa ikut memiliki dan berhak atas obyek jaminan tersebut. Sehingga membutuhkan proses yang begitu lama untuk dapat menyelesaikan permasalahan tersebut.

Hal diatas terjadi karena seringkali pihak debitor memberikan jaminan berupa sertifikat hak milik yang bukan atas namanya sendiri. Sertifikat hak milik yang dijaminakan merupakan harta warisan dan atau harta bersama yang mana tidak hanya ada satu hak milik saja melainkan beberapa orang. Debitor diperbolehkan untuk memberikan jaminan kepada kreditor berupa hak milik apabila ada persetujuan dari pemegang hak milik yang lainnya.

Namun banyak hal yang terjadi, bahwa debitor menjaminkan sertifikat hak milik tanpa ada pemberitahuan dan atau persetujuan dari pihak yang bersama-sama memiliki hak milik tersebut. Debitor hanya meminta ijin kepada pihak yang namanya tertera didalam sertifikat hak milik. Hal ini menjadi permasalahan untuk pihak kreditor.

Untuk mengetahui prosedur hukum pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan Hak Tanggungan di bank beserta permasalahan yang timbul dalam praktek, seperti debitor melakukan wanprestasi dan jaminan Hak Tanggungan dimiliki oleh beberapa orang, maka penulis membuat penulisan hukum dengan judul “PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CIK DITIRO YOGYAKARTA.”

B. Rumusan Masalah

Sebagaimana yang telah diuraikan dimuka mengenai perjanjian kredit, maka sudah dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang dimiliki oleh beberapa orang ?
2. Bagaimana upaya penyelesaiannya apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitor dalam hal jaminan Hak Tanggungan dimiliki oleh beberapa orang ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak milik.
2. Mengetahui bagaimana apabila debitor wanprestasi.
3. Mengetahui upaya dan tindakan apa yang dapat dilakukan kreditor dalam penyelesaian permasalahan tersebut.

D. Tinjauan Pustaka

Di dalam kehidupan sehari-hari sering didengar istilah perjanjian, namun apa perjanjian itu sendiri dikalangan masyarakat masih kurang jelas. Mengenai perjanjian aturan umumnya dapat dilihat dalam Bab II Buku III KUHPerdara yang berjudul “Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian”.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Subekti, yang dimaksud perjanjian adalah: Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³

M. Yahya Harahap: Perjanjian adalah Suatu hubungan hukum atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi hukum pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lain untuk memberikan prestasi.⁴

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo: Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila kesepakatan itu dilanggar

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1990, hlm 1.

⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm 6.

maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.⁵

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara dinyatakan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Mengenai tidak dapat dipenuhinya perjanjian bisa disebabkan karena kesalahan debitor. Debitor tidak melakukan sesuatu yang telah diperjanjikan, maka dapat dikatakan ia melakukan wanprestasi.

Subekti menggolongkan wanprestasi seorang debitor menjadi empat, yaitu berupa:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;⁶

Terhadap kelalaian atau kealpaan pihak yang wajib melakukan sesuatu yaitu debitor, maka terhadap mereka dapat dikenai sanksi atau hukuman.

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (suatu pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm 97.

⁶ Subekti, *Hukum...op.cit.*, hlm 45.

Apabila dilihat dari perjanjian kredit, maka antara pihak kreditor dan debitor tentu harus memenuhi syarat-syarat seperti yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara tersebut agar perjanjian tersebut sah menurut Undang-Undang.

Apabila dilihat pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan ayat (2) berbunyi bahwa persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pada perjanjian kredit yang berdasarkan perjanjian yang telah dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat seperti antara bank dan peminjam uang. Maka dari perjanjian yang diadakan ini kemudian menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Dari adanya hak dan kewajiban ini dapat diketahui kedudukan masing-masing pihak. Selain itu juga timbul hubungan timbal balik atau terdapat prestasi dari pihak satu dengan kontra prestasi pihak lain.

Dalam melakukan usahanya, bank berasaskan demokrasi yang menggunakan prinsip kehati-hatian. Maka dalam memberikan pinjaman

kredit, bank tidak dapat memberikan secara sembarangan, bank harus meneliti dan memilah dengan melihat hal-hal sebagai berikut :

1. Kepribadian (*Character*)

Merupakan penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debitor. Hal ini menjadi penting karena watak yang buruk akan menimbulkan perilaku-perilaku yang buruk pula. Perilaku yang buruk ini termasuk tidak membayar hutang.

2. Kemampuan (*Capacity*)

Seorang calon debitor harus diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya.

3. Modal (*Capital*)

Permodalan dari suatu debitor juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon kreditornya, karena permodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitor akan mempunyai kolerasi dengan tingkat kemampuan bayar kredit.

4. Agunan (*Collateral*)

Agunan atau jaminan ini sangat dibutuhkan dalam pengajuan kredit. Bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu harus ada dalam setiap pemberian kredit.

5. Kondisi Ekonomi (*Condition of Economic*)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan.⁷

Mengenai jaminan, dalam KUHPerdara tercantum beberapa ketentuan yang dapat digolongkan sebagai hukum jaminan. Hukum jaminan dalam ketentuan KUHPerdara adalah sebagaimana yang terdapat pada Buku Kedua yang mengatur tentang prinsip-prinsip hukum jaminan, lembaga-lembaga jaminan (gadai dan hipotek), dan pada Buku Ketiga yang mengatur tentang penanggungan utang.⁸

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁹

Dari praktik perbankan dapat diketahui bahwa tidak semua jenis barang atau bentuk objek jaminan hutang dapat diterima di bank dalam rangka perkreditannya. Beberapa bank menetapkan secara tegas jenis objek jaminan kredit yang tidak dapat diterimanya, misalnya yang berupa barang persediaan, tanah yang belum bersertifikat, saham, dan sebagainya.

Kebijakan tersebut ditetapkan bank berdasarkan alasan-alasan tertentu dengan memperhatikan kepentingannya, antara lain berupa kemudahan,

⁷ Adrian sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, dikutip dari Munir Fuadi, *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Cetakan kedua. Edisi revisi, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 21-21. Lihat juga H.A.Chalik, Marhainis Abdul Hay, *Beberapa Segi Hukum di Bidang Perkreditan*.(Jakarta:Yayasan Pembinaan Keluarga UPN Veteran 1983), hlm 66.

⁸ M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 9.

⁹ <http://www.lbh-makassar.org/?p=2996>, diakses tanggal 15 November 2011, pukul 11.15 WIB.

pengikatan, kepastian nilai (harga) dari objek jaminan kredit yang bersangkutan, kemudahan pencarian, kemudahan pengawasan dan pemeliharaan dan sebagainya.¹⁰

Objek jaminan yang dapat diterima bank adalah barang bergerak, barang tidak bergerak dan jaminan perorangan. Jaminan perorangan yaitu salah satunya adalah tanah yang merupakan hak milik. Menurut Pasal 20 UUPA hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Salah satu kekhususan dari Hak Milik ini tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya yaitu selama hak milik ini masih diakui dalam rangka beriakunya UUPA.

Objek jaminan berupa tanah hak milik harus dilakukan pengikatan Hak Tanggungan, agar memiliki kekuatan eksekutorial. Menurut Adrian Sutedi, Hak Tanggungan ialah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Dalam Pasal 1 UU NO.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk

¹⁰ M.Bahsan, *Hukumop.cit*, hlm 110.

pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris yang didukung dengan metode penelitian normatif, dengan metode sebagai berikut:

1. Fokus Penelitian

Mengenai apabila terjadi jaminan yang diberikan berupa hak milik yang diikat hak tanggungan dimiliki oleh beberapa orang.

2. Narasumber

- Bank BRI Cik Ditiro sebagai penerbit perjanjian kredit.
- Nasabah Bank BRI Cik Ditiro

3. Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum dapat berupa:

- a. Bahan hukum primer, yakni bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti peraturan perundang-undangan dan perjanjian.
- b. Bahan hukum sekunder, yakni bahan yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti rancangan peraturan perundang-undangan, literature, jurnal, hasil wawancara serta hasil penelitian terdahulu.

4. Cara Pengumpulan Bahan Hukum

Cara mengumpulkan bahan-bahan hukum dapat dilakukan dengan:

- a. Studi pustaka, yakni dengan mengkaji jurnal, hasil penelitian hukum dan literature yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.
 - b. Studi dokumen, yakni dengan mengkaji berbagai dokumen resmi institusional yang berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.
 - c. Wawancara, yakni dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber.
5. Pendekatan yang digunakan
- Pendekatan kasus ialah melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi.
6. Pengolahan dan Analisis Bahan-Bahan Hukum
- Pengolahan bahan-bahan hukum merupakan kegiatan mengorganisasikan bahan-bahan tersebut sedemikian rupa sehingga dapat dibaca dan diinterpretasikan. Kegiatan tersebut meliputi menguraikan dan menggolongkan bahan sesuai dengan yang diinginkan. Analisis bahan-bahan hokum merupakan kegiatan menguraikan, membahas, menafsirkan temuan-temuan penelitian dengan perspektif atau sudut pandang tertentu.

F. Kerangka Skripsi

BAB I Pendahuluan

Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian kerangka skripsi.

BAB II Tinjauan Umum tentang Perjanjian Perjanjian Kredit, Hukum Jaminan Kredit dan Hak Tanggungan

Bab ini berisi teori-teori pendukung yang diperjelas, dimana dalam bab ini terdapat lima sub bab. Pada sub bab pertama dijelaskan mengenai pengertian perjanjian, berbagai macam jenis perjanjian, syarat sah perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, prestasi dan wanprestasi serta berakhirnya perjanjian. Sub bab kedua berisi penjelasan mengenai kredit yaitu tentang pengertian kredit, para pihak dalam kredit, fungsi kredit dan jenis-jenis kredit. Kemudian tentang perjanjian kredit yaitu pengertian perjanjian kredit, bentuk perjanjian kredit, fungsi perjanjian kredit. Sub bab ketiga berisi penjelasan tentang hukum jaminan kredit yaitu mengenai istilah dan pengertian jaminan kredit, sumber pengaturan hukum jaminan, asas-asas hukum jaminan, jenis-jenis jaminan, obyek jaminan kredit dan fungsi jaminan kredit. Sub bab keempat tinjauan tentang Hak Tanggungan, yang terdiri dari pengertian Hak Tanggungan, dasar hukum Hak Tanggungan, asas-asas Hak Tanggungan,

obyek Hak Tanggungan, subyek Hak Tanggungan, tahap pembebanan, pemberian dan hapusnya Hak Tanggungan serta eksekusi Hak Tanggungan

BAB III Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan Hak Tanggungan di bank BRI Cik Ditiro Yogyakarta. Pada bab ini penulis akan menyajikan hasil-hasil penelitian dari analisa yang dilakukan penulis, dimana di dalamnya akan dideskripsikan mengenai apabila terjadi bahwa tanah yang dijadikan objek jaminan merupakan tanah hak milik yang didalamnya terdapat beberapa hak milik. Bagaimana apabila terjadi wanprestasi dari pihak debitor dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh pihak kreditor untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

BAB IV Penutup

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN
KREDIT DAN HAK TANGGUNGAN

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam kehidupan sehari-hari sering di dengar istilah perjanjian. Namun apa perjanjian itu dikalangan masyarakat masih kurang jelas. Padahal perjanjian itu sangat penting. Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian sering digunakan oleh masyarakat. Sehingga sangat penting untuk mengetahui apa sebenarnya perjanjian itu.

