

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peranan perbankan dalam lalu lintas bisnis, dapatlah dianggap sebagai kebutuhan yang mutlak diperlukan oleh semua hampir pelaku bisnis, baik pengusaha besar maupun pengusaha kecil.

Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya adalah dengan pemberian kredit, di mana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu:

“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 meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Lembaga perbankan mempunyai fungsi utama sebagai lembaga yang dapat menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Salah satu bentuk penyaluran dana pada masyarakat melalui berbagai macam penyediaan kredit.

Tujuan penyediaan kredit oleh lembaga perbankan adalah untuk membantu masyarakat golongan lemah dan menengah agar mereka dapat ikut serta partisipasi dalam pembangunan. Akan tetapi di sisi lain bank sebagai

badan usaha yang menyalurkan kredit kepada masyarakat seringkali harus menanggung resiko karena si penjamin kredit tidak menepati janjinya untuk mengembalikan kredit yang dipinjam tepat pada waktunya. Perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa resiko, karena suatu resiko mungkin saja terjadi. Resiko yang umumnya terjadi adalah resiko kemacetan dalam pelunasan.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam pemberian kredit ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Bank dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank tersebut untuk di salurkan dalam bentuk kredit, yaitu:

- a. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian
- b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan
- c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank
- d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal

(*capital*), agunan (*collateral*), wewenang untuk menjamin (*competence to borrow*), dan prospek usaha debitur (*condition of economy and sector of business*)¹.

Fungsi dari pemberian jaminan adalah guna untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur bercidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.²

Terhadap jaminan yang di serahkan oleh pihak debitur, pihak bank selaku kreditur mempunyai kewajiban untuk melindungi debiturnya, karena hal ini berkaitan dengan kepentingan bank juga selaku penerima jaminan.

Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdara menjadi dasar dari perjanjian kredit, yang di dalamnya diatur ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian pinjam meminjam uang ataupun barang-barang yang habis karena pemakaian dan dipersyaratkan bahwa pihak yang berhutang atau debitur akan mengembalikan pinjamannya kepada kreditur dalam jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Selanjutnya disebutkan juga bahwa perjanjian tersebut dapat disertai dengan bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya antara pihak-pihak, sehingga perjanjian kredit dapat dimasukkan dalam perjanjian pinjam meminjam dengan memperjanjikan bunga.

Perjanjian kredit selain sebagai perjanjian pokok, maka diperlukan juga adanya perjanjian penjaminan baik berupa benda bergerak maupun

¹ Sutojo Siswanto, *Analisis Kredit Bank Umum*, Pustaka Binaman Presindo, Jakarta, 1995, hlm 26.

² Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994, hlm 45.

benda tetap. Maka dari itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terlibat melalui lembaga ini. Lembaga hak jaminan dibutuhkan karena sudah semakin banyak kegiatan pembangunan khususnya di bidang ekonomi yang membutuhkan dana yang cukup besar, di mana sebagian besar dana itu diperoleh melalui kegiatan perkreditan serta untuk mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Adapun yang merupakan ciri-ciri lembaga jaminan atas tanah menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 seperti yang disebutkan dalam penjelasannya, sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan mendahulukan (hak preferensi) kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan, ditangan siapapun objek tersebut berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.³

Perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit yang

³ Fuady Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 66

menjamin barang-barang yang akan dimilikinya sebagai jaminan. Secara hukum seluruh kekayaan debitur menjadi jaminan dan diperuntukan bagi pemenuhan kewajiban pada kreditur. Pada dasarnya harta kekayaan seseorang merupakan jaminan dari hutang-hutangnya sebagaimana dapat diketahui dari Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi: ‘‘Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan’’. Ketentuan ini juga menerangkan mengenai fungsi jaminan yang selalu ditujukan kepada upaya pemenuhan kewajiban debitur yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran. Oleh karena itu, jaminan memberikan hak kepada kreditur mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijamin.

Perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan utang debitur (*verhaalsrecht*).⁴ Jika ada beberapa kreditur, maka pembagian di antara para kreditur tersebut didahulukan kepada para kreditur yang telah melakukan pengikatan jaminan secara khusus seperti hak tanggungan untuk menerima pelunasan hak tagihnya secara penuh.

Seperti telah diketahui, bahwa ketentuan tentang *Hypotheek* dan *Credietverband* sudah tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi

⁴ Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, hlm 8.

dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari pesatnya kemajuan pembangunan ekonomi sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, maka lahirlah undang-undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan ini kita masih menggunakan peraturan yang lama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan sebagaimana di kehendaki dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan *Hypotheek* dalam Buku II KUHPerdakta dan *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190.

Dengan telah diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, maka terwujudlah sudah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria dan seluruh ketentuan mengenai *Hypotheek* dan *Creditverband* tidak diberlakukan lagi dan sebagai gantinya diberlakukan ketentuan di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

Tanah merupakan suatu jawaban atas amanah yang ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu adanya unifikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia, di samping untuk memenuhi kebutuhan akan modal yang semakin besar untuk keperluan pembangunan.

Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) bagi sistem Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan yaitu dalam rangka memberikan kepastian hukum yang seimbang dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit kepada kreditur, debitur maupun pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga yang terkait.

Hal tersebut mengingat bahwa dalam perjanjian kreditur senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembalian dana yang di salurkan melalui kredit. Adanya jaminan ini sangat penting kedudukannya dalam mengurangi resiko kerugian bagi pihak bank (kreditur). Adapun jaminan yang ideal dapat dilihat dari:

1. Dapat membantu memperoleh kredit bagi pihak yang membutuhkan;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya;
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa apabila perlu, maka diuangkan untuk melunasi utang si debitur.⁵

⁵ R.Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan)* Menurut Hukum Indonesia, Alumni, Bandung, 1996, hlm 29.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT bahwa apabila debitur cidera janji, maka 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. Namun dalam kenyataannya yang terjadi tidak selalu sesuai dengan apa yang termuat dalam undang-undang tersebut di atas.

Dalam suatu pemberian kredit, bank atau pihak pemberi kredit selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya tepat pada waktunya terhadap kredit yang sudah diterimanya. Dalam pelaksanaannya perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di mana pihak debitur datang ke Bank (kreditur) untuk kredit guna modal usaha dan sebagai jaminannya adalah pihak ketiga yaitu berupa Surat Hak Milik, pihak ketiga meminjamkan SHM-nya untuk dijadikan jaminan hutang debitur, serta tidak menerima sepersenpun dari pinjaman tersebut dan telah menandatangani Akta Perjanjian Kredit. Dalam praktek, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh bank dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Meskipun penerima kredit telah menyetujui segala persyaratan yang telah ditentukan bank, tetapi bisa saja terjadi wanprestasi dalam bentuk si penerima kredit tidak dapat melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk melunasi segala ketentuan yang telah disepakati oleh kreditur dan bank, di mana jaminan yang dipakai oleh debitur bukan milik debitur melainkan milik pihak ketiga.

Apabila dalam hal ini terjadi wanprestasi di mana debitur tidak menunaikan kewajibannya seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan “*semua perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”, maka barang jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan dapat dijual dan hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga baik materiil maupun immaterial.

Bahwa berdasarkan Pasal 1831 KUHPerdara yang berbunyi, “*si penanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selain jika si berhutang lalai, sedangkan benda-benda si berhutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya*”, seharusnya yang dijual (baik secara lelang atau biasa) adalah harta milik debitur terlebih dahulu bukan harta milik pihak ketiga. Namun dalam pelaksanaannya pada saat jaminan yang berupa SHM pihak ketiga yang dibebani Hak Tanggungan dapat dijual maupun dilelang.

Berdasarkan dari uraian tersebut di atas, maka mendorong penulis untuk menelaah dan membahas lebih lanjut tentang : “**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga?
2. Bagaimanakah upaya hukum dalam penyelesaian perjanjian kredit terhadap debitur yang wanprestasi sedangkan obyek jaminan milik pihak ketiga?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan di atas, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur terhadap debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi sedangkan objek jaminan Hak Tanggungan milik pihak ketiga.

D. Tinjauan Pustaka

Arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak, sedangkan dalam arti sempit perjanjian hanya dikehendaki kepada hubungan hukum dan lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh buku III BW.

KUHPerdata perjanjian di atur dalam Buku III, tapi Undang-undang itu sendiri tidak menyebutkan dengan istilah ‘persetujuan’. Menurut Subekti, ‘perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan

suatu hal”.⁶ Dalam bukunya R. Setiawan mengatakan bahwa *verbentenis* berasal dari kata kerja *verbinden* artinya mengikat. Jadi *verbentenis* menunjuk kepada “ikatan / hubungan”. Hal ini memang sesuai definisi *verbentenis* sebagai suatu hubungan hukum.⁷

Secara etimologi kata kredit berasal dari bahasa Yunani “*credere*” berarti kepercayaan.⁸ Seseorang atau suatu badan usaha yang mendapat kredit (kreditur) percaya bahwa si penerima kredit (debitur) dimasa yang akan datang dapat memenuhi apa yang telah diperjanjikan.

Menurut Muhdarsyah Sunungan mengemukakan bahwa kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh pihak pertama kepada pihak yang lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada masa tertentu yang akan datang disertai dengan kontra prestasi yang berupa bunga.⁹

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan mendefinisikan “*kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga*”. Dari pasal tersebut terkandung kewajiban mengembalikan pinjaman tersebut, sehingga kredit hanya dapat diberikan kepada mereka yang dipercaya mampu melunasi kredit itu dalam jangka waktu yang disepakati.

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk.Keempat, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm.1.

⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Ctk.Keenam, Putra A Bardin, 1999, hlm.1.

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Ctk.Kelima, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.23.

⁹ Ibid, hlm.25.

Dalam prakteknya saat ini, secara umum ada dua jenis kredit yang diberikan oleh bank pada para nasabahnya, yaitu kredit yang ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dan kredit yang ditinjau dari segi jangka waktunya. Tetapi yang terpenting yaitu kredit yang ditinjau dari segi tujuan penggunaannya. Dalam pemberian kredit agar terciptanya sistem perbankan yang sehat maka setiap kegiatan perbankan harus dilandasi dengan beberapa asas hukum, yaitu:¹⁰

1) Asas Demokrasi Ekonomi

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

2) Asas Kepercayaan (Fiduciary Principle)

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

3) Asas Kerahasiaan (Confidential Principle)

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

¹⁰ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Ctk.Pertama, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm.14-19.

4) Asas Kehati-hatian (Prudential Principle)

Asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat.

Beberapa asas hukum di atas yang wajib dipakai oleh bank dalam melakukan kegiatan usahanya yaitu asas kehati-hatian agar bank selalu dalam keadaan sehat. Prinsip kehati-hatian ini harus dijalankan oleh bank bukan hanya dihubungkan dengan kewajiban bank agar tidak merugikan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada masyarakat yaitu sebagai bagian dari sistem moneter yang menyangkut kepentingan semua anggota masyarakat yang bukan hanya nasabah penyimpan dana di bank itu saja.¹¹

Prinsip kehati-hatian ini bertujuan agar bank menjalankan usahanya secara baik dan benar dengan mematuhi ketentuan dan norma hukum yang berlaku dalam dunia perbankan, agar bank yang bersangkutan selalu dalam keadaan sehat sehingga masyarakat semakin mempercayainya yang pada gilirannya akan mewujudkan sistem perbankan yang sehat dan efisien.¹²

Pelepasan kredit oleh bank kepada nasabahnya, pertama-tama akan selalu dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan maka untuk dapat terlaksana pelepasan kredit tersebut terlebih dahulu haruslah

¹¹ Sutan Remi Sjahdeini, ‘‘Sudah Memadakah Perlindungan yang Diberikan oleh Hukum Kepada Nasabah Penyimpan Dana’’, Orasi Ilmiah Dalam Rangka Memperingati Dies Natalis XL/ Lustrum VIII Universitas Airlangga, Surabaya: Universitas Airlangga.

¹² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek...op.cit.*, hlm.19.

dengan diadakannya suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan utang.¹³

Dalam suatu perjanjian kredit atau pengakuan utang harus memenuhi enam syarat, yaitu:¹⁴

1. Jumlah hutang
2. Besarnya bunga
3. Waktu pelunasan
4. Cara pembayaran
5. Klausula opeitbaarhew
6. Barang jaminan.

Jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh pihak bank, disamping faktor penilaian yang lain yaitu watak, kemampuan, modal, prospek usaha dari debitur. Adapun ketentuan mengenai jaminan ini terdapat dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 yang menentukan bahwa Bank Umum tidak diperbolehkan memberikan kredit tanpa adanya jaminan kepada siapa pun juga.

Sehingga dari sini dapat disimpulkan bahwa sifat perjanjian jaminan sendiri adalah perjanjian yang bersifat aksesoir karena timbulnya disebabkan oleh adanya perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit bank. Jaminan di sini dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak sangat

¹³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek...op.cit.*, hlm.149.

¹⁴ *Ibid*, hlm.159.

penting terutama dalam pembebanan atau penjaminan benda. Khususnya mengenai lembaga jaminan penting selalu arti pembagian benda bergerak dan benda tidak bergerak karena itu menentukan jenis lembaga jaminan atau ikatan kredit yang mana yang dapat dipasang untuk kredit yang diberikan.

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

Prof.Dr.Ny.Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan adapun jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan maupun jaminan yang bersifat perorangan.¹⁵ Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, misalnya hak tanggungan. Sedangkan jaminan perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi manakala debitur wanprestasi.

¹⁵ Sri Soedewi Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Ctk.Kedua, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm.46.

Perjanjian kredit para pihak wajib memenuhi prestasi. Prestasi menurut Pasal 1234 KUHPerdara adalah:

1. Menyerah suatu barang
2. Melakukan suatu perbuatan
3. Tidak melakukan suatu perbuatan.

Apabila dikemudian hari saat berlangsungnya kredit ternyata debitur lalai dalam memenuhi kewajiban pada bank maka debitur tersebut dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Seseorang bisa disebut melakukan wanprestasi apabila:¹⁶

- 1) Tidak memenuhi kewajibannya
- 2) Terlambat memenuhi kewajibannya
- 3) Memenuhi tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.

Dalam prakteknya perjanjian kredit bank, seorang debitur dapat dikatakan wanprestasi apabila debitur tersebut tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi kreditnya baik berupa pembayaran angsuran pokok maupun bunga kredit sesuai dengan jadwal waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian dan atau tidak dapat melunasi angsuran pokok maupun bunganya yang telah diperjanjikan.

Selain itu dalam praktek perjanjian kredit bank waktu pinjaman pelunasan kredit tersebut telah ditetapkan lebih dahulu dalam perjanjian kredit, sehingga apabila debitur tidak melunasi atau membayar kreditnya atau terlambat dari waktu yang telah ditentukan, maka debitur tersebut dikatakan

¹⁶ Djohari Santosa dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Ctk. Pertama, FH-UII, Yogyakarta, 1983, hlm.57.

wanprestasi atau ingkar janji. Disini kreditur (bank) dapat langsung memberikan peringatan kepada debitur baik secara lisan ataupun tulisan.

Dalam dunia perbankan wanprestasi ini disebut kredit macet, yaitu keadaan dimana seseorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.¹⁷

Adapun mengenai wanprestasi ini apabila dihubungkan dengan kredit macet maka ada tiga macam perbuatan yang digolongkan sebagai wanprestasi, yaitu:¹⁸

- 1) Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit beserta bunganya
- 2) Nasabah membayar sebagian angsuran kredit beserta bunganya, pembayaran angsuran kredit tidak dipersoalkan apakah nasabah telah membayar sebagian besar atau sebagian kecil angsuran, walaupun nasabah kurang membayar satu kali.
- 3) Nasabah membayar lunas kredit beserta bunganya setelah jangka waktu tertentu yang diperjanjikan berakhir.

Menurut M.Yahya Harahap pengertian wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau tidak dilakukan menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebut dan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dalam melakukan prestasi perjanjian telah lalai sehingga "terlambat" dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melakukan prestasi tidak menurut sepatutnya atau "selayaknya".

¹⁷ Gatot Supramono, *op.cit.*, hlm.131.

¹⁸ Gatot Supramono, *loc.cit*, hlm.131.

E. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian

Perlindungan hukum terhadap kreditur dan pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga di PT.BPR BDE Pakem, Yogyakarta.

2. Subjek Penelitian

Kreditur : Kepala bagian kredit PT. BPR BDE Pakem, Yogyakarta.

Debitur : Nasabah PT. BPR BDE Pakem, Yogyakarta.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di PT. BPR BDE Pakem, Yogyakarta.

4. Sumber data

a) Data Primer

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

b) Data sekunder

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

Bahan Hukum terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- d. Surat keputusan Direksi BI Nomor 32/35/Kep/Dir Tahun 1999 tentang Bank Perkreditan Rakyat.

2) Bahan Hukum Sekunder

- a. Buku-buku mengenai perjanjian
- b. Buku-buku tentang kredit dan perjanjian kredit
- c. Buku-buku tentang jaminan.

5. Teknik Pengumpulan Data

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

a) Studi Kepustakaan

Data kepustakaan dapat diperoleh melalui:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yaitu Peraturan perundang-undangan yang berkait dengan pengurusan piutang negara dan jaminan kebendaan.
- 2) Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu hasil-hasil penelitian,

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

- 3) Bahan hukum tertier atau bahan penunjang lain yaitu mencakup bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu kamus dan eksklopedia.

b) Studi Lapangan

Data studi lapangan dapat diperoleh melalui wawancara untuk memperoleh data-data dengan cara tanya jawab langsung terhadap subyek penelitian.

6. Metode Pendekatan

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

7. Analisis Data

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

BAB II

TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN, KREDIT DAN PERJANJIAN

KREDIT, JAMINAN DAN HAK TANGGUNGAN

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian terdapat perbedaan yang terjadi dalam menterjemahkan istilah *verbinten* dan *overeenkomst*. Istilah *verbinten* yang berasal dari bahasa Belanda sepadan dengan istilah perikatan, sedangkan *overeenkomst* yang berasal dari bahasa Belanda sepadan dengan istilah perjanjian.

Perikatan menurut J. Satrio adalah hubungan hukum antara dua pihak di mana di satu pihak ada hak dan lain pihak ada kewajiban.¹⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Abdulkadir Muhammad, ketentuan Pasal 1313 KUHPdata kurang memuaskan, karena adanya kelemahan-kelemahan sebagai berikut:²⁰

a. Hanya menyangkut sepihak saja

Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”, menjelaskan bahwa perjanjian hanya meliputi sepihak saja tidak meliputi perjanjian timbal balik di mana para pihak saling

¹⁹ Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Akad*, Lab Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta, 2008, hlm.1.

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm.78.

mengikatkan diri untuk timbulnya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak.

b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum yang tidak mengandung suatu konsensus seharusnya dipakai kata “sepakat”.

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian dalam pasal di atas terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam lapangan keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja, sedangkan yang dimaksud di sini adalah perjanjian dalam lapangan harta kekayaan saja ialah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat dimulai dengan uang. Perjanjian yang dikehendaki oleh Buku III KUHPerdara sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

d. Tanpa menyebut tujuan

Perumusan pasal tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Atas dasar alasan-alasan tersebut di atas, maka beberapa pakar hukum memberikan definisi mengenai perjanjian antara lain sebagai berikut:

- 1) Menurut Subekti, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²¹
- 2) Menurut Abdulkadir Muhammad, bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.²²

²¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Kesembilanbelas, Intermasa, Jakarta, 1990, hlm.1.

²² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Kesembilanbelas, Intermasa, Jakarta, 1990, hlm.1.

- 3) Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa suatu perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²³

Berdasarkan pengertian mengenai perjanjian dan perikatan yang telah dijelaskan di atas, maka dapat disimpulkan tentang unsur-unsur perjanjian yaitu sebagai berikut:

- a) Ada pihak-pihak, minimal dua orang

Para pihak yang disebutkan itu adalah subjek pada perjanjian yang dapat berupa manusia pribadi atau badan hukum yang mampu atau weanag melakukan perbuatan hukum seperti yang telah ditetapkan oleh Undang-undang.

- b) Ada kesepakatan yang terjadi diantara para pihak

Kesepakatan yang dimaksud adalah bersifat tetap. Artinya tidak termasuk tindakan pendahulu untuk mencapai kepada adanya persetujuan atau kesepakatan. Persetujuan itu diketahui dari penerimaan tanpa syarat atas suatau tawaran yang berarti apa yang ditawarkan pihak yang satu dan diterima oleh pihak yang lainnya.

- c) Ada tujuan yang akan dicapai

Tujuan para pihak mengadakan perjanjian adalah agar memenuhi kebutuhan pihak-pihak, oleh karena itu di dalamnya harus ada tujuan yang dicapai.

²³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hlm.97.

- d) Ada prestasi yang akan dilaksanakan

Para pihak disamping memperoleh hak dibebani pula dengan kewajiban yang berupa suatu prestasi. Prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai persyaratan perjanjian.

2. Asas-asas Perjanjian

Di dalam pelaksanaan perjanjian terdapat beberapa asas-asas yang sangat penting untuk diperhatikan dalam membuat suatu perjanjian. Asas yang terdapat di dalam perjanjian itu dapat dibagi dalam dua bagian, yaitu:

- a. Sebelum Pelaksanaan Perjanjian

- 1) Asas Kebebasan Berkontrak

Maksudnya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian apapun itu, baik yang sudah di atur di dalam undang-undang maupun yang belum diatur di dalam undang-undang. Kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan pasal tersebut yang terdapat pada Buku III KUHPerdara, maka diperbolehkan dengan bebas untuk menentukan sendiri isi perjanjian yang akan disepakati tersebut kepada siapa saja, bagaimana bentuknya, apa syaratnya dan lain sebagainya. Tetapi tetap ada batasannya yang bisa dilihat dalam

kalimat “*yang dibuat secara sah*” ini menegaskan bahwa hanya perjanjian-perjanjian yang dibuat secara sah saja yang akan tetap mempunyai kekuatan hukum mengikat bahkan sama dengan mengikatnya undang-undang.

Dalam bukunya Djaja S.Meliala, Johanes Gunawan menjelaskan lebih lanjut tentang asas kebebasan berkontrak ini, yang meliputi:²⁴

- a. Kebebasan setiap orang untuk memutuskan apakah orang tersebut membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian.
 - b. Kebebasan setiap orang untuk memilih dengan siapa akan membuat suatu perjanjian.
 - c. Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian.
 - d. Kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian.
 - e. Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.
- 2) Asas Konsensuil

Arti asas konsensuil pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul, karena itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas.²⁵

Undang-Undang menetapkan bahwa sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis tetapi yang demikian itu merupakan suatu pengecualian. Lazimnya adalah

²⁴ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007, hlm.97.