Mengenai perjanjian aturan umumnya dapat dilihat dalam Bab II Buku III KUHPerdara yang berjudul “ Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian”. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa : “ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pengertian didalam ketentuan KUHPerdara ini kurang jelas dan sempurna. Para sarjana hukum belum dapat mendefinisikan secara lengkap tentang pengertian perjanjian. Beberapa pakar mengemukakan pendapatnya mengenai perjanjian, seperti yang dibawah ini:

Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹¹

Purwahid Patrik juga berpendapat bahwa rumusan perjanjian yang terdapat didalam ketentuan Pasal 1313 KUHPdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas sehingga mengandung kelemahan-kelemahan. Adapun kelemahan tersebut dapatlah diperinci sebagai berikut:¹²

a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Di sini dapat diketahui dari rumusan : satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”, kata ”mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya di mana setidaknya-tidaknya perlu adanya rumusan “saling mengikatkan diri”. Jadi jelas nampak adanya *consensus* atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsesus atau kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan:

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1990, hlm 1.

¹² Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 45-46.

- 1) Mengurus kepentingan orang lain.
- 2) Perbuatan melawan hukum.

Dari kedua hal tersebut di atas merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsesus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

Sudikno Mertokusumo, Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, yang melanggar dapat dikenakan akibat hukum dan sanksi. Menurut definisi yang konvensional perjanjian bukan hubungan hukum melainkan perbuatan hukum.¹³

2. Jenis-jenis Perjanjian

Untuk menentukan jenis-jenis perjanjian, perjanjian dapat dikelompokkan berdasarkan kriteria tertentu sebagai berikut:

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal... op.cit.*, hlm 97.

a. Berdasarkan hak dan kewajiban para pihak ada dua macam perjanjian, yaitu:¹⁴

1) Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya memberikan kewajiban kepada salah satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, contoh perjanjian sepihak adalah perjanjian hibah.

2) Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian ini sering disebut dengan perjanjian Bilateral. Perjanjian timbal balik sendiri terdiri dari:

(1) Perjanjian timbal balik sempurna yaitu perjanjian yang hak dan kewajiban para pihak saling bertimbal balik secara sempurna, contohnya dalam perjanjian jual beli, dimana penjual harus menyerahkan barang yang dijual sedangkan pembeli membayar harga dari barang itu.

(2) Perjanjian timbal balik tidak sempurna yaitu perjanjian dimana satu pihaknya tidak seimbang dalam melaksanakan kewajibannya, contohnya perjanjian pemberian kuasa.

b. Berdasarkan nama dan tempat pengaturannya ada dua macam perjanjian, yaitu:¹⁵

1) Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang belum diatur secara khusus dalam KUHPerdara dan KUHDagang. Perjanjian tidak bernama sering disebut juga perjanjian jenis baru. Oleh

¹⁴ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar...op.cit.*, hlm 48.

¹⁵ Ibid. hlm 51.

karena itu pengaturannya selain tunduk pada ketentuan umum juga berlaku pada ketentuan khusus.

- 2) Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah mempunyai nama sendiri atau telah diberi nama resmi baik yang diatur dalam KUHPerdara maupun KUHDagang. Perjanjian bernama sering disebut dengan perjanjian khusus karena telah diatur secara khusus dalam kedua peraturan tersebut. Contoh perjanjian bernama yang diatur dalam KUHPerdara adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian hibah. Sedangkan perjanjian yang diatur dalam KUHDagang adalah perjanjian perwakilan khusus (komisioner, makelar, agen), perjanjian pengangkutan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, perbedaan tersebut diantaranya adalah sebagai berikut :¹⁶

- a. Perjanjian Timbal Balik

Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli.

- b. Perjanjian Cuma-Cuma

Adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja.

- c. Perjanjian Atas Beban

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 6.

Adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

d. Perjanjian Bernama (*Benoemd*)

Adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari.

e. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*)

Yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerjasama, perjanjian pengelolaan.

f. Perjanjian Obligatori

Adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat, mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain.

g. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk*)

Adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (*oblige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*). Penyerahannya itu sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

h. Perjanjian Konsensual

Adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.

i. Perjanjian Riil

Di dalam KUHPerdato ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang, misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdato), pinjam pakai (Pasal 1740 KUHPerdato). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian riil.

j. Perjanjian *Liberatoir*

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan utang (*kwijtschelding*) dalam Pasal 1438 KUHPerdato.

k. Perjanjian Pembuktian

Perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.

l. Perjanjian Untung-Untungan

Adalah perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian, misalnya perjanjian asuransi (Pasal 1774 KUHPerdato).

m. Perjanjian Publik

Yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasi oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah dan pihak lainnya swasta.

n. Perjanjian Campuran (*Contractus Sui Generis*)

Adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel menyewakan kamar (sewa menyewa) tapi juga menyediakan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan.

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang, sehingga diakui oleh hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPdata ditentukan bahwa syarat-syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Dalam perjanjian, kata “sepakat” merupakan salah satu syarat terjadinya perjanjian. Di samping itu, sepakat merupakan pertemuan antara dua kehendak sehubungan dengan hal-hal pokok dalam perjanjian. Dengan adanya kesepakatan dari pihak yang melakukan perjanjian akan timbul hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Maksudnya adalah bahwa orang yang membuat perjanjian itu harus “cakap”. Purwahid Patrik menyatakan bahwa dalam KUHPdata terdapat dua istilah yaitu tidak cakap dan tidak berwenang:¹⁷

- 1) Tidak cakap adalah orang yang umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri

¹⁷ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar... op.cit.*, hlm 62.

perjanjian-perjanjian dengan akibat hukum yang lengkap, seperti orang belum dewasa, orang dibawah kuratil pengampuan, sakit jiwa, dan sebagainya.

- 2) Tidak berwenang adalah orang itu cakap tetapi ia tidak dapat melakukan perbuatan hukum tertentu, seperti yang terdapat dalam pasal 1467-1470, 1678,1681.

Dalam ketentuan pasal 1329 KUHPerdara dinyatakan bahwa:

“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Adapun orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut J.Satrio dalam Pasal 1330 KUHPerdara adalah :¹⁸

- 1) Orang-orang yang belum dewasa

Kriteria mengenai orang-orang yang belum dewasa, apabila ditinjau dari undang-undang yang satu dengan yang lainnya berbeda-beda. Menurut ketentuan Pasal 330 KUHPerdara yang dimaksud dengan orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai usia genap 18 (delapan belas) tahun atau belum kawin.

- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

Orang yang berada di bawah pengampuan adalah mereka yang berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm 12.

pemboros, hal ini termasuk pada mereka yang kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya (Pasal 433 KUHPerdara).

- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal diterapkan oleh undang-undang. Dalam Pasal 1330 ayat (3) KUHPerdara ditegaskan bahwa: “orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang yang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”

c. Suatu hal tertentu

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan yaitu hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak apabila timbul suatu perselisihan dalam pelaksanaan prestasi perjanjian.

Pasal 1332 dan 1333 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Dan suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Undang-undang tidak mengharuskan bahwa barang yang akan diperdagangkan harus sudah berada ditangan si berhutang pada waktu perjanjian diadakan, sebagaimana disebutkan Pasal 1334 KUHPerdara

yang berbunyi: “Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.

d. Suatu sebab yang halal

Kata sebab berasal dari bahasa Belanda “*oorzaak*” atau dalam bahasa latin “*causa*”. Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri”, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai para pihak. Jadi yang dimaksud dengan perkataan sebab di sini adalah isi dari perjanjian itu sendiri.

J.Satrio mengemukakan bahwa orang atau pihak yang mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian. Undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi perjanjian itu yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁹

Menurut undang-undang, *causa* atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan (Pasal 1337 KUHPerdara). Dari keempat syarat

¹⁹ *Ibid.* hlm 51.

sahnya perjanjian tersebut, Subekti mengklasifikasikan menjadi dua bagian, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.²⁰

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut “batal demi hukum”. Ini berarti semula menjadi yuridis, perjanjian itu tidak pernah ada suatu perikatan antara pihak-pihak yang membuatnya. Dengan demikian maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan pengadilan antara pihak yang satu dengan yang lain berdasarkan perjanjian itu.

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif yaitu mengenai kesepakatan dan kecakapan bertindak. Perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Jadi perjanjian itu ada, tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.

Selain itu menurut Mariam Darus Badruzaman, berdasarkan syarat sahnya perjanjian diatas, dibedakan menjadi dua yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Keduany syarat yang pertama disebut

²⁰ Subekti, *Hukum...op.cit*, hlm 17.

sebagai syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian, sedangkan kedua syarat terakhir disebut sebagai syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian.

Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.²¹

Sehubungan dengan syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, dalam KUHPperdata dicantumkan beberapa hal yang merupakan faktor yang dapat menimbulkan cacat pada kesepakatan tersebut.

Cacat syarat subjektif, dalam Pasal 1321 KUHPperdata : tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Sedangkan dalam Pasal 1322 KUHPperdata: “kekhilafan” tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan selainnya apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan.

Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu persetujuan, kecuali jika persetujuan itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.²²

Mengenai syarat objektif, suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian... op.cit.*, hlm 73.

²² *Ibid.* hlm 75.

ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada, yaitu:²³

- 1) Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan
- 2) Barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum antara lain seperti jalan umum, pelabuhan umum, dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian.
- 3) Dapat ditentukan jenisnya.
- 4) Barang yang akan datang.

Dalam Pasal 1333 KUHPerdota. Objek perjanjian: “suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. “Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terekemudian dapat ditentukan atau dihitung”. Perjanjian yang cacat subjektif dapat dibatalkan dan yang cacat objektif batal demi hukum.

4. Asas-asas dalam Perjanjian

Dalam hukum perjanjian Indonesia dikenal 5 (lima) asas hukum yang berkaitan dengan lahirnya perjanjian, akibat perjanjian dan isi dari perjanjian yaitu sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme

Subekti mengemukakan bahwa kata konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang berarti kesepakatan.²⁴ Asas konsensualisme adalah

²³ *Ibid.* hlm 79-80.

bahwa perjanjian itu terjadi atau lahir karena adanya kata sepakat dari pihak mengenai isi atau pokok perjanjian tanpa harus disertai dengan formalitas tertentu.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) yang menerangkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kata “semua perjanjian” menentukan adanya asas kebebasan berkontrak karena dalam ayat ini tidak menentukan adanya apakah perjanjian bernama maupun perjanjian tidak bernama atau yang sering disebut dengan perjanjian jenis baru. Hal ini menunjukkan bahwa asas kebebasan berkontrak merupakan asas dimana para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian baik bentuk, jenis dan isinya meskipun belum diatur dalam undang-undang.

Sutan Renny Sjahdeini menyatakan bahwa asas kebebasan berkontrak dalam hukum Indonesia meliputi sebagai berikut :²⁵

- 1) Setiap orang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian
- 2) Setiap orang bebas mengadakan perjanjian dengan siapa saja
- 3) Setiap orang bebas menentukan bentuk perjanjian yang dibuatnya
- 4) Setiap orang bebas untuk menentukan isi perjanjian

²⁴ Subekti, *Hukum...op.cit.*, hlm 15.

²⁵ Sutan Renny Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm 47.

5) Setiap orang bebas untuk mengadakan pilihan hukum

Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara sehubungan dengan pengertian perjanjian yang disempurnakan oleh para sarjana hukum yang dihubungkan dengan Pasal 1338 KUHPerdara, pada dasarnya perjanjian terjadi berlandaskan asas kebebasan berkontrak diantara dua pihak yang mempunyai kedudukan yang seimbang untuk sepakat saling mengikatkan diri. Adapun kesepakatan ini dapat dilakukan melalui proses negoisasi.

Akan tetapi, apabila dilihat dalam perkembangan dewasa ini ada kecenderungan bahwa perjanjian dalam transaksi bisnis yang terjadi bukan melalui proses negoisasi yang seimbang diantara para pihak melainkan dengan cara salah satu pihak menyiapkan syarat-syarat yang baku pada suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak dan kemudian disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui yang sering disebut dengan perjanjian standar atau perjanjian baku.

c. Asas *pacta sunt servanda* atau kekuatan mengikat

Dalam Pasal 1338 (2) menyatakan bahwa “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cakap untuk itu”. Hal ini berarti bahwa asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang memiliki kekuatan mengikat. Dengan demikian para pihak

wajib tunduk pada ketentuan-ketentuan yang telah mereka buat dalam perjanjian dapat dibatalkan atas persetujuan kedua belah pihak.

d. Asas itikad baik

Mengenai asas itikad baik ini, Wirjono Prodjodikoro memberikan pendapat: “Suatu persetujuan tertentu berupa rangkaian kata-kata sebagai gambaran dari suatu perhubungan antara kedua belah pihak”. Seperti halnya dengan sama perbuatan seorang manusia, maka gambaran ini tidak ada yang sempurna. Kalau orang mulai melaksanakan persetujuan itu timbulah bermacam-macam persoalan yang pada waktu persetujuan terbentuk, sama sekali tidak atau hanya sedikit nampak dalam alam pikiran dan alam perasaan kedua belah pihak. Disinilah letak kejujuran dan kepatutan yang harus dikejar dalam melaksanakan persetujuan”²⁶

e. Asas Kepribadian

Menurut Pasal 1315 KUHPerdata pada umumnya tiada seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Mengikatkan diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan minta ditetapkannya suatu janji ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu. Sudah semestinya perikatan hukum yang dilahirkan oleh perjanjian hanya mengikat orang-orang yang mengadakan perjanjian itu sendiri dan

²⁶ Wirdjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT Bale Bandung, Bandung, 1989, hlm 84.

tidak mengikat orang-orang lain. Orang-orang lain dimaksud adalah pihak ketiga yang tidak mempunyai sangkut paut dengan perjanjian tersebut.²⁷

Selain itu, Sudikno Mertokusumo juga mengemukakan tiga asas yaitu sebagai berikut:²⁸

- 1) Asas konsesualisme, suatu persesuaian kehendak (berhubungan dengan lahirnya suatu perjanjian).
- 2) Asas kekuatan mengikatnya suatu perjanjian (berhubungan dengan akibat perjanjian).
- 3) Asas kebebasan berkontrak (berhubungan dengan isi perjanjian).

5. Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan. Prestasi adalah objek perikat. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi selalu disertai jaminan harta kekayaan debitor. Dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta dinyatakan bahwa harta kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan pemenuhan utangnya terhadap kreditor. Namun, jaminan umum ini dapat dibatasi dengan jaminan khusus

²⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2004, hlm 29.

²⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal...op.cit.*, hlm 99.

berupa benda tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara pihak-pihak.²⁹

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara, bentuk-bentuk prestasi adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu

Supaya objek perikatan itu dapat dipenuhi oleh debitor, maka perlu diketahui sifat dari prestasi, yaitu :³⁰

- a. Prestasi harus sudah tertentu atau dapat ditentukan

Sifat ini memungkinkan debitor memenuhi perikatan. Jika prestasi itu tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan, mengakibatkan perikatan itu batal (*nietig*).

- b. Prestasi itu harus mungkin

Artinya, prestasi itu dapat dipenuhi oleh debitor secara wajar dengan segala upayanya. Jika tidak demikian, perikatan itu dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

- c. Prestasi itu harus dibolehkan (halal)

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm 239.

³⁰ *Ibid.* hlm 240.

Artinya, dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat. Jika prestasi tidak halal, perikatan itu batal.

d. Prestasi itu harus ada manfaat bagi kreditor

Artinya, kreditor dapat menggunakan, menikmati, dan mengambil hasilnya. Jika tidak demikian, perikatan itu dapat dibatalkan.

e. Prestasi itu terdiri atas suatu perbuatan atau serentetan perbuatan

Jika prestasi berupa satu kali perbuatan dilakukan lebih dari satu kali, dapat mengakibatkan pembatalan perikatan. Satu kali perbuatan itu maksudnya pemenuhan mengakhiri perikatan, sedangkan lebih dari satu kali perbuatan maksudnya pemenuhan yang terakhir mengakhiri perikatan.

Adanya debitor yang tidak memenuhi kewajibannya maka akan terjadi adanya wanprestasi. Wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.³¹

Subekti menggolongkan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitor ada empat macam, yaitu:³²

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.

³¹ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm 60.

³² Subekti, *Pokok...op.cit.*, hlm 45.

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Faktor penyebabnya terjadi wanprestasi diklasifikasikan menjadi dua faktor yaitu faktor dari luar dan faktor dari dalam diri para pihak. Faktor dari luar adalah peristiwa yang diharapkan terjadi dan tidak dapat diduga akan terjadi ketika perjanjian dibuat. Sedangkan faktor dari dalam diri para pihak merupakan kesalahan yang timbul dari diri para pihak, baik kesalahan tersebut yang dilakukan dengan sengaja atau kelainan pihak itu sendiri, dan para pihak sebelumnya telah mengetahui akibat yang timbul dari perbuatannya tersebut.

Akibat hukum bagi debitor yang telah melakukan wanprestasi adalah hukun atau sanksi hukum seperti berikut :³³

- a. Debitor diwajibkan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditor (Pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Apabila perikatan itu timbale balik, kreditor dapat menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara).
- c. Perikatan untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitor sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara).
- d. Debitor diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara).

³³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum...op.cit.*, hlm 242.

- e. Debitor wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka pengadilan negeri dan debitor dinyatakan bersalah.

6. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian pada umumnya adalah jika tujuan dari suatu perjanjian itu telah tercapai, dengan demikian isi perjanjian yang telah mereka buat bersama itu telah dilaksanakan dengan baik oleh mereka.

Ada beberapa macam cara berakhirnya perjanjian, yaitu apabila :³⁴

- a. Masa berlakunya perjanjian yang telah disepakati sudah terpenuhi.
- b. Pada saat masa berlakunya perjanjian belum berakhir para pihak sepakat mengakhirinya.
- c. Adanya penghentian oleh salah satu pihak dalam perjanjian dengan memperhatikan kebiasaan-kebiasaan yang berlaku setempat.
- d. Waktu berakhirnya suatu perjanjian ditentukan dengan batas waktu maksimal oleh undang-undang.
- e. Adanya putusan hakim karena adanya tuntutan pengakhiran perjanjian dari salah satu pihak.
- f. Di dalam undang-undang atau perjanjian itu sendiri ditentukan bahwa dengan adanya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan berakhir.
- g.

³⁴ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, ...op.cit.*, hlm 106.

B. Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah “perjanjian pendahuluan” (*voorovereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual (*pacta de contrahendo*) obligatoir, yang dikuasai oleh UUP 1967 dan Bagian Umum KUHPdata.³⁵

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya.

Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan adalah perjanjian standar (*standard contract*). Hal ini terlihat dalam praktek bahwa setiap bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan lebih dahulu.

³⁵ Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm 31.

Formulir ini diberikan kepada setiap pemohon kredit, isinya tidak dirundingkan dengan pemohon, kepada pemohon hanya diminta pendapat untuk menerima atau tidak syarat-syarat dalam formulir. Perjanjian standard atau baku kredit dapat dibedakan menjadi 2 bagian, yaitu perjanjian induk (*hoof contract*) dan perjanjian tambahan (*hulp contract, algemeen voor warden*). Perjanjian induk mengatur tentang hal-hal pokok dan perjanjian tambahan menguraikan apa yang terdapat dalam perjanjian induk.³⁶

2. Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Ruang lingkup pengaturan tentang perjanjian kredit sebagai berikut :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XIII, mengenai perjanjian pinjam-meminjam uang.
- b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, meliputi:
 - 1) Pasal 1 angka 11 tentang Pengertian Kredit.
 - 2) Perjanjian anjak-piutang, yaitu perjanjian pembiayaan dalam bentuk pembelian dan atau pengalihanserta pengurusan piutang atau tagihan-tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri.

³⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm 56.

- 3) Perjanjian kartu kredit, yaitu perjanjian dagang dengan mempergunakan kartu kredit yang kemudian diperhitungkan untuk melakukan pembayaran melalui penerbit kartu kredit.
- 4) Perjanjian sewa guna usaha, yaitu perjanjian sewa menyewa barang yang berakhir dengan opsi untuk meneruskan perjanjian itu kepada atau melakukan jual beli.
- 5) Perjanjian sewa beli, yaitu perjanjian yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dan hak atas milik atas barang itu beralih kepada pembeli setelah angsurannya lunas dibayar.

Berdasarkan rumusan yang terdapat di dalam Undang-Undang Perbankan mengenai Perjanjian Kredit, maka dapat disimpulkan bahwa dasar dalam perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam uang, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1754 KUHPerduta.

3. Bentuk Perjanjian Kredit

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 atau bentuk akta yang dibuat sebagai alat bukti. Dikatakan salah satu bentuk akta karena masih banyak perjanjian-perjanjian lain yang

merupakan akta misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain. Dalam praktek bank, ada 2 (dua) bentuk perjanjian kredit yaitu :³⁷

- a. Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan dinamakan akta dibawah 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 standard yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk perjanjian kredit yang dibuat sendiri oleh bank tersebut termasuk jenis akta dibawah tangan.
- b. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaries untuk dirumuskan dalam akta notariil. 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 suatu bank).

³⁷ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005, hlm 100.

4. Fungsi Perjanjian Kredit

Fungsi perjanjian kredit adalah:³⁸

- 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 melaksanakan monitoring kredit.

5. Pengertian Kredit

Istilah kredit bukan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, sebab sering dijumpai ada anggota masyarakat yang jual beli barang dengan kreditan. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan).