²⁵ *Ibid*, hlm.5.

bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai kesepakatan yang pokok dalam perjanjian.

Asas konsensual tersebut disimpulkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi, untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c) Suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, atau suatu pengertian bahwa untuk membuat suatu perjanjian harus ada kesepakatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian.

3) Asas Itikad Baik yang Subjektif

Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, jadi para pihak dalam melaksanakan suatu perjanjian yang telah dibuatnya harus berdasarkan suatu kejujuran bahwa benar-benar dilaksanakan.

Selain itu juga disebutkan dalam Pasal 1363 KUHPerdara, bahwa: "siapa yang telah menjual barang sesuatu yang diterimanya dengan itikad baik sebagai pembayaran yang tidak diwajibkan, cukup memberikan kembali harganya".

Para pihak pada waktu membuat perjanjian harus mempunyai iktikad baik subjektif adalah sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.²⁶

Iktikad baik yang subjektif dapat diartikan sebagai suatu kejujuran yang terletak pada sikap baik seseorang waktu diadakan perjanjian tersebut.

b. Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian

1) Asas Pacta Sun Servanda

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa: “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Para pihak yang mengadakan perjanjian apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal pokok maka secara otomatis pihak-pihak tersebut telah mengikatkan dirinya untuk memenuhi apa yang diperjanjikan itu. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) tersebut dimaksudkan untuk tercapainya suatu kepastian hukum bagi para pihak harus dipenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa, “persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang

²⁶ A.Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm.19.

membuatnya”. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat membayar ganti rugi kepada pihak ketiga, tidak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara.

Suatu perjanjian hanya mengikat bagi yang membuatnya, dan tidak mengikat bagi orang yang terlibat didalamnya, jadi *pacta sunt servanda* dapat diartikan bahwa mereka yang membuat perjanjian harus memenuhi apa yang diperjanjikan.

2) Asas Baik yang Obyektif

Asas Baik yang Obyektif adalah pelaksanaan ini harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.²⁷

Pasal 1339 KUHPerdara menyebutkan bahwa : “persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatuhan, kebiasaan, atau Undang-undang”.

Itikad baik dapat diartikan suatu kepatuhan yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian sehingga biasanya disebut dengan itikad baik yang obyektif.

Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Seharusnya asas ini dipertahankan, karena melalui asas

²⁷ *Ibid*, hlm 20.

ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga rasa keadilan dalam masyarakat.

3. Unsur – Unsur Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian:

a) Unsur Essensialia

Adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak.²⁸

b) Unsur Naturalia

Adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur essensialnya diketahui secara pasti. Misalnya, dalam perjanjian yang mengandung unsur essensialia jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak boleh disimpangi oleh para pihak, karena sifat jual beli menghendaki hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolelir suatu bentuk

²⁸ Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm.85.

jual beli, di mana penjual tidak mau menanggung cacat tersembunyi dari kebendaan yang dijual olehnya.²⁹

c) Unsur *Accidentalia*

Adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.³⁰

4. Jenis-jenis Perjanjian

a) Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal Balik.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak, sedangkan pada pihak lainnya hanya ada hak, misalnya perjanjian hibah dan hadiah. Di sini pihak yang satu menyediakan benda yang menjadi objek perikatan dan pihak yang lainnya berhak menerima benda yang diberikannya tersebut.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang kedua belah pihak sama-sama memiliki hak dan kewajiban. Perjanjian timbal balik ini merupakan pekerjaan yang paling umum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian sewa menyewa, tukar menukar, dan jual beli.

²⁹ *Ibid*, hlm.88.

³⁰ *Ibid*, hlm.89.

Kriteria dari perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah. Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara. Menurut pasal ini, salah satu syarat ada pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.³¹

b) Perjanjian Obligator dan Perjanjian Kebendaan.

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksana perjanjian obligator. Perjanjian obligator adalah perjanjian di mana pihak-pihak sepakat mengikat diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain.³²

c) Perjanjian Konsensuil, Perjanjian Riil dan Perjanjian Formil.

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian di mana adanya kata sepakat antar para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya suatu perjanjian.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.

Perjanjian formil adalah perjanjian baru dianggap lahir jika sudah dipenuhi syarat-syarat tertentu. Undang-undang menentukan

³¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum...op.cit.*, hlm.86-88.

³² H. Mahsudi dan Moch. Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2001, hlm.131.

bahwa perjanjian tertentu selain harus memenuhi syarat umum untuk sahnya suatu perjanjian, baru sah kalau sudah dalam bentuk akta otentik.

d) Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri dan diatur dalam KUHPerdota. Maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Misalnya perjanjian jual beli, tukar-menukar, pertanggungan dan sewa menyewa.

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama dan diatur dalam KUHPerdota, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktek adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak untuk mengadakan perjanjian.³³

5. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian agar dapat berlaku dan mengikat para pihak yang membuatnya, haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, disebutkan:

³³ Mariam Darus Badzulahman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm.19.

a) Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif) yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Adanya kata kesepakatan berarti kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian menyatakan setuju mengenai hal-hal yang mereka perjanjikan. Kata sepakat tersebut lahir dari kehendak atau keinginan yang bebas dari kedua belah pihak, sehingga apa yang dikehendaki oleh pihak kesatu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu secara timbal balik.

Undang-undang telah mengatur mengenai kesepakatan para pihak yang mengikatkan perjanjian di dalam Pasal 1321 KUHPerdara yaitu sepakat yang dibuat karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*) dapat dikatakan sebagai cacat kehendak. Maksud dari cacat kehendak adalah pernyataan kehendak yang dikeluarkan seseorang yang mana kehendak tersebut telah ditentukan secara tidak bebas atau tidak murni. Menurut Pasal 1321 KUHPerdara terdapat tiga macam cacat kehendak, yaitu:

a) Kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*)

Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Kekhilafan terjadi jika suatu pihak sengaja memberikan keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-

kelicikan, sehingga pihak yang lain terbujuk karenanya untuk memberikan kesepakatan. Masalah kekhilafan diatur dalam Pasal 1322 KUHPerdara yang berbunyi:

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi obyek perjanjian”.

b) Paksaan (*dwang*)

Maksud dari paksaan adalah perbuatan sedemikian rupa yang dapat menimbulkan rasa takut pada diri seseorang yang terjadi karena adanya ancaman. Suatu yang diancamkan harus mengenai perbuatan yang dilarang undang-undang. Pasal 1323 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

“Paksaan dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah dibuat”.

c) Penipuan (*Bedrog*)

Penipuan terjadi jika satu pihak sengaja memberikan keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kecilikan sehingga pihak lain terbujuk untuk memberikan perizinan. Penipuan diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara

yang terdiri dari dua ayat, yang keseluruhannya berbunyi sebagai berikut:

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut”.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdara bahwa: “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.

Pasal 1330 KUHPerdara memberikan ketentuan mengenai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu:

a) Orang-orang yang belum dewasa

Menurut Pasal 330 KUHPerdara, orang yang belum dewasa adalah orang yang belum berumur 21 tahun dan belum menikah.

b) Orang yang berada di bawah pengampuan

Menurut Pasal 433 KUHPerdara, orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang yang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit gila, pemabuk dan boros.

- c) Orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh Undang-undang.

Mengenai orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang yang dinyatakan bahwa seorang wanita telah menikah tidak cakap melakukan perbuatan hukum kecuali diwakilkan oleh suaminya. Hal ini terdapat dalam Pasal 108 KUHPerdara. Jika dalam perjanjian terjadi salah satu hal yaitu salah satu pihak tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan orang yang tidak cakap membuat perjanjian tersebut.

- b) Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif) yaitu:

- 1) Suatu hal tertentu

Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan “suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Pasal tersebut mengandung pengertian bahwa, dalam suatu perjanjian objeknya harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan jenisnya dengan jelas. Maksudnya apabila perjanjian itu objeknya mengenai suatu barang, maka minimal harus disebutkan nama

barang atau jenis barang tersebut. Mengenai barang tersebut sudah ditangan si berhutang atau belum pada saat mengadakan perjanjian, tidak di haruskan oleh Undang-undang. Di samping itu, mengenai jumlahnya tidak perlu disebutkan asal kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Suatu perjanjian harus mempunyai pokok (objek) suatu barang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya.³⁴

2) Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335-1337 KUHPerduta. Pasal 1335 KUHPerduta menyatakan bahwa : “ Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan pengertian dari “sebab” yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Hanya saja dalam Pasal 1335 KUHPerduta, dijelaskan bahwa disebut dengan sebab yang halal adalah:

- a) Bukan tanpa sebab
- b) Bukan sebab yang palsu
- c) Bukan sebab yang terlarang.

³⁴ Hardijah Rusli, *Hukum Perjanjian dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hlm.85.

Selanjutnya dalam Pasal 1336 KUHPerdara dinyatakan lebih lanjut bahwa: “Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain daripada yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah”.

Pasal 1336 KUHPerdara menyatakan bahwa pada dasarnya Undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu yang ada di antara para pihak.

Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Pasal ini dapat diinterpretasikan bahwa sebab yang tidak halal atau haram adalah sebab yang bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan juga ketertiban umum.

Berdasarkan *argumentum a contrario*, pengertian sebab yang tidak halal dapat memberi pengertian sebab yang halal. Pengertian sebab halal yaitu bahwa isi perjanjian yang menjadi tujuan para pihak tidak dilarang Undang-undang, sejalan dengan kesusilaan dan pasti ketertiban umum.

Sebab yang tidak terlarang atau tidak bertentangan dengan Undang-undang, sebab yang sesuai dengan kesusilaan baik, sebab yang sesuai dengan ketertiban umum.³⁵

³⁵ *Ibid*, hlm 89.

6. Wanprestasi dalam Perjanjian

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yaitu “*wanprestasie*” yang artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perjanjian semula. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut kemungkinan bisa disebabkan karena unsur kesengajaan atau kelalaian.

Pengertian wanprestasi secara umum adalah tidak dilaksanakannya prestasi oleh debitur karena adanya unsur kesalahan, baik karena kesengajaan maupun karena adanya kelalaian.

Suatu perjanjian yang sah secara yuridis adalah merupakan perikatan dan hal ini berarti bahwa kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian itu bila tidak dipenuhi dapat dipaksakan pelaksanaannya.

Apabila terdapat pihak yang berkewajiban (debitur) yang tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi), maka pihak yang berhak (kreditur) dapat menuntut melalui pengadilan agar debitur memenuhi kewajibannya atau mengganti biaya, rugi dan bunga (Pasal 1236 dan Pasal 1242 KUHPerdara).³⁶

Pasal 1234 KUHPerdara menyatakan bahwa: “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Isi dalam pasal tersebut dalam hukum perikatan disebut prestasi atau objek perikatan. Tidak memenuhi objek perikatan atau prestasi maka disebut wanprestasi.

³⁶ *Ibid*, hlm 131.

Bentuk wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) menurut Subekti dapat digolongkan empat macam, yaitu:³⁷

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya.
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman dan sanksi, yaitu:³⁸

- a. Debitur harus membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur.