Kredit berasal dari bahasa Yunani, *credere*, yang berarti kepercayaan. Dengan demikian istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang (atau penundaan pembayaran). Menurut OP.Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, yang dengan demikian transaksi

³⁸ CH. Gatot Wardoyo, *Selintas Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, hlm 64-69 dalam buku H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, 2000, hlm 43.

kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditor dan debitor. Sehingga kredit secara luas didasarkan atas komponen kepercayaan, resiko dan pertukaran ekonomi di masa-masa mendatang.³⁹

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, 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.

Dalam Al Qur'an, mengenai kredit terdapat dalam surat Al-Baqarah(2)245 *مَنْ ذَا الَّذِي قَرَضَ اللَّهُ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضَاعِفُهُ لَهُ أَضْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ*

Yang artinya: “...*Barang siapa meminjami Allah dengan pinjaman yang baik maka Allah melipat gandakan ganti kepadanya dengan banyak. Allah menahan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nyalah kamu dikembalikan.*

Dalam dunia bisnis kredit juga mempunyai banyak arti, salah satunya adalah kredit dalam artian seperti kredit yang diberikan oleh suatu bank kepada nasabahnya.⁴⁰ Dalam dunia bisnis pada umumnya, kata “kredit” diartikan sebagai:”...kesanggupan akan meminjam uang atau kesanggupan

³⁹OP.Simorangkir, *Seluk beluk Bank Komersial*, Ctk.Kelima, aksara Persada Indonesia, Jakarta, hlm 91 dalam buku Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2000, hlm 1.

⁴⁰Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 5.

akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa, dengan perjanjian akan membayarnya kelak” (A.Abdurrahman, 1991:279).⁴¹

Dengan demikian, maka dapat ditentukan mengenai unsur-unsur kredit yaitu:⁴²

- 1) Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- 2) Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai *agio* dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- 3) *Degree of risk*, yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko yang menimbulkan jaminan dalam pemberian kredit.

⁴¹ Budi Untung, *Kredit...* op cit., hlm 6.

⁴² Ibid , hlm 2.

4) Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

6. Para Pihak dalam Kredit

Para pihak dalam kredit pada dasarnya hanya ada dua, yaitu pihak kreditor (bank) dan pihak debitor. Namun masalahnya akan menjadi lain apabila barang jaminan diberikan oleh pihak ketiga yang turut serta menandatangani perjanjian kredit (hutang-piutang) atau *personal guarantee* diberikan oleh pihak ketiga. Jadi disini pihak ketiga bertindak sebagai penjamin.⁴³

7. Fungsi Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak untuk tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari.

Suatu kredit mencapai fungsinya, baik bagi debitor, kreditor maupun masyarakat, apabila secara sosial ekonomis membawa pengaruh yang lebih baik. Kredit dalam kehidupan perekonomian sekarang dan juga dalam perdagangan, mempunyai fungsi sebagai berikut:⁴⁴

⁴³ Budi Untung, *Mengenal...op.cit.*, hlm 4.

⁴⁴ *Ibid*, hlm 5.

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

8. Jenis-jenis Kredit

Gatot Supramono menyebutkan jenis kredit, yaitu :⁴⁵

1) Menurut Jangka Waktu

Dari segi jangka waktunya terdapat tiga macam kredit yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah dan kredit jangka panjang. Kredit jangka pendek adalah kredit yang berjangka waktu paling lama satu tahun. Kredit jangka menengah adalah kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun. Sedangkan kredit jangka panjang adalah kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.

2) Menurut Kegunaannya

Ditinjau dari kegunaannya, maka kredit dapat digolongkan menjadi tiga macam, yaitu :

⁴⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, hlm 45.

- (1) Kredit Investasi, merupakan kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitasi perusahaannya.
 - (2) Kredit Modal Kerja, merupakan kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah. Jadi sasarannya untuk membiayai biaya operasi usaha nasabah.
 - (3) Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan bank kepada nasabah semata-mata untuk kepentingan profesinya.
- 3) Menurut Pemakaiannya
- Menurut pemakaiannya, maka dapat digolongkan menjadi 2, yaitu :
- (1) Kredit Konsumtif, adalah kredit yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.
 - (2) Kredit Produktif, ditujukan untuk keperluan usaha nasabah agar produktifitas akan bertambah meningkat. Bentuk kredit produktif dapat berupa kredit investasi maupun kredit modal kerja, karena kedua kredit tersebut diberikan nasabah untuk meningkatkan produktifitas usahanya.

4) Menurut Sektor yang Dibiayai

Di samping macam-macam kredit yang diterangkan di atas, masih ada beberapa macam kredit yang diberikan nasabah dipandang dari sektor yang dibiayai bank, sebagai berikut : Kredit perdagangan, kredit perhotelan, kredit percetakan, kredit

pengangkutan, kredit perindustrian, kredit pemborongan, kredit pertanian.

C. Jaminan Kredit

1. Istilah dan Pengertian Jaminan Kredit

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsrechten* atau *zekerheidsrechten*. Dalam Keputusan Seminar Hukum Jaminan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman menyimpulkan bahwa istilah hukum jaminan itu meliputi pengertian baik jaminan kebendaan maupun perorangan. Berdasarkan kesimpulan tersebut, pengertian hukum jaminan, artinya tidak memberikan perumusan pengertian hukum jaminan, melainkan memberikan bentang lingkup dari istilah hukum jaminan itu, yaitu meliputi jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan.⁴⁶

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan dalam bukunya Salim, hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus 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

⁴⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 1.

dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.⁴⁷

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan dalam Pasal 1 angka 23 bahwa agunan yang merupakan bagian dari istilah jaminan adalah :“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.”

Rachmadi Usman berpendapat bahwa hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu). Dari pengertian tersebut, Rachmadi merumuskan unsur-unsur yang terkandung dalam hukum jaminan, yaitu :⁴⁸

- a. Serangkaian ketentuan hukum, baik yang bersumberkan kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan hukum jaminan yang tertulis adalah ketentuan hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan, termasuk yurisprudensi. Sedangkan hukum jaminan yang tidak tertulis adalah

⁴⁷ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan dalam buku Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm 5.

⁴⁸ *Loc.Cit*

ketentuan hukum yang timbul dan terpelihara dalam praktik penyelenggaraan pembebanan utang dengan suatu jaminan.

- b. Ketentuan hukum jaminan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitor) dan penerima jaminan (kreditor). Pemberi jaminan atau debitor merupakan pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu. Sedangkan penerima jaminan atau kreditor merupakan pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, yang menerima penyerahan suatu kebendaan tertentu sebagai jaminan dari pemberi jaminan.
- c. Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitor kepada kreditor. Karena utang yang dijamin itu berupa uang, maka jaminan disini sedapat mungkin harus dapat dinilai dengan uang.
- d. Pemberi jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan (tanggungan) bagi pelunasan utang tertentu, artinya pembebanan kebendaan jaminan dilakukan dengan maksud untuk mendapat utang, pinjaman atau kredit, yangt diberikan oleh seseorang atau badan hukum kepada seseorang atau badan hukum berdasarkan kepercayaan, yang dipergunakan sebagai modala atau investasi usaha.

Sama seperti pendapat Rahmadi Usman, J.Satrio berpendapat bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor.⁴⁹

2. Sumber Pengaturan Hukum Jaminan

- a. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - 1) Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Kebendaan.
 - 2) Bab XIX tentang Piutang-Piutang yang Diistimewakan (Pasal 1131 sampai Pasal 1149).
 - 3) Bab XX tentang Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160).
 - 4) Bab XXI tentang Hipotik (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232).
- b. Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan
 - 1) Perikatan Tanggung-Menanggung (Tanggung-Renteng) dalam Pasal 1278 sampai dengan Pasal 1295 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 2) Perjanjian Garansi sebagaimana diatur dalam Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c. Di Luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)

⁴⁹ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm 3.

Ketentuan dalam Pasal-Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang berkaitan dengan hukum jaminan, dalam hal pembebanan hipotek atas kapal laut.

- 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- 3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

3. Asas-asas Hukum Jaminan

Salim, membagi asas-asas jaminan menjadi 5, yaitu :⁵⁰

- a. Asas *publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik Hak Tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencetak balik nama, yaitu syahbandar.

⁵⁰ Salim, *Perkembangan...op.cit.*, hlm 9.

- b. Asas *specialitet*, yaitu bahwa Hak Tanggungan, hak fidusia, dan hak hipotek hanya dapat dibebankan atas percel atau asas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
- c. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya Hak Tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d. Asas *inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

4. Jenis-jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri. Dalam Pasal 24 UU Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan”. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu :⁵¹

⁵¹ Hasil Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 sampai 30 Juli 1977 dalam buku Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm 23.

- a. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului diatas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.
- b. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan. Jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemebuhan perikatan yang bersangkutan.

Dalam buku Salim, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan mengemukakan pengertian jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan perorangan. Jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor umumnya.

Dari uraian diatas, maka dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum pada jaminan materiil, yaitu:

- a. Hak mutlak atas suatu benda
- b. Cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu
- c. Dapat dipertahankan terhadap siapapun
- d. Selalu mengikuti bendanya
- e. Dapat dialihkan kepada pihak lainnya

Unsur jaminan perorangan yaitu :

- a. Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu
- b. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu
- c. Terhadap harta kekayaan debitor umumnya

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam, yaitu :

- a. Gadai (*pand*), yang diatur dalam Bab 20 Buku II KUHPerdara.
- b. Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPerdara.
- c. Credietverband, yang diatur dalam Stb.1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb.1937 Nomor 190.
- d. Hak Tanggungan, yang diatur dalam UU NO.14 Tahun 1996.
- e. Jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur dalam UU NO.42 tahun 1999.

Yang termasuk jaminan perorangan adalah :

- a. Penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih.
- b. Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggungan renteng.
- c. Perjanjian garansi.

Dari kedelapan jenis jaminan diatas, maka yang masih berlaku adalah:

- a. Gadai.
- b. Hak Tanggungan.
- c. Jaminan fidusia.

- d. Hipotek atas kapal laut dan pesawat udara
- e. Borg
- f. Tanggung-menanggung
- g. Perjanjian Garansi

5. Syarat dan Manfaat Benda Jaminan

Dalam praktek, bank di dalam memberikan kredit selalu meminta barang jaminan, apakah barang bergerak ataupun barang tidak bergerak. Hal ini sangat tergantung dari nilai kredit yang diminta. Menurut Prof. Soebekti, jaminan yang ideal (baik) dapat terlihat dari :⁵²

- a. Dapat membantu memperoleh kredit bagi pihak yang memerlukannya.
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
- c. Memberikan kepastian kepada kreditor dalam arti bahwa apabila perlu maka mudah diuangkan untuk melunasi hutang.

Manfaat jaminan bagi kreditor :⁵³

- a. Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup.
- b. Memberikan kepastian hukum bagi kreditor.

⁵² Salim, *Perkembangan...op.cit.*, hlm 51-53

⁵³ Geraldine Andrews dan Richard dalam Moh. Isnaini, 1996; Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, 1998 dalam buku Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, 2004, Jakarta, hlm 28.

Bagi debitor dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya. Kemudian dapat memberikan kepastian hukum, yaitu memberikan kepastian bagi pihak kreditor dan debitor. Kepastian bagi kreditor adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitor.

Sedangkan bagi debitor adalah kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan. Di samping itu, bagi debitor adalah adanya kepastian dalam berusaha. Karena dengan modal yang dimilikinya dapat mengembangkan bisnisnya lebih lanjut.

6. Objek Jaminan Kredit

Objek jaminan utang yang lazim digunakan dalam suatu utang-piutang, secara umum jaminan kredit perbankan dapat dikelompokkan menjadi 3 kelompok:⁵⁴

- a. Barang bergerak.
- b. Barang tidak bergerak.
- c. Jaminan perorangan.

Berdasarkan ketentuan UU No.42 Tahun 1999, barang bergerak terdiri atas yang berwujud dan yang tidak berwujud. Barang bergerak yang berwujud yaitu seperti perhiasan, motor, surat berharga dan sebagainya. Barang tidak bergerak dapat berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan

⁵⁴ Bahsan, *Hukum ... op.cit.*, hlm 108.

(melekat) dengan tanah seperti rumah tinggal. Barang tidak berwujud dapat berupa tagihan, piutang dan sejenisnya.

Sebagian dari objek jaminan kredit sebagaimana yang disebutkan, diatur atau berkaitan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur atau berkaitan dengan masing-masing barang yang ditetapkan sebagai objek jaminan kredit akan dapat dinilai berbagai hal tentang barang yang bersangkutan.

Pengaitan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur sesuatu objek jaminan kredit adalah untuk memperjelas jenisnya sehingga bank dapat mempertimbangkannya sesuai dengan kebijakannya tentang jenis-jenis objek jaminan kredit yang dapat diterimanya. Kejelasan jenis objek jaminan kredit antara lain diperlukan pula untuk kemungkinan dilakukannya pengikatan sesuai dengan lembaga jaminan yang berlaku.⁵⁵

7. Fungsi Jaminan Kredit

Jaminan kredit umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit, sehingga adapun fungsi jaminan kredit, yaitu:⁵⁶

- a. Jaminan Kredit sebagai Pengamanan Pelunasan Kredit

⁵⁵ *Ibid*, hlm 109.

⁵⁶ *Ibid*, hlm 102.

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitor wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitor yang bersangkutan.

Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara sehingga merupakan upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu debitor ingkar janji kepada bank.

Dalam hal debitor ingkar janji, maka akan dilakukan pencairan (penjualan) atas objek jaminan kredit yang bersangkutan. Hasil pencairan jaminan kredit tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitor yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitor, tidak akan terjadi pencairan jaminan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitor yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.

b. Jaminan Kredit sebagai pendorong Motivasi Debitor

Pengikatan jaminan kredit yang berupa harta milik debitor yang dilakukan oleh pihak bank, tentunya debitor yang bersangkutan takut akan kehilangan hartanya tersebut. Hal ini akan mendorong debitor

berupaya melunasi kreditnya kepada bank agar hartanya yang dijadikan jaminan kredit tersebut tidak hilang karena harus dicairkan oleh bank.

Umumnya sesuai dengan ketentuan peraturan intern masing-masing bank, nilai jaminan kredit yang diserahkan debitor kepada bank lebih besar bila dibandingkan dengan nilai kredit yang diberikan bank kepada debitor yang bersangkutan. Hal ini memberikan motivasi bagi debitor untuk menggunakan kredit sebaik-baiknya, melakukan kegiatan usahanya secara baik, mengelola kondisi keuangan secara hati-hati sehingga dapat melunasi kreditnya agar dapat menguasai kembali hartanya.

c. Fungsi yang Terkait dengan Pelaksanaan Ketentuan Perbankan

Keterkaitan jaminan kredit dengan ketentuan perbankan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, misalnya ketentuan yang mengatur tentang penilaian agunan sebagai faktor pengurangan dalam perhitungan PPA, persyaratan agunan untuk restrukturisasi kredit yang dilakukan dengan cara pemberian tambahan fasilitas kredit, penilaian terhadap jaminan kredit dalam rangka manajemen risiko kredit, dan sebagainya

D. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Perkreditan memiliki kedudukan yang penting, maka sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dikemukakan tiga dasar pengaturan lembaga hak jaminan atas hak atas tanah, yaitu:⁵⁷

- a. Lembaga hak jaminan atas tanah dinamakan dengan “Hak Tanggungan”, yaitu suatu bentuk lembaga hak jaminan atas hak atas tanah, yang nantinya akan untuk menggantikan pelbagai lembaga hak jaminan yang diakui seperti hipotek, gadai dan lain-lain
- b. Lembaga hak jaminan yang bernama Hak Tanggungan tersebut dapat dijadikan jaminan utang dengan hanya dibebankan kepada hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.

⁵⁷ Rachmadi Usman, *Hukum...op.cit.*, hlm 319.

- c. Hak Tanggungan itu akan diatur dengan suatu undang-undang tersendiri, dalam arti akan ada Undang-Undang yang mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah (atau benda lainnya yang bukan Tanah).

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.⁵⁸ Undang-undang No.4 Tahun 1996, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

⁵⁸ Adrian Sutedi, *Implikasi...op.cit.*, hlm 3.

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, peraturan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab XXI Buku II KUHPerdara, yang berkaitan dengan *hyphotheek* dan *creditverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi karena tidak sesuai dengan kebutuhan perkreditan di Indonesia.

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah :

- a. Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- b. Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- c. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- d. Tata Cara Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- e. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- f. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

- g. Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- h. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- i. Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

3. Asas-asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas yaitu:⁵⁹

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
- b. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada

⁵⁹ *Ibid*, hlm 59.

orang lain, namun Hajk Tanggungan yang ada tetap melekat pada obyek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.⁶⁰

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Sedangkan asas publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.⁶¹

Disamping itu Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini berarti bahwa suatu Hak Tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi obyeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu apabila sebagian dari utang dibayar, pembayaran itu tidak dapat

⁶⁰ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (suatu kajian mengenai undang-undang Hak Tanggungan)*, cetakan I. (Bandung: Alumni, 1999), hal 15 dalam buku Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 60.

⁶¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ketujuh. Edisi Revisi, (Jakarta:Djambatan, 1997), hlm 15,38 dalam buku Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 60.

membebaskan sebagian dari benda yang dibebani Hak Tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sifat lainnya dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan merupakan ikutan (*Accessoir*) pada perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang (perjanjian kredit). Dengan demikian hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

4. Obyek Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Hak milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam

hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁶²

Pada prinsipnya, objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.⁶³

5. Subjek Hak Tanggungan

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :⁶⁴

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan obyek Hak Tanggungan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu sebagai berikut :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum

⁶² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 51.

⁶³ *Ibid*, hlm 52.

⁶⁴ *Ibid*, hlm 53-54.

terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.

- b. Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai salah satu objek Hak Tanggungan, bagi Warga Negara Asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek Hak Tanggungan, apabila memenuhi syarat.

6. Tahap Pembebanan, Pemberian dan Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam memberikan Hak Tanggungan diperlukan beberapa proses. Adrian Sutedi, 7 proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :⁶⁵

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

⁶⁵ *Ibid*, hlm 8.

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan.

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

7. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta autentik). Grosse akta dapat dieksekusi karena memuat title eksekutorial, sehingga grosse akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang memuat title eksekutorial juga, dengan demikian dapat dieksekusi.⁶⁶ Eksekusi dibedakan menjadi 4 jenis, yaitu :

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang sikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur di dalam Pasal 196 HIR.
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Ini diatur dalam Pasal 225 HIR.
- c. Eksekusi riil, yaitu merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitor oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo dalam buku Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 189.

bersangkutan. Eksekusi riil diatur dalam Pasal 1033 Rv yang merupakan pelaksanaan putusan yang berupa pengosongan benda tetap. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang (Pasal 200 ayat (11) HIR).

- d. Eksekusi parat (*parate executie*), yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) menyatakan : “apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:
- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.”

Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi Hak Tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditor. Dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diatur tata cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :⁶⁷

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6. Hak untuk menjual objek

⁶⁷ Salim., *Perkembangan...op.cit.*, hlm 190-191.

Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

- b. Eksekusi atas title eksrekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.
- c. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan

kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

Sedangkan untuk eksekusi objek Hak Tanggungan, Rachmadi Usman berpendapat, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT dapat diketahui, bahwa terdapat 2 cara eksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu:⁶⁸

- a. Berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam rangka memberikan kemudahan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan diberikan hak atas kekuasaannya sendiri untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur cidera janji sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditor (pemegang Hak Tanggungan) pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bila debitur cidera janji. Melalui Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang Hak Tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut parate eksekusi.

⁶⁸ Rachmadi Usman, *Hukum...op.cit.*, hlm 490.

- b. Berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertifikat Hak Tanggungan dapat menjadi dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Di samping berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur cidera janji.



BAB III

PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CIK DI TIRO YOGYAKARTA

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Dimiliki Oleh Beberapa Orang

1. Proses Pelaksanaan Perjanjian Kredit

Untuk mengajukan permohonan kredit pada Bank BRI, pihak debitor harus memenuhi syarat-syarat secara administrasi sebagaimana yang telah ditentukan oleh pihak kreditor. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses pelaksanaan perjanjian kredit yaitu :⁶⁹

- a. Menyerahkan identitas pemohon berupa
 - 1) Kartu Tanda Penduduk
 - 2) Pas Foto
 - 3) Kartu Keluarga
 - 4) Identitas lainnya
- b. Menyerahkan identitas usaha pemohon berupa
 - 1) NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - 2) HO / SITU (Surat Ijin Tempat Usaha)

⁶⁹ Wawancara dengan Setiawan Nugroho, Bagian Analisis Kredit Bank BRI, Pada hari Rabu, 22 Februari 2012. Pukul 19.00.

- 3) TDP (Tanda Daftar Perusahaan)
- 4) SIUP (Surat Ijin Usaha Perdagangan), apabila untuk usaha dalam bidang konstruksi maka SIUJK (Surat Ijin Usaha Jasa Konstruksi)
- 5) Bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Sertifikat Hak Guna Usaha
- 6) Akta Pendirian atau Perubahan untuk Perseroan Terbatas

Setelah pemohon melengkapi syarat-syarat, maka diajukan permohonan kredit kepada bagian kredit untuk diserahkan kepada *Account Officer*. *Account Officer* adalah orang yang bertugas sejak mencari nasabah yang layak, sesuai dengan kriteria peraturan bank, menganalisis, mengevaluasi, mengusulkan besarnya kredit yang diberikan. *Account Officer* akan melakukan pemeriksaan mengenai usaha yang dijalankan nasabah dengan berkunjung langsung ketempat agunan pemohon guna menilai agunan, kemudian dilakukan juga wawancara dengan debitor serta pihak-pihak yang memiliki hubungan dengan debitor. Wawancara ini dilakukan untuk melihat karakter dan sifat pemohon. Yang paling penting dalam memutuskan adalah kelayakan dari pemohon dengan menggunakan prinsip 5C , yaitu :⁷⁰

- a. Kepribadian (*character*)

Pihak BRI dalam melakukan penilaian karakter calon debitor dilihat dari berbagai macam sudut pandang. Hal yang dilakukan

⁷⁰ Wawancara dengan Setiawan Nugroho, Bagian Analisis Kredit Bank BRI, Pada hari Selasa, 20 Maret 2012, Pukul 18.30.

untuk mengetahui karakter debitor yaitu BRI melakukan turun lapangan untuk melakukan wawancara dengan lingkungan sekitar dimana calon debitor tinggal. Wawancara ini tidak diketahui oleh pihak calon debitor maupun orang yang diwawancarai, guna mencari informasi yang sesungguhnya dan mengetahui bagaimana penilaian mengenai kepribadian dari warga sekitar lingkungan debitor.