Pembayaran ganti rugi oleh pihak debitur yang wanprestasi berupa penggantian biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak (kreditur). Rugi adalah beban yang harus diderita atau ditanggung akibat karena kelalaian debitur. Bunga adalah keuntungan yang diharapkan atau sudah dibayangkan oleh kreditur, namun karena kelalaian debitur maka keuntungan itu tidak menjadi kenyataan.³⁹

Pasal 1247 KUHPerdara menentukan bahwa: “si berhutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang telah nyata, atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perikatan dilahirkan,

³⁷ R. Subekti, *Hukum...op.cit.*, hlm.45.

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum...op.cit.*, hlm.24.

³⁹ *Ibid*, hlm. 47-48.

kecuali hal ini tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya''.

b. Pembatalan perjanjian

Tujuan dari pembatalan perjanjian adalah diantara kedua belah pihak dianggap tidak pernah terjadi perjanjian. Pasal 1266 ayat (1),(2) dan (3) KUHPerdara menjelaskan bahwa: syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalannya harus dimintakan kepada hakim, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban telah dinyatakan di dalam perjanjian.

Apabila syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, maka hakim menurut Pasal 1266 ayat (4) KUHPerdara adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya yaitu tidak boleh lebih dari satu bulan.

c. Peralihan Resiko

Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian. Peralihan resiko sebagai sanksi ketiga atas kelalaian seorang debitur disebutkan dalam Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara, bahwa: "*jika si berhutang lalai*

akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”

- d. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di depan pengadilan

Pasal 1267 KUHPerdara, menjelaskan bahwa pihak kreditur dapat *menuntut* pihak debitur yang lalai dengan pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai penggantian biaya, rugi dan bunga, misalnya penggantian kerugian karena pemenuhan terlambat. Di samping itu pihak kreditur juga dapat menuntut ganti rugi saja, dalam hal kreditur dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pemenuhan maupun pembatalan dan juga kreditur dapat menuntut pembatalan saja.

Kesimpulannya kreditur dapat memilih di antara tuntutan sebagai berikut:

- a) Pemenuhan perjanjian;
- b) Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c) Ganti rugi saja;
- d) Pembatalan perjanjian;
- e) Pembatalan disertai ganti rugi.⁴⁰

Akibat-akibat yang disebutkan di atas adalah akibat dari terjadinya wanprestasi dalam perjanjian, dan sejalan dengan itu hak-hak kreditur akan muncul dari kelalaian debitur. Hak debitur untuk menuntut ganti rugi baru ada kalau debitur sudah dalam keadaan lalai.

⁴⁰ *Ibid*, hlm.53.

7. Hapusnya Perjanjian

Suatu perjanjian akan berakhir bilamana tujuan para pihak yang diperjanjikan telah tercapai atau masing-masing pihak dalam perjanjian telah saling memenuhi prestasi yang diperjanjikan.

Beberapa hal yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian yaitu:⁴¹

- 1) Ditentukan persetujuan;
- 2) Undang-undang menentukan batas waktunya suatu perjanjian;
- 3) Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus;
- 4) Pernyataan penghentian perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak;
- 5) Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- 6) Tujuan perjanjian telah tercapai;
- 7) Karena persetujuan kedua belah pihak.

Menurut Pasal 1226 KUHPerdara, pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Putusan hakim itu bersifat konstitutif, sehingga putusan hakim itu secara aktif bersifat membatalkan perjanjian. Jadi, bukan kelalaian atau wanprestasi debitur yang membatalkan perjanjian tetapi putusan hakimlah yang membatalkan perjanjian, bahkan hakim mempunyai kekuasaan *discretionair*, yaitu kekuasaan untuk menilai besar

⁴¹ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 69.

kecilnya kelalaian debitur dibandingkan dengan beratnya akibat pembatalan perjanjian yang mungkin menimpa debitur.⁴²

B. Tinjauan Tentang Kredit dan Perjanjian Kredit

5) Tinjauan Tentang Kredit

a) Pengertian Kredit

Dilihat secara etimologis kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “Credere” yang berarti kepercayaan atau dalam bahasa latin “Credutum” yang berarti kepercayaan akan kebenaran. Sehingga kredit adalah kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau pengadaan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada jangka waktu yang disepakati.⁴³

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka (11) Undang-undang Perbankan yaitu:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Menurut M. Jakile mengemukakan bahwa kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang

⁴² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Ctk. Kelima, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 51.

⁴³ Teguh Pudjo Mulyono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*, Ctk. Kedua, BPFE, Yogyakarta, 1990, hlm.9.

bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tersebut.⁴⁴

Menurut O.P. Simorangkir menyatakan kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang atau barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.⁴⁵

Menurut Mariam Darus Badruzaman memberikan beberapa arti kredit dari literatur:

a. Salvelberg menyatakan bahwa kredit mempunyai arti antara lain:

- 1) Sebagai dasar dari setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
- 2) Sebagai jaminan dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.

b. Levy merumuskan arti kredit sebagai berikut:

Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di belakang hari.⁴⁶

Menurut R. Tjipto Adinugroho, menyatakan bahwa: “kredit adalah modal yang diharapkan akan diterima dari luar pada waktu

⁴⁴ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.142.

⁴⁵ Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm.123.

⁴⁶ Djuhaenda Hasan, *Lembaga...op.cit.*, hlm.141.

mendatang, maka pada waktu mengajukan permintaan kredit pada hakikatnya harus didasarkan pada suatu perencanaan”.⁴⁷

Menurut Muhammad Djumhana, mengemukakan pengertian kredit adalah penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, baik dalam bentuk barang, uang maupun jasa.⁴⁸

Dari uraian yang telah disebutkan di atas, dapat dilihat dengan jelas bahwa kredit adalah peminjaman uang atau barang berdasarkan kesepakatan, di mana pihak peminjam akan menggantinya diwaktu yang akan datang beserta kewajibannya, sesuai yang telah disepakati.

b) Unsur-Unsur Kredit

Pemberian kredit berarti memberikan kepercayaan kepada debitur oleh kreditur, meskipun kepercayaan tersebut mengandung resiko yang tinggi, karena itu dalam pemberian kredit terdapat beberapa unsur yang sering disebut sebagai unsur-unsur kredit yaitu:⁴⁹

1) Kepercayaan

Yaitu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu dikemudian hari.

⁴⁷ R. Tjipto Adinugrih0, *Perbankan Masalah Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, hlm. 64.

⁴⁸ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm.217-218.

⁴⁹ Djuhaenda Hasan, *Lembaga...op.cit.*, hlm147.

2) Waktu

Yaitu jangka waktu antara masa pemberian kredit dan masa pengembalian kredit. Di sini terkandung arti bahwa nilai uang pada waktu pemberian kredit (nilai aigo) adalah lebih tinggi daripada nilai uang yang akan diterima pada waktu pengembalian kredit dikemudian hari.

3) Resiko

Yaitu adanya tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberi kredit dan pengembalian kredit dikemudian hari. Makin lama jangka waktu pengembalian kredit berarti makin tinggi pula tingkat resikonya. Karena ada unsur ini maka suatu perjanjian kredit perlu suatu jaminan.

4) Prestasi

Yang diberikan adalah suatu prestasi yang dapat berupa barang, jasa dan uang dalam perkembangannya perkreditan di dalam modern maka yang dimaksud dengan prestasi dalam pemberian kredit adalah uang.

c) Jenis-jenis Kredit

Dalam prakteknya, secara umum ada dua jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabahnya, yaitu:⁵⁰

⁵⁰ Daeng Naja, *Hukum Kredit...op.cit.*, hlm.125-126

1) Kredit ditinjau dari segi tujuannya

a. Kredit Produktif

Adalah kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi dari usaha-usahanya. Untuk kredit jenis ini terdapat dua kemungkinan:

- 1) Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan.
- 2) Kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang, modal ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.

b. Kredit Konsumtif

Adalah kredit yang diberikan kepada orang perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif masyarakat umumnya (sumber pengembaliannya dari fixed income debitur).

2) Kredit ditinjau dari segi jangka waktunya

a. Kredit jangka pendek

Yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun.

b. Kredit jangka menengah

Yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 1 (satu) tahun tetapi tidak lebih dari 3 (tiga) tahun.

c. Kredit jangka panjang

Yaitu kredit yang diberikan dalam jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

d) Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian kredit oleh bank mempunyai maksud untuk memperoleh keuntungan. Oleh karena itu bank akan mengabulkan permohonan kredit bila benar-benar yakin bahwa nasabah debitur yang akan menerima kredit, mampu untuk mengembalikan kredit yang akan diterimanya.

Dengan demikian, tujuan kredit yang diberikan oleh bank, yakni:⁵¹

- 1) Turut menyukseskan progam pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan.
- 2) Meningkatkan aktifitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat.
- 3) Memperoleh laba agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.

Secara umum fungsi kredit adalah untuk merangsang kedua belah pihak untuk saling tolong menolong demi pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari.

⁵¹ Ruddy Tri Santoso, Mengenal Dunia Perbankan, Andi Offset, Yogyakarta, 1996, hlm.111.

Menurut Djuhaendah Hasan, fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian, perdagangan dan keuangan dalam garis besarnya adalah:⁵²

- a) Kredit dapat meningkatkan daya guna dari modal dan uang.
- b) Kredit meningkatkan daya guna suatu barang.
- c) Kredit memudahkan transaksi pembayaran, meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- d) Kredit dapat menimbulkan kegairahan usaha masyarakat.
- e) Kredit sebagai alat stabilisasi ekonomi.
- f) Kredit sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional.
- g) Kredit sebagai alat hubungan ekonomi nasional.

e) Analisis Kredit

Bank sebelum memutuskan apakah suatu permohonan pengajuan kredit dapat diterima atau ditolak, maka langkah pertama yang harus dilakukan adalah melakukan analisis terhadap permohonan yang diajukan oleh debitur. Pentingnya untuk melakukan analisis ini adalah untuk menghindari resiko kemungkinan terjadinya kredit macet.

Pembayaran kredit selalu terjadi di masa yang akan datang, maka yang memberikan pinjaman harus menilai apakah harapan debitur tentang kesanggupan untuk membayar kembali adalah cukup wajar.

Untuk menganalisis suatu permohonan kredit pada umumnya digunakan kriteria 5C (The Five C's) yakni:⁵³

a) *Character* (sifat)

Para analisis kredit pada umumnya mencoba melihat dari data pemohon kredit yang telah disediakan oleh bank. Bila dirasakan

⁵² Djuhaendah Hasan, *Lembaga...op.cit.*, hlm.152.

⁵³ Santoso Sembiring, *Hukum Perbankan*, Bandar Maju, Bandung, 2008, hlm.68-69

perlu diadakan wawancara, untuk mengetahui lebih rinci, bagaimana karakter yang sesungguhnya dari calon debitur tersebut.

b) *Capacity* (kemampuan)

Bank mencoba menganalisis apakah permohonan dana yang diajukan rasional atau tidak dengan kemampuan yang ada pada debitur sendiri. Bank melihat sumber pendapatan dari pemohon dikaitkan dengan kebutuhan hidup sehari-hari.

c) *Capital* (modal)

Hal ini cukup penting untuk bank, khususnya untuk kredit yang cukup besar apakah dengan modal yang ada, mungkin pengembalian kredit yang diberikan. Untuk itu perlu dikaji ulang potensi dari modal yang ada.

d) *Collateral* (jaminan)

Apakah jaminan yang diberikannya oleh debitur sebanding dengan kredit yang diminta. Hal ini sangat penting agar bila debitur tidak mampu melunasi kreditnya jaminan dapat dijual.

e) *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Situasi dan kondisi ekonomi apakah memungkinkan untuk hal itu.

6) Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

F. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang isinya telah disusun oleh bank secara sepihak dalam bentuk baku mengenai kredit yang memuat hubungan hukum antara bank dengan nasabah debitur.⁵⁴

Perjanjian pinjam meminjam diatur di dalam buku ke III KUHPerdara Pasal 1754 yang berbunyi:

“Pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Jika dibandingkan dengan ketentuan perjanjian pinjam meminjam yang terdapat dalam Pasal 1754 KUHPerdara akan berlaku juga dalam perjanjian kredit, sehingga akan terlihat bahwa perjanjian kredit merupakan hal yang lebih khusus dari perjanjian pinjam meminjam uang. Kekhususan tersebut, yaitu:⁵⁵

- 1) Perjanjian kredit ada dalam perjanjian pinjam uang.
- 2) Perjanjian kredit terjadi pada masyarakat.
- 3) Perjanjian kredit mengenal pinjaman dengan jangka waktu tertentu dan juga dikenakan uang.

Ada beberapa pendapat mengemukakan tentang pengertian perjanjian kredit, antara lain:⁵⁶

⁵⁴ H.Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia*, Ctk.Kedua, Alumni, Bandung, 2006, hlm.33.

⁵⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1999, hlm.20.

⁵⁶ *Ibid*, hlm 27.

1. Windsherd

Menyatakan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian dengan syarat tangguh yang pemenuhannya tergantung pada pinjaman yaitu apabila penerima kredit menerima dan mengambil pinjaman itu.

2. Goodeket

Menyatakan bahwa perjanjian kredit yang di dalamnya terdapat perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian yang bersifat konsensual dan obligator.

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang prestasinya untuk memberikan sesuatu, yaitu bagi bank untuk memberikan uang yang telah dipinjamnya pada bank dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian.

Perjanjian kredit juga dapat disebut dengan perjanjian standard artinya di dalam praktek setiap bank menyediakan formulir perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu, sehingga ini ditentukan secara sepihak. Formulir tersebut disodorkan kepada setiap pemohon kredit apakah mereka menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir. Hal-hal yang tidak mungkin disini sebelumnya antara lain jumlah pinjaman, bunga, tujuan dan jangka waktu.

G. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit

Secara yuridis formal ada dua jenis perjanjian kredit yang digunakan bank dalam melepas kreditnya atau dalam memberikan bank garansi, yaitu:⁵⁷

- 1) Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan atau akta di bawah tangan.

Yang dimaksud akta perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Bahkan, lazimnya dalam penandatanganan akta perjanjian kredit tersebut tanpa adanya saksi yang turut serta dalam memperlihatkan tanda tangannya. Padahal, sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata yang sah. Mengenai akta perjanjian kredit di bawah tangan, ada beberapa kelemahan yang perlu diketahui oleh perkredit bank, yaitu:

- a) Bahwa apabila suatu saat nanti terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan diambil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkali tanda tangannya akan berakibat mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat tersebut. Dalam Pasal 1877 KUHPerdata yang

⁵⁷ Daeng Naja, *Hukum Kredit...op.cit.*, hlm.184-187

menyatakan bahwa jika seorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.

- b) Bahwa oleh karena perjanjian ini hanya dibuat oleh para pihak, di mana formulirnya disediakan oleh bank (formulir standard), maka bukan tidak mungkin terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit. Bahkan, bukan tidak mungkin atas dasar pelayanan, penandatanganan perjanjian dilakukan walaupun formulir perjanjian masih dalam bentuk blangko kosong.

2) Perjanjian kredit yang dibuat di hadapan notaris atau akta otentik.

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit notaris (otentik) adalah perjanjian pemberi kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Mengenai definisi akta otentik dapat dilihat dalam Pasal 1868 KUHPerdara, dapat dikemukakan beberapa hal:

- a) Yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris kecuali wewenang tersebut diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta otentik adalah misalnya seorang panitera dalam sidang pengadilan, seorang

juru sita dalam membuat exploit, seorang jaksa atau polisi dalam membuat pemeriksaan pendahuluan.

- b) Akta otentik dibedakan dalam: yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “di hadapan” pejabat umum.
- c) Isi dari akta otentik adalah : semua “perbuatan” yang oleh Undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta otentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan. Suatu akta otentik dapat berisikan suatu “perbuatan hukum” yang diwajibkan oleh Undang-undang.
- d) Akta otentik memberikan kepastian mengenai penanggalan. Seorang notaris memberikan kepastian tentang penanggalan pada aktanya yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan dengan tahun, bulan dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat.

H. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit mempunyai fungsi, yaitu:⁵⁸

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian-perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

⁵⁸ *Ibid*, hlm.183.

- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

I. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dihapus, karena tujuan dari perjanjian tersebut telah tercapai, adanya kesepakatan dari kedua belah pihak atau dapat juga disebabkan karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Dalam prakteknya perjanjian kredit bank dapat berakhir atau dihapus karena beberapa hal antara lain:⁵⁹

- 1) Adanya pernyataan penghentian perjanjian secara sepihak oleh bank;
- 2) Adanya pembatalan oleh salah satu pihak terhadap perjanjiannya;
- 3) Ditentukan oleh para pihak di dalam perjanjiannya.

Bank berhak dalam hal tersebut di bawah ini membatalkan uang muka atau kredit dengan segera atau pada waktu yang ditentukan bank dan dalam segala keadaan atau pada waktu yang ditentukan:

- a) Jikalau yang beruntung menurut pikiran bank melakukan perbuatan yang bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian.

⁵⁹ Edy Putra Tje'aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1986, hlm.35.

- b) Jikalau semata-mata pikiran bank yang ditangguhkan tidak cukup lagi dan tanggungan tidak ditambah, baik karena masalah atau hilang ataupun karena harganya mundur.
- c) Jikalau yang menanggung jatuh ke dalam keadaan pailit dan diganti dengan perjanjian lain yang dianggap cukup oleh bank.
- d) Sekiranya kredit yang diberikan oleh perusahaan semata-mata menurut pikiran bank perusahaan itu sudah dihentikan atau sebab lain sehingga tidak diusahakan lagi oleh yang beruntung sendiri, sedangkan ia tidak diganti secukupnya menurut pikiran bank.

C. Tinjauan Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah “jaminan” merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* dan *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditur.

Arti jaminan menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah “agunan” atau “tanggungan”, sedangkan “jaminan” menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 diberi arti lain, yaitu “keyakinan atas dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk

melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud dengan diperjanjikan”.

Menurut Mariam Daruls Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.⁶⁰

Menurut Hartono Hadisoeparto pengertian jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁶¹

Menurut Hasaunudin Rahman memberikan pengertian jaminan adalah tanggungan yang diserahkan oleh debitur (pihak ketiga) yang diserahkan kepada kreditur karena mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.⁶²

Dari perumusan pengertian jaminan di atas, dapat disimpulkan bahwa jaminan yang baik (ideal) adalah:⁶³

- a) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
- b) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.

⁶⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 69.

⁶¹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2005, hlm.22.

⁶² Hasanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, hlm.174

⁶³ R.Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, hlm.29

- c) Memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima kredit.

2. Asas- Asas Pemberi Jaminan

Ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara yang bahwa segala kebendaan yang berhutang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Asas pemberian jaminan ditinjau dari sifatnya ada dua macam, yaitu:

a. Jaminan bersifat umum

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

b. Jaminan bersifat khusus

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

3. Jenis-jenis Jaminan

Pada umumnya jaminan dapat dibedakan menurut berbagai segi, diantaranya:⁶⁴

a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.

1) Jaminan yang lahir karena ditentukan Undang-undang

Yaitu suatu jaminan yang adanya ditunjuk oleh Undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak yaitu misalnya adanya ketentuan Undang-undang yang menentukan bahwa semua harta benda debitur baik benda bergerak maupun yang masih akan ada menjadi jaminan bagi seluruh perutangannya. Berarti bahwa kreditur dapat melaksanakan haknya terhadap semua benda debitur, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh Undang-undang (Pasal 1131 KUHPerdara).

2) Jaminan yang lahir karena perjanjian

Yaitu jaminan yang ada karena telah ditentukan dalam suatu perjanjian oleh para pihak.

b. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus

1) Jaminan umum

Jaminan umum adalah jaminan yang diberlakukan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur (Pasal 1131 KUHPerdara). Artinya bahwa benda jaminan itu tidak

⁶⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm.43.

ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukan untuk kreditur, sedang hasil penjualan benda jaminan itu dibagi-bagi di antara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing.

2) Jaminan khusus

Jaminan khusus itu timbulnya karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur. Yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan, sedangkan jaminan yang bersifat perorangan adalah adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi manakala debitur wanprestasi.

c. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan

1) Jaminan yang bersifat kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan, baik dari si debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).

Jaminan yang bersifat kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri:

- a) Mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur.

- b) Dapat dipertahankan terhadap siapapun.
 - c) Selalu mengikuti bendanya.
 - d) Dapat diperalihkan.
- 2) Jaminan yang bersifat perorangan

Jaminan yang bersifat perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur (contoh *borgtacht*). Pada jaminan perorangan ini, kreditur mempunyai hak menuntut pemenuhan piutangnya selain kepada debitur yang utama juga kepada penanggung atau dapat menuntut pemenuhan kepada debitur lainnya.

Subekti mengatakan, “jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan orang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berhutang (debitur). Bahkan dapat diadakan di luar (tanpa) pengetahuan si berhutang tersebut”.⁶⁵

D. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak

⁶⁵ Djuhaenda Hasan, *Lembaga...op.cit.*, hlm. 238.

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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang dengan hak mendahului dengan objek (jaminan) berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.⁶⁶

Mengacu dari Undang-Undang Pokok Agraria, dapat dilihat ketentuan Pasal 51 dan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan demikian, jelaslah bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan dibentuk sebagai pelaksana dari Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menggantikan berlakunya ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband yang diatur dalam Staatsblad 1908 No.542 sebagai yang telah diubah dengan Staatblad 1937 No.190. Hal mengenai pencabutan dan pernyataan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁶⁶ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Ctk.Kedua,Seri Hukum Kekayaan, Jakarta, hlm.13.

2. Unsur-Unsur Hak Tanggungan

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan). Unsur-unsur pokok itu adalah:⁶⁷

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat juga dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Hutang yang dijaminakan harus suatu hutang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada debitur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Selanjutnya akan diuraikan mengenai unsur-unsur Hak Tanggungan yang termuat di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan diatas:

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.

Hak jaminan adalah hak yang memberikan kepada si pemegang hak (kreditur) satu kedudukan yang lebih baik kepada kreditur yang lain. Kalau di antara para kreditur ada yang menghendaki kedudukan yang lebih, lebih dari sesama kreditur maka kreditur dapat

⁶⁷ Remy Syahdeni, *Hak Tanggungan (Aspek-aspek, Ketentuan-ketentuan Pokok, dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan)*, Ctk.Pertama, Alumni, Bandung, hlm.11.

memperjanjikan hak jaminan, baik hak jaminan perorangan (persoonlijke zekerheidsrechten) seperti pada debitur tanggung menanggung dan adanya brog yang memberikan kepadanya kedudukan yang lebih baik karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih, maupun memperjanjikan hak jaminan kebendaan (Zakelijke Zekerheidsrechten), yang memberikan kepadanya hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan benda tertentu milik pemberi jaminan atau debitur dan juga dipermudah dalam melaksanakan haknya.⁶⁸

2) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.

Bahwa hak atas tanah yang bisa dibebankan hak tanggungan atau dengan perkataan lain yang bisa dipakai sebagai jaminan hutang dengan hak tanggungan adalah hanya hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu hak-hak atas tanah sebagai yang diatur Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Pokok Agraria, yang dijadikan objek jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan (Pasal 25, 33, dan 39 Undang-Undang Pokok Agraria).

Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah , berarti di sini bahwa hak tanggungan tidak hanya bisa dibebankan atas hak tanah saja,

⁶⁸ J.Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan dan Hak Tanggungan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.59

karena kalau kata hak atas tanah dihubungkan dengan kalimat berikutnya (dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan) yaitu: “ benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu”, maka bahwa hak tanggungan juga bisa diletakkan atas barang-barang dalam arti benda berwujud sepanjang mengenai tanahnya, yaitu barang-barang diatas tanah itu yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut.

- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu

Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa:

“Hak Tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikud bangunan , tanaman, dan hasil karya yang telah dan atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan”.

Kata-kata “merupakan satu kesatuan” berarti benda-benda tersebut harus bersatu dengan erat sekali dengan tanahnya (menjadi satu). Bahwa benda-benda yang berada di atas tanah yang dijaminan yang tidak bersatu dengan tanahnya, tidak bisa dijaminan dengan hak tanggungan, sehingga hak tanggungan otomatis tidak meliputi benda-benda seperti itu.

Benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu sekalipun tidak dipersatukan, tetapi dimaksud untuk dijakannya

manfaat dan digunakan secara permanen dalam bangunan diatas tanah yang dijaminan.

4) Hutang yang dijamin harus suatu hutang tertentu

a) Sifat aksesoir hak tanggungan

Dikaitkan dengan kata-kata hak jaminan, sehingga yang dimaksud di sini adalah hak jaminan yang dikaitkan dengan suatu hutang tertentu. Dengan demikian, hak tanggungan diberikan demi untuk menjaminkan suatu hutang tertentu.

b) Syarat hutang tertentu

Mengenai syarat adanya hutang tertentu adalah syarat yang logis, jika hutang yang diberikan jaminan tidak tertentu, bagaimana kita bisa menentukan, apakah jaminan sudah selesai melaksanakan tugasnya atau belum sebagai jaminan hutang, juga bahwa pada perjanjian-perjanjian, kasusnya ada pada perikatan pokoknya (yaitu untuk diberikan pinjaman).⁶⁹

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa hak tanggungan memberikan kedudukan di utamakan kepada kreditur, dalam arti bahwa jika debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulukan daripada kreditur-kreditur yang lain.

⁶⁹ *Ibid*, hlm.95.

3. Objek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan antara lain:⁷⁰

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah:
 - 1) Hak Milik
 - 2) Hak Guna Usaha
 - 3) Hak Guna Bangunan
- b. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat juga dibebani hak tanggungan (Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan).
- c. Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada 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 yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan).
- d. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan

⁷⁰ Bahsan.M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm 27.

yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik (Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan antara lain dijelaskan bahwa bangunan yang dapat dibebani hak tanggungan bersamaan dengan tanahnya adalah bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya *basement* yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. Akta otentik yang dimaksud adalah surat kuasa yang membebaskan hak tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani hak tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

- e. Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Dalam hal didaftar pada tanggal yang sama, karena peringkatnya ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberian hak tanggungan Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Penjelasan Pasal 5 antara lain menjelaskan bahwa suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya.

4. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Secara singkat dapat dikemukakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁷¹

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.

Dalam hal ini pemegang hak tanggungan sebagai kreditur memperoleh hak didahulukan dari kreditur lainnya untuk memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan tersebut. Kedudukan sebagai kreditur yang mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain (kreditur preferent) akan sangat menguntungkan kepada yang bersangkutan dalam memperoleh pembayaran kembali (pelunasan) pinjaman uang yang diberikannya kepada debitur yang wanprestasi.

- b. Selalu mengikuti objek jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan tersebut.

Apabila objek jaminan utang yang diikat dengan hak tanggungan beralih ke pihak lain karena suatu sebab seperti pewarisan, penjualan, penghibahan dan sebab lainnya, pemberian hak tanggungan atas objek jaminan utang tersebut tetap melekat. Hak tanggungan tetap melekat pada objek hak tanggungan tersebut. Sebaliknya bila piutang yang objek jaminannya telah diikat dengan hak tanggungan beralih dengan pihak lain karena cessie, subrogasi atau sebab lain, maka

⁷¹ *Ibid*, hlm 22.

hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. Peralihan tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pencatatan mengenai beralihnya hak tanggungan tersebut cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut kepada kreditur yang baru.

c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas.

Pemenuhan asas spesialitas dan asas publisitas dalam rangka pembebanan hak tanggungan adalah sebagaimana yang tercermin dari ketentuan-ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan sepanjang mengenai pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan pendaftarannya. Kedua asas tersebut sangat berkaitan dengan rangka pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan utang dan akan mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Pemenuhan asas spesialitas tercapai melalui pembuatan akta pemberian hak tanggungan dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan persyaratannya. Sementara itu pemenuhan asas publisitas tercapai dengan dilakukan pendaftaran pembebanan hak tanggungan ke kantor pertanahan setempat sehingga akhirnya di keluarkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan merupakan dokumen pembebanan atas tanah tersebut. Dengan

dipenuhinya asas spesialitas dan asas publisitas tersebut maka akan diperoleh pengikatan jaminan utang secara sempurna.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Apabila debitur wanprestasi yaitu tidak melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan kepada kreditur, kreditur yang bersangkutan akan melakukan eksekusi atas objek jaminan yang diikat dengan hak tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan menetapkan cara eksekusi objek jaminan yang dapat ditempuh (dilakukan) oleh kreditur yaitu sebagai berikut:

- 1) Eksekusi berdasarkan hak pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan kemudian mengambil pembayaran piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- 2) Berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sesuai dengan irah-irah yang mencantumkan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acta hypothec* sepanjang mengenai hak atas tanah, penjualan objek jaminan utang dapat segera dilakukan.

5. Pemberian Hak Tanggungan

- a. Janji untuk Memberi Hak Tanggungan dalam Perjanjian Utang Piutang Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan⁷²

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan, yang dilakukan di kantor pertanahan. Tahap pemberian hak tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan:

“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”.

Ketentuan dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui, bahwa pemberian hak tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji itu dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya

⁷² J.Satrio, *Hukum Jaminan...op.,cit.* hlm.79.

yang menimbulkan utang tersebut. Berarti setiap janji untuk memberikan hak tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutang.

Dengan kata lain, sebelum akta pemberian hak tanggungan dibuat dalam perjanjian utang piutang untuk dicantumkan “janji” pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, berhubung sifat hak tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*. Menurut penjelasan atas Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan tersebut karenanya haruslah merupakan ikatan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.

b. Pemberian Hak Tanggungan Dilakukan dengan Perjanjian Tertulis Yang Dituangkan Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT ini merupakan akta pejabat pembuat tanah yang berisikan hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

c. Prosedur dan Persyaratn Pembebanan Hak Tanggungan Atas Hak Milik Adat.

Hak Atas Tanah yang dapat menjadi objek hak tanggungan haruslah hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang

terdaftar dan sifatnya dapat dipindahtangankan. Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan: “Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memiliki syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Penjelasan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa, yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses adminitrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, di mungkinkan pemberian hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang sudah memenuhi persyaratan untuk didaftarkan, akan tetapi belum selesai didaftarkan. Jadi, tanah-tanah hak adat yang sudah dikonversi menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, sementara proses adminitrasinya belum selesai dilaksanakan dapat dimungkinkan dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

d. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Guna memenuhi asas spesialisitas dari hak tanggungan, baik itu mengenai subjek dan objek maupun utang yang dijamin maka

menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan hal-hal di bawah ini:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- 2) Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan
- 3) Penunjukan secara utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan
- 4) Nilai tanggungan
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Penjelasan atas Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan, bahwa ketentuan mengenai isi Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sifatnya wajib untuk disahkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang sifatnya wajib dalam APHT, mengakibatkan APHT-nya batal demi hukum.

Kesemuanya yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan asas, bahwa hak tanggungan menganut asas spesialisitas dan publisitas. Sesuai dengan asas spesialisitas, objek dan subjek harus disebutkan secara rinci demi memberikan kepastian hukum kepada para pihak dan berdasarkan asas pendaftaran dan publisitas juga kepada pihak ketiga yang berkepentingan.

Pada dasarnya masih ada satu tahapan yang sering dilakukan dalam suatu pemberian hak tanggungan, yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan oleh pihak jaminan sebelum pemberian hak tanggungan. Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan saat ini tidaklah sesering sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, yang pada saat itu dikenal dengan nama Surat Kuasa Membebaskan Hipotek (SKMH). Hal ini disebabkan adanya batas waktu pengguna Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal yang mengatur mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan adalah Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan yang secara lengkap berbunyi sebagai berikut:

- a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
 - 2) Tidak memuat kuasa substitusi.
 - 3) Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang, dan serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

- b. Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana yang di maksud ayat (3) dan ayat (4).
- c. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- e. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang diterapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana ayat (3) dan ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) maka batal demi hukum.

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Pada Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan sebab-sebab hapusnya hak tanggungan yaitu:⁷³

a. Hapusnya hutang yang dijaminakan dengan hak tanggungan

Ketentuan yang diberikan dalam Pasal 18 ayat (1) butir a Undang-Undang Hak Tanggungan pada pokoknya menunjukkan pada sifat aksesoir dari hak tanggungan. Sehubungan dengan hapusnya perikatan pokok yang merupakan sumber eksistensi atau keberadaan dari hak tanggungan, yang jika dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara yang menjelaskan tanpa adanya utang yang menjadi eksistensi hak tanggungan, maka perjanjian pemberian hak tanggungan menjadi tidak memiliki kuasa dan perjanjian tanpa kuasa adalah perjanjian yang tidak dapat dimintakan pelaksanaannya oleh kreditur. Dengan tidak ada kuasa tersebut, maka demi hukum perjanjian (pemberian hak tanggungan) yang dibuat tidak memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi atas kebendaan yang dijaminakan dengan hak tanggungan tersebut.

b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan

Mengenai hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegang hak tanggungan, ketentuan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan sebagai berikut:

⁷³ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Hak...op.cit.*, hlm 262-271.

“Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepasnya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan”.

Hal ini pada pokoknya sejalan dengan ketentuan Pasal 1381 KUHPerdara yang menjelaskan tanpa adanya pernyataan bebas dari kreditur terhadap debitur, maka utang debitur harus masih tetap dipenuhi oleh debitur kepada kreditur. Demikian pula halnya suatu hak tanggungan, tanpa adanya pernyataan pelepasan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, maka hak tanggungan tidak pernah hapus. Hal ini berlaku untuk, misalnya pemberian kredit secara terus menerus yang bersifat fluktuatif (*revolving credit facility*).

- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri

Hapusnya hak tanggungan sebagai akibat pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dilaksanakan menurut ketentuan Pasal 18 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19”.

Dari konteks rumusan yang diberikan dalam Pasal 188 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa

hapusnya hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena terdapat lebih dari satu hak tanggungan yang diletakkan atas bidang tanah tersebut.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan

Alasan terakhir hapusnya hak tanggungan yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak lain dan tidak bukan adalah sebagai akibat tidak dipenuhinya syarat objektif sah nya perjanjian, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya objek tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari bidang tanah tersebut yang dijaminakan.