Penilaian karakter dinilai pula dari informasi SID (Sistem Informasi Debitor) yang memuat tentang kelancaran pemenuhan kewajiban suatu kredit apabila debitor sebelumnya sudah pernah menjadi debitor pada suatu bank. Apabila calon debitor ini adalah pengusaha, maka pihak BRI menilai karakternya dari informasi para *supplier* dan konsumen pelanggan.

Hobi juga merupakan salah satu hal yang penting untuk dinilai dalam menentukan karakter, karena dikhawatirkan permohonan kredit yang diajukan sebenarnya hanya untuk memenuhi segala biaya yang berkaitan dengan hobi si debitor. Contohnya calon debitor memiliki hobi mengkoleksi mobil mewah. Harus ada keseimbangan antara biaya yang dikeluarkan untuk membiayai hobinya dengan nilai pemasukan pendapatan yang diperoleh oleh si calon debitor. Maka orang yang memiliki kepribadian demikian dapat dijadikan salah satu pertimbangan permohonan kredit

b. Kemampuan (*capacity*)

Penilaian kemampuan dilihat dari besarnya penghasilan atau pendapatan bersih yang dimiliki oleh debitor. Besarnya pendapatan ini dapat dilihat dan dianalisa dari laporan keuangan calon debitor. Jadi pihak BRI dalam menilai kemampuan disesuaikan dari laporan keuangan tersebut yang terdiri dari laporan neraca keuangan dan rugi laba selama beberapa periode. Hal ini menjadi penting, karena mempertimbangkan kemampuan debitor dalam mengembalikan pinjaman. Dalam hal pinjaman kredit digunakan untuk modal usaha, maka pihak BRI melihat usaha yang dijalankan oleh debitor. Apakah memiliki kompeten untuk terus berkembang ataukah usaha itu mudah surut.

c. Modal (*capital*)

Dalam hal penilaian modal, pihak BRI membagi beberapa penilaian. Modal dalam hal perseorangan, dapat dilihat dari harta yang dimiliki oleh debitor. Sedangkan dalam hal menilai pemohon yang mengajukan kredit yang peruntukan pinjamannya untuk menjalankan usaha. Modalnya dapat dilihat dari neraca laba rugi yang dimiliki pemohon. Jadi penilaian modal dihitung dari perbandingan antara komposisi kas, stok barang dagang dengan piutang dibanding dengan komposisi utang yang dimiliki. Apabila utangnya lebih tinggi maka permodalan yang dimiliki lemah.

Namun apabila aktiva lancar lebih tinggi dari pasifa lancar (hutang dagang), maka modal yang dimiliki kuat.

d. Agunan (*Collateral*)

Agunan dinilai langsung oleh BRI dengan melihat obyek secara fisiknya saja. BRI membedakan antara jaminan dengan agunan. Jaminan adalah keyakinan dari pihak Bank bahwa kredit yang diberikan dapat dikembalikan sesuai dengan yang diperjanjikan. Agunan dianalisis secara administratif, seperti dilakukan pengecekan atas sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional, apakah merupakan tanah bermasalah atau sedang dalam sengketa, untuk kemudian dimintakan SKT (Surat Keterangan Tanah). Keberadaan tanah juga dilakukan analisis, apakah gambar situasi yang tercantum sudah sesuai dengan lokasi secara fisik. Agunan harus *marketable*, yaitu mudah untuk dijual. Selain itu, lokasi tanah sangat menjadi pertimbangan, karena tanah yang lokasinya dipusat bisnis lebih cepat untuk dijual daripada yang lokasinya jauh dari pusat bisnis perekonomian.

e. Kondisi ekonomi (*condition of economic*)

Kondisi ekonomi disini bukanlah dinilai dari keadaan ekonomi (harta) milik calon debitur melainkan penilaian kondisi ekonomi dilihat dari usaha yang dijalankan dan perkembangan ekonomi usahanya secara global. Sebagai contoh yaitu, A adalah calon debitur yang memiliki usaha jual beli sapi. Pada saat mengajukan

permohonan kredit, harga sapi sedang turun. Kemudian beredar isu akan ada kenaikan bahan bakar minyak. Tentunya hal ini sangat mempengaruhi kewajiban debitor, karena dikawatirkan dalam kondisi ekonomi penjualan sapi yang turun dan adanya isu kenaikan bahan bakar minyak, debitor tidak dapat memenuhi prestasinya.

Setelah melakukan pertimbangan-pertimbangan dengan prinsip-prinsip 5C, maka apabila menurut penilaian *Account Officer* layak untuk diproses, selanjutnya diserahkan kepada Pejabat Pemutus Kredit di BRI untuk memberikan keputusan. Berdasarkan usulan dan rekomendasi *Account Officer* dalam memberikan keputusan terkadang tidak sesuai dengan yang diharapkan oleh debitor, maksudnya apabila debitor dalam permohonan kreditnya memohon pinjaman sebesar seratus juta, namun dalam keputusannya hanya dipertimbangkan berdasarkan analisa kebutuhan kredit sebesar limapuluh juta.

Oleh karena itu setelah ada putusan kredit, pihak kreditor memberitahu kepada pemohon dengan memberikan SPPK (Surat Penawaran Putusan Kredit) yang ditandatangani oleh pimpinan BRI. Isi dari SPPK meliputi persyaratan kredit, seperti:

- 1) Jenis Kredit
- 2) Jumlah kredit
- 3) Jangka waktu
- 4) Suku bunga

- 5) Tujuan kredit
- 6) Jaminan kredit
- 7) Pengikatan jaminan
- 8) Provisi kredit (biaya yang dibebankan kepada debitor)
- 9) Syarat-syarat lain, seperti agunan yang *insurable* (mudah terbakar) wajib diasuransikan.

Setelah menerima SPPK, debitor diberi waktu 14 hari terhitung sejak diterimanya SPPK oleh calon debitor untuk memutuskan apakah menerima penawaran tersebut. Apabila debitor menerima, maka debitor menandatangani SPPK tersebut diatas materai yang cukup dan selanjutnya dikembalikan kepada kreditor. Apabila debitor mengembalikan SPPK lebih dari 14 hari maka SPPK tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi.

Selanjutnya, apabila pimpinan telah memberikan keputusan untuk menerima permohonan kredit, maka tahap selanjutnya yaitu dilakukan akad kredit. Akad kredit dihadiri oleh pihak calon debitor serta turut penjamin, turut peminjam dan atau penanggung hutang apabila obyek yang dijamin dimiliki oleh beberapa orang dan dihadiri pula oleh kreditor. Kesepakatan antara kedua belah pihak dicantumkan dalam komparisi yang menyatakan bahwa terdapat perjanjian utang piutang antara debitor dan kreditor, dicantumkan juga pasal-pasal seperti hal-hal yang mengatur tentang besarnya kredit, obyek jaminan, jangka waktu pelunasan, biaya-biaya, sanksi dan lain sebagainya.

Dalam akad kredit dicantumkan pula hak dan kewajiban para pihak. Akad kredit ini ditandatangani oleh debitor dan pimpinan BRI selaku kreditor dihadapan Notaris PPAT untuk pengikatan jaminannya. Setelah semua dokumen, persyaratan dan prosedural kredit dilaksanakan, selanjutnya dipersiapkan Instruksi Realisasi Kredit (IRK). IRK diserahkan kepada pimpinan untuk ditandatangani dan disetujui. Selanjutnya setelah disetujui dan ditandatangani maka kredit yang dimohonkan dapat dilakukan pencairan dan direalisasikan kepada debitor.

2. Proses Pengikatan Jaminan Kredit menjadi Hak Tanggungan

Sebelum obyek jaminan yang berupa tanah hak milik diikat menjadi Hak Tanggungan, maka diperlukan berbagai tahap. Tahap yang pertama yaitu dimulai dari pembuatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan). Syarat untuk membuat SKMHT yaitu:

- a. Sertifikat asli hak atas tanah
- b. Kartu Keluarga
- c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) debitor dengan menyertakan KTP suami atau istri.

Kemudian dilanjutkan dengan pembuatan APHT (Akta Pembuatan Hak Tanggungan) oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Syarat-syarat yang diperlukan untuk pembuatan APHT yaitu :

- a. Sertifikat asli hak atas tanah

- b. Bukti identitas diri berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk), apabila sudah memiliki istri atau suami maka KTP istri atau suami turut disertakan.
- c. Kartu Keluarga
- d. Surat perjanjian utang piutang
- e. PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)

Untuk APHT biasanya dibuat untuk perjanjian kredit yang besarnya pinjaman lebih dari limapuluh juta rupiah. Sedangkan untuk SKMHT dibuat untuk perjanjian kredit yang besarnya kurang dari limapuluh juta maupun untuk program kredit-kredit kecil lainnya yang telah ditentukan oleh pemerintah. Untuk SKMHT yang besarnya pinjaman kecil yaitu kurang dari duapuluhlima juta maka tidak ada masa berlakunya, apabila lebih dari duapuluhlima juta maka masa berlaku SKMHTnya satu bulan.

Setelah semua persyaratan dipenuhi oleh kedua belah pihak, selanjutnya APHT dibacakan dihadapan kedua belah pihak dan dua orang saksi, ditandatangani dan dijilid. Notaris PPAT setelah itu melakukan penomoran atas APHT untuk kemudian dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah ke Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari. Setelah semua selesai maka Badan Pertanahan Nasional akan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan.

Dalam hal jaminan yang berupa hak milik atas tanah dimiliki oleh beberapa orang, tidak menjadi masalah apabila suatu bidang tanah hak milik yang menjadi obyek jaminan sudah dibagi menjadi beberapa bagian dan masing-masing tanah tersebut sudah memiliki sertifikat sesuai dengan nama masing-masing pemilik. Namun yang menjadi masalah adalah ketika satu bidang tanah dimiliki oleh beberapa orang tetapi dituangkan dalam satu sertifikat saja. Kemudian salah satu dari pemilik tersebut mengajukan permohonan kredit dan memberikan satu bidang tanah tersebut untuk dijadikan obyek jaminan kreditnya.

Untuk menyelesaikan hal tersebut, maka apabila tanah hak milik itu akan dijadikan jaminan kredit oleh salah satu dari pemilik, maka harus ada persetujuan terlebih dahulu dari pemilik lain. Persetujuan yang diberikan ada dua macam, yaitu secara tertulis dan lisan. Secara tertulis dituangkan melalui surat pernyataan dan kerelaan untuk menjaminkan hak milik tersebut sebagai jaminan kredit dari debitor dan kerelaannya untuk mengikatkan dirinya dan melepas hak istimewanya. Sedangkan pernyataan lisan disampaikan dihadapan pihak BRI dengan dihadiri dua orang saksi dari kedua belah pihak.