Setiap pemberian hak tanggungan harus memperhatikan dengan cermat hal-hal yang menyebabkan dapat hapusnya hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan tersebut. Oleh karena itu, setiap hal yang menyebabkan hapusnya hak tanggungan yang disebabkan di atas, meskipun bidang tanah di mana hak atas tanah tersebut hapus masih tetap ada, dan selanjutnya telah diberikan pula hak atas tanah yang baru atau yang sama jenisnya.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA (PADAPT. BPR BDE PAKEM)

A. Gambaran tentang Bank Pengkreditan Rakyat

1. Sejarah Bank Perkreditan Rakyat

PT. BPR BHAKTI DAYA EKOMONI (BPR BDE) didirikan pada tahun 1970 tepatnya tanggal 2 April 1970 di Pakem, Sleman, Yogyakarta. Berpengalaman selama 40 tahun, telah menjadikan BPR BDE juga dikenal sebagai salah satu BPR pelopor dan perintis dalam program pemberdayaan pelaku usaha skala mikro, kecil dan menengah. Melalui beragam produk layanan perbankan yang inovatif, di dukung sumber daya manusia yang handal dan sistem operasional berbasis teknologi, informasi BPR BDE kini sedang berkembang sangat progresif melayani kebutuhan jasa perbankan masyarakat.

Sejarah lembaga perkreditan rakyat dimulai pada masa kolonial Belanda pada abad ke-19 dengan dibentuknya Lumbung Desa, Bank Desa, Bank Tani, dan Bank Dagang Desa, dengan tujuan membantu para petani, pegawai dan buruh untuk melepaskan diri dari jerat pelepas uang (rentenir) yang memberikan kredit dengan bunga tinggi.

Pasca kemerdekaan Indonesia, didirikan beberapa jenis lembaga keuangan kecil dan lembaga keuangan pedesaan seperti Bank Pasar, Bank

Karya Produksi Desa, dan mulai awal tahun 1970an, Lembaga Dana Kredit Pedesaan oleh Pemerintah Desa.

Pada tahun 1988, Pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Oktober 1988 (PAKTO 1988) melalui Keputusan Presiden RI No. 38 yang menjadi momentum awal pendirian BPR-BPR baru. Kebijakan tersebut memberikan kejelasan mengenai keberadaan dan kegiatan usaha “Bank Pengkreditan Rakyat” atau BPR. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang No.7 tentang Perbankan Tahun 1992 (UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan), BPR diberikan landasan hukum yang jelas sebagai salah satu jenis bank selain Bank Umum.

Sesuai UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaga Keuangan Bukan Bank yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dapat menyesuaikan kegiatan usahanya sebagai bank. Selain itu, dinyatakan juga bahwa lembaga-lembaga keuangan kecil seperti Bank Desa, Lumbung Desa, Bank Pasar, Bank Pegawai, LPN, LPD, BKD, BKK, LPK, BKPD, dan lembaga-lembaga lainnya yang dipersamakan dengan itu dapat diberikan status sebagai BPR dengan memenuhi persyaratan dan tata cara yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Lintasan sejarah awal pendirian BPR BDE ini telah dimulai pada tahun 1969 oleh beberapa tokoh lokal yang memiliki kepedulian tinggi terhadap rendahnya tingkat kesejahteraan masyarakat di sekitar Pakem akibat merajalelanya praktik rentenir. Para tokoh kemudian membentuk “Panitia Tujuh” sebagai langkah awal untuk melakukan konsolidasi dan

persiapan pendirian Bank. Pada tahun 1970 tepatnya tanggal 20 April 1970 dihadapan pembantu Notaris Moh.Purwodidjojo dan berdasarkan Akte Notaris No. 2, PT.BANK BHAKTI DAYA EKONOMI secara resmi didirikan dan mulai beroperasi dengan pimpinan Drs.J.Soekidjo Dwidjosiswojo yang saat itu menjabat Kepala Sekolah SMEA Negeri Pakem sebagai Direktur dan R.S.Subijat Prodjohatmodjo sebagai Komisaris Utama.

Kepemimpinan Drs.J.Soekidjo Dwidjosiswojo berakhir pada tahun 1974. Sewaktu itu, PT.BANK BHAKTI DAYA EKONOMI dipimpin oleh S.Soejanto,SH, seorang profesional muda perbankan yang sebelumnya menjadi Kuasa Operasi di Bank Sinta Daya Kalasan Yogyakarta. Era awal kepemimpinan S.Soejanto,SH merupakan momentum penting kelangsungan operasional PT. BANK BHAKTI DAYA EKONOMI. Bersama P.Surandi Puspohatmodjo, seorang banker berpengalaman, S.Soejanto,SH tidak saja berhasil menyelamatkan PT. BPR BDE dari kebuntuan operasional namun juga sukses meletakkan landasan yang kuat bagi kelanjutan operasional perusahaan ini.

Tahun 1976, PT. BANK BHAKTI DAYA EKONOMI mendapatkan izin operasi berdasarkan izin Menteri Keuangan. Direktur Jendral Moneter, No: S-Ket-071/DJM/III.3/1/1976 tertanggal 10 Februari 1976 pengesahan sebagai Perseroan Terbatas didasarkan pada SK.Menteri Kehakiman RI No: Y.A.5/286/12 tertanggal 20 Mei 1976 yang diumumkan dalam berita Negara RI No.407 tanggal 1 Juni 1976.

Anggaran dasar Perseroan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perubahan terakhir telah diaktekan melalui Akte No.11 tanggal 21 April 2003 yang dibuat oleh Notaris Tri Agus Heryono,SH, Notaris di Sleman.

Era kepemimpinan S.Soejanto SH,MM berakhir pada tahun 2007 yang digantikan oleh Triwibowo,SE,MM. Saat ini, di bawah kepemimpinan Triwibowo,SE,MM PT.BPR BDE memasuki fase penguatan ekstensi . Bersama A.Tony Prasetiantono, Ph.D dan FX.Rukmo Hartanto,SE yang menjabat Dewan Komisaris, perusahaan ini semakin dikukuhkan keberadaannya menjadi perusaan perbankan yang sehat, professional dan berorientasi pada layanan prima.

2. Struktur Organisasi BPR Bank Daya Ekonomi di Pakem

a) Pemimpin Bank

Pemimpin bank adalah orang yang memimpin Bank.Dalam hal pemberian kredit, maka pemimpin sangat berperan dalam memutuskan apakah suatu permohonan kredit dapat diterima atau ditolak.

b) Petugas Bank (CSR/kredit)

Petugas bank mempunyai tugas memberikan penjelasan tentang hal yang berkaitan dengan perkreditan kepada pemohon kredit dan menyerahkan form permohonan kredit kepada pemohon kredit.

c) Sekertariat

Sekertariat bertugas mencatat permohonan kredit yang telah diterima bank dalam agenda surat masuk yang kemudian akan diserahkan kepada pemimpin bank.

d) Petugas Kredit

Petugas kredit membantu tugas dari seorang pemimpin bank. Dalam hal pemberian kredit, petugas kredit ini harus on the spot pada usaha dan jaminan. Petugas kredit memproses permohonan kredit sesuai dengan bank teknis.

e) Petugas analisis kredit

Petugas analisis kredit mempunyai tugas untuk mencari data atau informasi yang berkaitan dengan pemohon kredit ditambah dengan data-data yang di dapat baik dari on the spot atau wawancara yang kemudian dibuat laporan hasil pembahasan kredit yang menjadi data kontrol untuk memutus kredit yang kemudian disusun dan diajukan kepada pemimpin bank.

f) Teller

Teller sebagai orang yang akan mencairkan kredit yang telah dikabulkan oleh pemimpin bank.

B. Proses Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Berdasarkan penelitian menurut Ibu Tari, selaku bagian sekretariat mengatakan proses terjadinya perjanjian kredit pada PT.BPR BDE di Pakem, Yogyakarta yaitu Pemohon kredit mengajukan permohonan kreditnya kepada Bank dengan pertimbangan memerlukan pembiayaan (kredit), kemudian petugas bank memberikan penjelasan kepada pemohon tentang hal-hal yang berkaitan dengan perkreditan dan menyerahkan form permohonan kredit dan pemohon mengisi form permohonan kredit beserta persyaratan-persyaratan sebagaimana tercantum dalam ketentuan persyaratan dan dokumentasi kredit. Setelah permohonan kredit diterima pihak bank, kemudian dicatat dalam agenda surat masuk oleh sekretariat dan kemudian disampaikan kepada pemimpin cabang.⁷⁴

Setelah mempelajari permohonan kredit pemimpin bank memberikan disposisi untuk pelaksanaan lebih lanjut sesuai dengan bank teknis. Berdasarkan nota disposisi pemimpin bank tersebut, petugas kredit menindak lanjuti apabila ditolak maka dibuatkan surat penolakan kreditur, apabila di proses sesuai bank teknis, tindakan selanjutnya diserahkan pada Analisis Kredit. Analisis Kredit melaksanakan kegiatan:

- 1) Mengadakan registrasi atau cek list pada proses penanganan kredit untuk masing-masing tahapan kegiatan.
- 2) Mengumpulkan data pemohon baik yang bersifat financial atau non financial.

⁷⁴Wawancara dengan Ibu Tari, selaku sekretariat BPR Bank Daya Ekonomi, pada tanggal 14 Februari 2012.

- 3) Melaksanakan komunikasi aktif dengan kantor berkaitan dengan informasi kredit.
- 4) Meminta informasi kepada Bank Indonesia melalui lintas data elektronik.
- 5) Mengadakan wawancara mengenai data nasabah berkaitan dengan permohonan kreditnya dan mengadakan On The Spot ke rumah atau lokasi usaha dan lokasi jaminan.

Dalam hal-hal tertentu Analisis Kredit dengan data-data yang dihimpun baik feasibel atau tidak feasibel dapat mengajukan usulan prinsip kepada pemimpin bank. Oleh karena itu pemimpin bank memberi keputusan usulan prinsip dengan disposisi:

- a. Ditolak atau diproses, jika permohonan ditolak maka dibuatkan surat penolakan kredit oleh pemimpin bank.
- b. Tetapi jika permohonan diproses lebih lanjut maka Analisis Kredit melanjutkan pembahasannya.

Dengan dasar persetujuan kredit dari kantor pusat maka pemimpin bank menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Permohonan Kredit (SPPPK) kepada pemohon kredit. Tembusan surat pemberitahuan persetujuan permohonan kredit (SPPPK) telah ditandatangani oleh pemohon di atas materai cukup sebagai pernyataan kesanggupan pemohon atas ketentuan kredit untuk dikembalikan kepada bank. Setelah ditandatanganinya pernyataan kesanggupan pemohon atas ketentuan kredit oleh debitur kemudian petugas kredit selanjutnya menyiapkan Perjanjian Kredit dan Pengikat Jaminan baik secara di bawah tangan dan atau secara notarial untuk

ditandatangani oleh debitur. Perjanjian kredit ini dibuat dan diterbitkan oleh PT. BPR BDE di Pakem, Yogyakarta dalam bentuk tertulis.