Persetujuan sangat penting, karena apabila suatu saat debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar, maka akan dilakukan *parate* eksekusi obyek jaminan guna pelunasan tanpa didahului lagi permintaan persetujuan dari para pihak. *Parate* eksekusi merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui

pengadilan. Akibat hukum yang akan timbul dari bentuk persetujuan yang diberikan para pihak untuk menjaminkan hak milik, maka pihak yang menyetujui harus menerima konsekuensi dan resiko yang terberat, yaitu hilangnya hak para pihak terhadap obyek jaminan.

Berdasarkan hal tersebut, maka lahir pihak selain kreditor dan debitor, yaitu para pihak yang juga menjadi pemilik obyek jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor. Para pihak inilah yang nantinya akan memberikan persetujuan tanah hak milik yang mereka miliki untuk dijadikan jaminan kredit oleh debitor. Apabila para pihak ini telah memberikan persetujuan, maka akan berkedudukan sebagai pihak ketiga. Jadi apabila debitor nantinya tidak memenuhi prestasinya kepada kreditor, maka pihak ketiga inilah yang memenuhi prestasi si debitor. Dengan demikian, pihak ketiga ini disebut dengan penanggung utang.

Apabila dilihat dari hal diatas, maka terdapat tiga pihak yang terkait dalam perjanjian kredit, yaitu debitor, kreditor dan penanggung hutang. Debitor berkedudukan sebagai orang yang mendapat pinjaman, kreditor berkedudukan sebagai pemberi kredit dan pihak ketiga adalah orang yang akan menjadi penanggung utang debitor kepada kreditor, manakala debitor tidak memenuhi prestasinya. Kreditor dan penanggung utang memiliki hubungan hukum yang dapat dituangkan dalam perjanjian diluar perjanjian kredit.

Sifat perjanjian penanggungan utang adalah bersifat tambahan, sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit. Pada prinsipnya, penanggung utang tidak wajib membayar utang debitor kepada kreditor, kecuali jika debitor lalai membayar utangnya. Hubungan hukum antara penanggung utang dengan kreditor yaitu apabila debitor tidak dapat memenuhi prestasinya, maka penanggung utang ikut serta bertanggung jawab. Pasal 1832 KUHPerdara, penanggung utang tidak dapat menuntut supaya barang milik debitor lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya jika:

- a. Penanggung utang telah melepaskan hak istimewanya untuk menuntut barang-barang debitor lebih dahulu disita dan dijual
- b. Penanggung utang telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan debitor terutama secara tanggung-menanggung, dalam hal itu, akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas yang ditetapkan untuk utang-utang tanggung-menanggung;
- c. debitor dapat mengajukan suatu tangkisan yang hanya mengenai dirinya sendiri secara pribadi;
- d. debitor berada keadaan pailit;
- e. dalam hal penanggungan yang diperintahkan oleh Hakim.

Hubungan hukum antara penanggung dengan debitor utama adalah erat kaitannya dengan telah dilakukannya pembayaran hutang debitor kepada kreditor. Untuk itu, pihak penanggung menuntut kepada debitor supaya membayar apa yang telah dilakukan oleh penanggung kepada

kreditor. Penanggung juga memiliki hak untuk diberikan ganti rugi atau untuk dibebaskan dari suatu perikatannya, bahkan sebelum ia membayar utangnya:

- a. bila ia digugat di muka hakim untuk membayar
- b. bila debitor berjanji untuk membebaskannya dari penanggungan pada suatu waktu tertentu
- c. bila utangnya sudah dapat ditagih karena lewatnya jangka waktu yang telah ditetapkan untuk pembayaran.

Hubungan antara penanggung dengan debitor dapat terjadi seperti yang diatas apabila pihak ketiga telah mengikatkan dirinya sebagai penanggung untuk seorang debitor dan untuk utang yang sama, maka penanggung yang melunasi utangnya berhak untuk menuntut kepada penanggung yang lainnya, masing-masing untuk bagiannya. Jadi penanggung utang disini merupakan pihak yang ikut menikmati fasilitas kredit karena memiliki kepentingan yang sama.

Dalam prakteknya, muncul juga pihak peminjam. Pihak peminjam tidak ikut menikmati fasilitas kredit yang diberikan oleh kreditor, pihak ini hanya memberikan atau merelakan hak miliknya dijadikan jaminan kredit. Sehingga pihak peminjam tidak memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi kepada kreditor. Akibat hukum yang ditimbulkan apabila berkedudukan sebagai turut peminjam sama seperti akibat hukum apabila berkedudukan sebagai penanggung utang, yaitu hilangnya hak terhadap

obyek jaminan. Jadi antara penanggung utang dengan peminjam letak perbedaannya pada kewajiban yang ditimbulkan.

Ketika dilakukan perjanjian kredit, pihak ketiga wajib hadir. Hal ini sebagai antisipasi dari pihak bank apabila dikemudian hari terjadi kemacetan pembayaran dan lain sebagainya. Setelah pihak ketiga hadir, maka bank terlebih dahulu menjelaskan mengenai resiko-resiko yang akan terjadi apabila obyek hak milik dijadikan jaminan kredit. Pihak ketiga harus benar-benar paham dan mengerti mengenai resiko yang akan timbul. Hal ini menjadi penting karena berkaitan erat dengan hak-hak yang dimiliki pihak ketiga.

Pihak ketiga harus teliti dan yakin atas resiko yang akan diterima dan keputusannya untuk merelakan hak atas tanah hak milik untuk dijadikan jaminan kredit oleh debitur. Selanjutnya apabila kreditor telah melakukan penjelasan mengenai resiko, debitur dan pihak ketiga setuju, maka dapat dilakukan proses pengikatan Hak Tanggungan.

Menurut hasil penelitian, tidak menjadi masalah bagi bank BRI apabila obyek jaminan kredit berupa hak milik dimiliki oleh beberapa orang, sepanjang para pihak yang tercantum dalam sertifikat hak milik setuju dan bersedia tanda tangan dalam perjanjian kredit dan atau sebagai penanggung utang ataupun turut peminjam. Bank BRI tidak mewajibkan untuk dilakukan pemecahan terhadap satu bidang tanah yang didalamnya dimiliki oleh beberapa orang, karena apabila dilakukan pembagian

terlembah dahulu, maka nilai penjualannya akan lebih kecil. Namun apabila debitor menghendaki untuk dilakukan pembagian terlebih dahulu, sehingga setiap bagian memiliki sertifikat masing-masing, maka bank memperbolehkan.

Proses pembagiannya dilakukan oleh Notaris rekanan bank BRI. Selama proses pembagian, Notaris akan mengeluarkan *cover note*, yaitu surat keterangan yang dibuat notaris yang isinya antara lain menjelaskan bahwa telah dilakukan akad kredit dan pengikatan Hak Tanggungan. Atas dasar *cover note* maka bank dapat melakukan akad kredit dan kredit dapat dicairkan tanpa menunggu proses pembagian selesai. Besarnya pinjaman kredit yang diajukan debitor tidak dapat melampaui harga jual pasaran jaminan kredit yang diberikan.

Untuk satu obyek jaminan kredit misalkan harga pasarannya seratus juta, maka debitor akan mendapatkan cairan kredit dibawah seratus juta dan atau bisa setara, jadi maksimal pinjaman yang akan dikeluarkan kreditor tidak akan melebihi seratus juta. Untuk pelunasannya, debitor memiliki kewajiban penuh untuk melunasi kepada kreditor. Apabila debitor tidak mampu untuk melunasi utang kepada kreditor, maka kreditor akan mengambil harta atau dana lain yang dimiliki debitor. Apabila tidak mencukupi juga untuk membayar pelunasan, maka berdasarkan perjanjian penanggungan utang para pemilik (penanggung utang) ikut serta bertanggung jawab untuk memenuhi prestasi debitor kepada kreditor sebesar jaminan kredit yang diberikan. Dalam hal penanggung utang juga

tidak mampu untuk membayar, maka barulah akan dilakukan *parate* eksekusi terhadap jaminan yang diberikan. Sehingga manakala debitor tidak dapat memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, tidak dapat serta merta langsung dilaksanakan *parate* eksekusi.

Sebagai contoh nyata, kasus mengenai jaminan kredit yang dimiliki oleh beberapa orang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.109/Pdt.G/2010/PN.Yk pada tahun 2010. Pihak BRI menjadi terlawan penyita atas sebuah permasalahan dimana jaminan berupa hak milik yang diberikan oleh seorang debitor bernama YC seorang wiraswasta yang mengajukan permohonan pinjaman kredit modal kerja sebesar Rp.500.000.000- merupakan obyek jaminan yang didalamnya terdapat lebih dari satu hak milik, jadi hak milik atas sebuah tanah dan bangunan itu diimiliki oleh beberapa orang, yaitu adik kandung dari istri YC.

Dalam perkara tersebut, pihak pelawan yaitu H dan GA keberatan atas dilakukannya pelelangan terhadap tanah dan bangunan yang terdapat dalam SHM No.07200 dan SHM No.75. H. GA merasa memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut karena menganggap tanah tersebut merupakan harta warisan.

Hakim memberikan putusan tidak diterimanya perlawanan yang diajukan oleh GA. Karena berdasarkan fakta dipersidangan, jaminan yang diberikan oleh YC berupa tanah dan bangunan SHM No.75 dan SHM

No.07200 memang bukan atas nama debitur itu sendiri, melainkan atas nama istri dan ibu mertuanya. Pada saat dilakukan perjanjian kredit, istri dan ibu mertuanya setuju dan bersedia memberikan tanah hak milik tersebut untuk dijadikan jaminan kredit, maka pada saat itu dilakukan proses pengikatan Hak Tanggungan.

Dengan adanya ijin dan persetujuan dari pemilik sah hak milik, maka jaminan tersebut dapat diterima. Jadi walaupun suatu jaminan berupa hak milik itu dimiliki oleh beberapa orang, bagi bank tidak menjadi masalah sepanjang sudah diikat Hak Tanggungan yang proses pengikatannya sesuai prosedur sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dan para pihak yang tercantum sebagai pemilik sah setuju dan bersedia. Disamping itu, para pihak harus sudah paham mengenai resiko yang akan diterima apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya, sebagaimana yang telah dijelaskan oleh pejabat BRI.

B. Wanprestasi dan Penyelesaiannya

Dari hasil penelitian, yang sering di alami pihak kreditor pada perjanjian kredit adalah debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi. Sesuai salah satu sumber yaitu Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta No.109/Pdt.G/2010/PN.Yk, bentuk wanprestasi yang dilakukan debitur adalah tidak dapat melunasi pinjaman uang sebagaimana yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit. Apabila kreditor mengalami hal ini, maka kreditor dapat melakukan *parate* eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang telah dijadikan benda jaminan. Pelaksanaan *parate*

eksekusi dapat dilakukan secara lelang dengan hak didahulukan dari kreditor lainnya.

Ketika debitor wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan. Kreditor seperti bank memiliki kekuasaan sendiri yang dapat melakukan pelelangan umum. Proses pelelangan umum diajukan oleh kreditor kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) atau Balai Lelang swasta dalam rangka mengajukan permohonan lelang obyek Hak Tanggungan. Dari hasil pelelangan tersebut maka kreditor dapat mengambil pelunasan piutangnya. Apabila terdapat sisa hasil penjualan lelang, maka diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan atau debitor.⁷¹

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan merupakan hak yang diberikan oleh undang-undang terhadap kreditor, karena undang-undang memberikan kreditor hak *preferent* atau kedudukan untuk diutamakan pelunasan piutangnya. Apabila terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan maka pemegang Hak Tanggungan yang pertama yang memiliki hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan.

Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa adanya persetujuan lagi dari pemberi Hak

⁷¹ Wawancara dengan Setiawan Nugroho, Bagian Analisis Kredit Bank BRI, Pada hari Kamis, 10 Februari 2012, Pukul 19.00.

Tanggungan. Kreditor juga berhak untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.

Sebelum adanya tindakan *parate* eksekusi obyek Hak Tanggungan, kreditor dalam melakukan upaya penyelesaian dilakukan beberapa cara penyelesaian secara damai apabila debitor wanprestasi. Yang pertama yang dapat dilakukan kreditor yaitu melakukan kunjungan ke tempat tinggal debitor untuk melakukan penagihan, pihak bank yang melakukan penagihan disini yaitu *Account Officer (AO)*.

Dalam kunjungannya, kreditor mengunjungi tempat tinggal debitor dan bertanya tentang sebab debitor tidak membayar pinjaman dengan tepat waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan. Kemudian pihak kreditor membuka jalan untuk melakukan perundingan dengan debitor. Perundingan disini maksudnya yaitu kreditor membantu debitor untuk menemukan jalan keluar agar debitor dapat melunasi pinjamannya. Biasanya kreditor menawarkan restrukturisasi, yaitu penjadwalan ulang dalam pelunasan. Misalnya pada perjanjian awal jadwal pembayaran sebesar satu juta dibayarkan setiap bulannya, namun karena macet atau tidak sanggup membayar maka dijadwalkan ulang sehingga pembayaran satu juta dapat dibayarkan dua bulan sekali atau sesuai dengan kemampuan yang dimiliki debitor.

Apabila setelah restrukturisasi debitor melakukan kembali cidera janji atau macet, maka kreditor menganggap bahwa cara ini gagal. Kreditor dapat melakukan analisa tentang penyebab macetnya pembayaran pinjaman.

Apabila setelah dilakukan pemeriksaan dengan analisa dan debitor tetap tidak ada itikad baik untuk membayar pinjaman, maka kreditor membuat surat peringatan. Surat peringatan ini dilakukan hingga 3 kali peringatan. Surat peringatan pertama berisi tentang pemberitahuan kepada debitor, bahwa debitor telah menunggak pembayaran.

Apabila surat peringatan pertama tidak dihiraukan, maka dilakukan surat peringatan kedua yang isinya sedikit mengancam debitor, yaitu apabila debitor tidak melakukan pembayaran sebagaimana perjanjian maka kreditor akan melakukan *parate* eksekusi. Apabila tetap tidak dihiraukan maka dilakukan surat peringatan yang ketiga yang isinya sama dengan surat peringatan kedua.

Selanjutnya, setelah melakukan peringatan melalui surat, maka kreditor melihat jangka waktu kredit debitor, apakah jangka waktunya belum habis atau masih pada pertengahan. Misalkan jangka waktu kredit harus lunas dalam waktu duabelas bulan, namun kredit baru berjalan selama enam bulan, maka kreditor dapat melakukan default, yaitu penghentian kredit secara sepihak oleh kreditor sebagai akibat tidak dilakukannya pembayaran.

Account Officer setelah melakukan *default*, mengajukan permohonan putusan kepada Pimpinan BRI untuk dilakukan *parate* eksekusi atau penjualan secara lelang dimuka umum atas obyek Hak Tanggungan. Kewenangan *parate* eksekusi Hak Tanggungan dilakukan oleh bank dengan mengajukan permintaan lelang obyek Hak Tanggungan kepada

Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) ataupun balai lelang swasta.

Dalam hal obyek jaminan kredit yang diikat Hak Tanggungan dimiliki oleh beberapa orang, maka alur penyelesaiannya sama dengan alur yang telah diuraikan diatas. Tidak ada perbedaan secara prosedural antara jaminan yang merupakan hak milik pribadi dengan hak milik yang dimiliki oleh beberapa orang sepanjang objek jaminan tersebut sudah diikat dengan Hak Tanggungan secara nyata.

Apabila debitor melakukan wanprestasi, debitor tetap bertanggungjawab untuk memenuhi kewajiban prestasinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan dengan kreditor. Para pemilik obyek jaminan yang kedudukannya sebagai penanggung utang dan atau turut meminjam diatur dalam buku ketiga KUPerdata. Pasal 1831 menyebutkan “penanggung tidak wajib membayar kepada kreditor kecuali debitor lalai membayar utangnya, dalam hal itu pun barang kepunyaan debitor harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utangnya”.

Jadi penanggung hutang baru akan bertanggung jawab untuk memenuhi prestasi debitor jika debitor tidak melakukan pembayaran kepada kreditor. Jika debitor wanprestasi, maka serta merta harta debitor terlebih dahulu yang disita dan dijual untuk melunasi piutangnya. Apabila penjualan harta debitor tidak mencukupi untuk melunasi piutang, maka harta penanggung utang berupa hak milik yang telah dijadikan jaminan kredit dapat dilakukan *parate* eksekusi.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian mengenai pembahasan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sebagaimana yang telah dibahas dalam bab 3, maka diperoleh kesimpulan:

- 1) Bank BRI menerima jaminan kredit berupa hak milik atas tanah dan bangunan, yang terlebih dahulu harus dilaksanakan pengikatan Hak Tanggungan. Hal ini dilakukan untuk kepastian hukum. Dalam hal hak milik ini didalamnya terdapat beberapa hak, maka BRI tetap menerima selama adanya persetujuan dari para pihak pemilik. Pernyataan persetujuan harus dituangkan secara tertulis dan lisan dihadapan pihak BRI. Para pemilik terikat dan memiliki hubungan hukum dengan kreditor berdasarkan perjanjian penanggungan hutang. Bank BRI tidak mewajibkan untuk dilakukan pemecahan terhadap satu bidang tanah yang didalamnya dimiliki oleh beberapa orang, karena apabila dilakukan pembagian terlebih dahulu, maka nilai penjualannya akan lebih kecil. Namun apabila debitor menghendaki untuk dilakukan pembagian terlebih dahulu, sehingga setiap bagian memiliki sertifikat masing-masing, maka bank memperbolehkan. Proses pembagiannya dilakukan oleh Notaris rekanan bank BRI. Selama proses pembagian, Notaris akan mengeluarkan *cover note*. Atas dasar *cover note* maka bank dapat melakukan akad kredit dan kredit dapat dicairkan tanpa

menunggu proses pembagian selesai. Besarnya pinjaman kredit yang diajukan debitor tidak dapat melampaui harga jual pasaran jaminan kredit yang diberikan dengan menerapkan prinsip 5C.

Jadi apabila mengajukan permohonan kredit dengan jaminan hak tanggungan yang dimiliki oleh beberapa orang tetap diterima dan diperbolehkan oleh BRI, sepanjang ada persetujuan dari para pihak pemegang hak milik dan sudah dilakukan proses pengikatan hak tanggungan sesuai dengan aturan yang tercantum dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996.

- 2) Upaya penyelesaian dalam hal debitor wanprestasi yaitu langkah pertama, kreditor melakukan peninjauan atas sebab-sebab debitor wanprestasi. Bentuk wanprestasi disini yaitu debitor tidak melakukan pembayaran hutang sesuai dengan perjanjian. Kegiatan peninjauan meliputi kunjungan dari pihak kreditor untuk dilakukan wawancara langsung kepada debitor untuk menanyakan sebab tidak dibayarnya hutang sebagaimana mestinya.

Biasanya setelah dilakukan peninjauan BRI menawarkan restrukturisasi atau penjadwalan ulang atas kredit yang diberikan. Apabila restrukturisasi gagal, maka kreditor membuat surat peringatan hingga tiga kali, yang isinya mengingatkan debitor telah jatuh tempo untuk membayar piutang. Debitor memiliki kewajiban penuh untuk melunasi kepada kreditor. Apabila debitor tidak mampu untuk melunasi utang kepada kreditor, maka kreditor akan mengambil harta

atau dana lain yang dimiliki debitor. Apabila tidak mencukupi juga untuk membayar pelunasan, maka berdasarkan perjanjian penanggungan utang para pemilik (penanggung hutang) ikut serta bertanggung jawab untuk memenuhi prestasi debitor kepada kreditor sebesar jaminan kredit yang diberikan. Jika penanggung utang dan debitor tidak sanggup untuk memenuhi kewajiban, maka upaya terakhir yaitu *parate* eksekusi obyek jaminan dengan mengajukan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) tanpa dimintakan putusan pengadilan.

B. Saran

Guna memberikan perlindungan kepada pihak kreditor, maka sebaiknya dalam menerima obyek jaminan kredit, kreditor harus benar-benar teliti dan cermat dengan merealisasikan prinsip 5C. Kreditor dalam menerima jaminan yang berupa kepemilikan atas tanah maka sebaiknya hanya menerima obyek jaminan hak milik yang merupakan harta si debitor sendiri. Hal ini guna pengamanan dikemudian hari apabila pihak debitor tidak dapat melakukan pengembalian hutang seperti yang telah diperjanjikan maka tidak menimbulkan sengketa dan perselisihan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Adrian Sutedi. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP Cipta Jaya, Jakarta, 2006.
- Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Budi Untung. *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2000.
- Edy Putra. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1986.
- Effendi Perangin. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987.
- Gatot Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- J.Satrio. *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- _____, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darius Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- _____, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Munir Fuady. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Purwahid Patrik. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV Mandor Maju, Bandung, 1994.

Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011

Subekti. *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1990.

_____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, 2004.

Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2000.

Sutan Renny Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005.

Wirjono Projodikoro. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT Bale Bandung, Bandung, 1989.

Peraturan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Nasional

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Dasar Pokok-Pokok Agraria

Internet:

<http://www.lbh-makassar.org/?p=2996>, diakses tanggal 15 November 2011, pukul 11.15 WIB.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Adrian Sutedi. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP Cipta Jaya, Jakarta, 2006.
- Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Budi Untung. *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, 2000.
- Edy Putra. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1986.
- Effendi Perangin. *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987.
- Gatot Supramono. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- J.Satrio. *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- _____, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- _____, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Munir Fuady. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Purwahid Patrik. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV Mandor Maju, Bandung, 1994.

Rachmadi Usman. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011

Subekti. *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1990.

_____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta, 2004.

Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2000.

Sutan Renny Sjahdeini. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005.

Wirjono Projoedikoro. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT Bale Bandung, Bandung, 1989.

Peraturan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Nasional

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Perjanjian Dasar Pokok-Pokok Agraria

Internet:

<http://www.lbh-makassar.org/?p=2996>, diakses tanggal 15 November 2011,
pukul 11.15 WIB.