Pada PT.BPR BDE di Pakem, Yogyakarta dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dilakukan di bawah tangan. Menurut Ibu Tari selaku bagian sekretariat, pihak debitur dalam pembuatan perjanjian kredit ini tidak berperan apa-apa. Klausula-klausula yang terdapat di dalam perjanjian kredit ini telah ditentukan secara sepihak oleh bank. Hanya menerapkan prinsip dari asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme, yaitu adanya keseimbangan antara para pihak dalam penerapan hak dan kewajiban antara pihak Bank dengan nasabah. Beliau menyatakan bahwa tindakan yang telah dilakukan Bank dalam perjanjian kredit ini terjadi karena ada kebijakan dari kantor menghendaki demikian. Di mana seluruh isi perjanjian kredit tersebut telah dibacakan sehingga nasabah tinggal mengikuti dan menyetujui apa yang telah tertera dalam formulir perjanjian kredit tersebut.⁷⁵

Menurut beliau dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan ini sebelumnya dari pihak Bank menjelaskan terlebih dahulu isi perjanjian kredit tersebut. Di samping itu, pihak Bank juga memberikan kebebasan bagi nasabah atau pihak ketiga untuk membaca terlebih dahulu isi dari perjanjian kredit tersebut, tetapi dalam prakteknya sebagian besar nasabahnya tidak membaca isi dari perjanjian kredit tersebut melainkan langsung menyetujuinya.

⁷⁵Hasil wawancara dengan Ibu Tari pada PT.BPR BDE di Pakem, Yogyakarta tanggal 14 Februari 2012

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

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

Dengan demikian, bentuk standar atau baku dari perjanjian kredit ini diperbolehkan dengan tidak menyimpang dari Undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum. Hal ini sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdara yaitu, “suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan”.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur. Pemberian Hak Tanggungan

dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

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

Akta pemberian hak tanggungan ini wajib didaftarkan pada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian agunan. Sebagai bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan ketentuan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang berarti mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse* akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

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

Dalam perjanjian tersebut para pihak telah bersepakat untuk mengasuransikan obyek yang dijadikan jaminan kepada pihak asuransi dengan perusahaan asuransi yang bekerja sama dengan pihak bank guna untuk melindungi para pihak. Sebagai contohnya apabila jaminannya terjadi kerusakan pada objek yang dijamin tersebut, seperti terjadinya kebakaran maka pihak asuransi dapat menanggungnya. Pihak bank tidak bisa memberikan kreditnya apabila pihak ketiga atau penjamin bukan saudara kandungnya.

C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada PT.BPR BDE Pakem, Yogyakarta.

1. Hak dan Kewajiban Debitur

a) Hak Debitur

- 1) Mendapat pinjaman kredit sesuai dengan yang dibutuhkannya
- 2) Mendapat pelayanan yang maksimal dari kreditur
- 3) Debitur berhak menuntut barangnya kembali setelah melunasi uang pinjaman dan bunga
- 4) Debitur berhak menuntut ganti rugi apabila barang jaminan rusak atau hilang karena kelalaian orang yang meminjamkannya

5) Debitur berhak meminta uang kelebihan dari hasil penjualan barang.

b) Kewajiban Debitur

1) Peminjaman pada waktu yang telah ditentukan berkewajiban mengembalikan sesuatu yang dipinjamnya kepada pihak yang meminjamkan sesuai dengan jumlah dan keadaan yang sama pula (Pasal 1763 KUHPerdara).

2) Peminjam dalam hal tidak mampu mengembalikan barang yang dipinjamnya dalam jumlah dan keadaan yang sama, maka ia diwajibkan membayar harganya dalam hal mana harus diperhatikan waktu dan tempat di mana barangnya menurut perjanjian harus dikembalikan (Pasal 1764 ayat (1) KUHPerdara).

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

2. Hak dan Kewajiban Kreditur

a) Hak Kreditur

1) Menerima kembali uang yang dipinjamkan dari pihak peminjam

2) Menuntut pengembalian pinjamannya apabila dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan peminjam tidak mengembalikan sejumlah uang yang dipinjamnya.

b) Kewajiban Kreditur

- 1) Pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali apa yang telah diperjanjikan, sebelum waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut berakhir (Pasal 1759 KUHPerdara).
- 2) Memberikan pelayanan atau jasa yang maksimal kepada nasabah (debitur).
- 3) Memberikan sekedar kelonggaran kepada si peminjam jika tidak telah ditetapkan suatu waktu menurut keadaannya menuntut pengembalian pinjamannya (Pasal 1760 KUHPerdara).
- 4) Jika telah diadakan perjanjian bahwa pihak yang telah meminjam suatu barang atau sejumlah uang yang akan mengembalikannya bila ia mampu untuk itu, maka hakim mengingat keadaan akan menentukan waktu pengembaliannya (Pasal 1761 KUHPerdara).⁷⁶

D. Perlindungan Hukum dan Upaya Hukum dalam Penyelesaian yang Dilakukan Apabila Debitur Wanprestasi.

1. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga.

⁷⁶M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, hlm. 45.

Sebagaimana halnya bentuk kredit Bank lainnya, di dalam prakteknya pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT.BPR BDE Pakem, Yogyakarta juga mengandung resiko yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak bank selaku pemberi kredit baik besar maupun kecil, walaupun kredit tersebut telah diikat dengan jaminan.

Guna melindungi kepentingan bank selaku kreditur dari kemungkinan timbulnya wanprestasi tersebut, maka Bank selaku pemberi kredit perlu mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum ini diartikan sebagai perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada PT.BPR BDE selaku kreditur dari kemungkinan resiko kerugian yang timbul akibat wanprestasi sekaligus untuk menjamin kepastian hukum bagi PT.BPR BDE terkait kesinambungan hak dan kewajibannya dengan debitur (nasabah) sesuai yang telah disepakati, sehingga praktek dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dapat berjalan sebagaimana mestinya sesuai dengan tujuan perjanjian kredit.

Perlindungan hukum terhadap kreditur dapat berupa pembuatan kesepakatan atau perjanjian kredit perbankan yang harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah

ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan.

Berdasarkan penjelasan Pasal 10 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijaminakan pelunasannya dapat dibuat dalam dua bentuk, yaitu berupa akta di bawah tangan atau akata autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian itu sendiri.

Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminakan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Setelah dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditur, maka agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditur perlu dilakukan proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah yang berkekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji dikemudian hari.

Pihak pemberi kredit dalam hal ini PT.BPR BDE di Pakem, Yogyakarta selain itu juga melakukan upaya pencegahan guna mengantisipasi timbulnya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Upaya ini dimaksudkan tidak lain bertujuan untuk mengantisipasi kemungkinan timbulnya wanprestasi secara dini, yaitu dengan cara melakukan pola pengawasan aktif dan pola pengawasan pasif sebagai berikut:

1) Pola pengawasan aktif

Adalah pengawasan yang dilakukan oleh petugas PT.BPR BDE di Pakem, Yogyakarta dengan cara mendatangi langsung tempat kediaman debitur dengan tujuan untuk mengetahui sejauh mana kesulitan debitur termasuk dalam hal ini mengetahui langsung masalah-masalah yang sedang dihadapi oleh debitur dengan pihak ketiga. Apabila hasil monitoring menunjukkan bahwa debitur benar-benar sedang terbelit masalah terkait dengan keuangan, maka dan bilamana dianggap perlu pihak Bank dapat membantu mengatasi masalah yang sedang dihadapi debitur tersebut serta mencarikan jalan keluar dengan harapan supaya semua dapat berjalan dengan baik.

2) Pola pengawasan pasif

Adalah pengawasan yang dilakukan PT.BPR BDE di Pakem, Yogyakarta tidak secara langsung ke tempat kediaman debitur, melainkan dengan cara melakukan pemeriksaan terhadap administrasi

keuangan atau keaktifan debitur dalam melakukan angsuran pembayaran kreditnya.

Dengan diterapkannya pola pengawasan secara aktif dan pola pengawasan secara pasif di atas, maka indikasi-indikasi yang mengarah pada terjadinya wanprestasi akan diketahui pihak Bank sedini mungkin, sehingga segera dapat dilakukan langkah antisipasinya.

Perlindungan hukum bagi kreditur yang lain apabila debitur melakukan wanprestasi maka dapat dilakukan dengan cara penjadwalan ulang terhadap pembayaran hutang debitur agar hak-hak kreditur dapat terpenuhi dan kewajiban-kewajiban debitur dapat dilaksanakan sesuai perjanjian kredit yang telah disepakati.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di PT.BPR BDE Pakem, Yogyakarta terdapat faktor-faktor atau pemicu debitur (nasabah) tidak membayar kredit di antara dari pihak eksternal atau nasabahnya sendiri yang meremehkan atau menggampangkan batas waktu yang telah disepakati dalam pelunasan hutangnya. Jika dilihat dari faktor internal atau dari pihak bank sendiri sejauh ini tidak pernah lalai. Apabila terdapat debitur (nasabah) yang menggampangkan perjanjian kredit tersebut, maka oleh pihak bank diberikan surat pemberitahuan bahwa nasabah telah melewati jangka waktu untuk melunasi hutangnya. Selama satu sampai dua minggu ia tidak menanggapi surat panggilan tersebut,

maka Bank akan mendatangi kediaman atau tempat tinggal debitur (nasabah), apabila tetap tidak bisa atau tidak mau membayar hutangnya, maka oleh pihak Bank akan melakukan pengeksekusian dan pelelangan obyek jaminan yang dijadikan debitur (nasabah) sebagai jaminan hutangnya sebagai pilihan terakhir.

Sedangkan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang objeknya dijadikan jaminan hutang oleh debitur, perlindungan hukumnya dilakukan dengan cara benda atau barang yang dijadikan objek jaminan milik pihak ketiga tersebut diasuransikan, apabila pihak debitur (nasabah) tidak membayar hutangnya dan apabila terjadi kerusakan pada objek jaminan maka pihak asuransi yang akan menanggungnya.

Bahwa berdasarkan Pasal 1831 KUHPerdara yang berbunyi:

“Si penanggung tidaklah diwajibkan membayar kepada si berpiutang, selain jika si berhutang lalai, sedangkan benda-benda si berhutang ini harus lebih dahulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya”.

Berdasarkan Pasal tersebut di atas, menjelaskan bahwa terdapat perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang objeknya dijadikan jaminan oleh debitur. Apabila debitur wanprestasi seharusnya yang dijual (baik secara lelang atau biasa) adalah harta milik debitur yang wanprestasi terlebih dahulu bukan harta milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan

oleh debitur, karena hal tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga baik secara materiil maupun immateriil.

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

Pasal 1131 KUHPerdutaberbunyi:

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Pasal 1132 KUHPerduta berbunyi:

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

Perlindungan hukum terhadap kreditur sangatlah diperlukan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai apa yang telah diperjanjikan dan disetujui bersama dalam perjanjian kredit. PT.BPR BDE

di Pakem, Yogyakarta mempunyai hak untuk mengeksekusi barang jaminan dan melelangnya apabila debitur tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi piutangnya. Pengeksekusian dan pelelangan tersebut dilakukan oleh Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang mengurus tentang pelelangan dari kekayaan debitur yang tidak memenuhi kewajibannya.

2. Upaya Hukum dalam Penyelesaian Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Apabila Debitur Wanprestasi.

Bentuk perlindungan hukum terhadap PT. BPR BDE di Pakem, Yogyakarta selaku kreditur yang telah diterangkan di atas, diharapkan dapat melindungi dan/atau menghindarkan Bank dari terjadinya wanprestasi. Namun, apabila wanprestasi itu tidak dapat dihindarkan, maka hukum yang berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam surat-surat yang melekat pada perjanjian kredit dapat menjadi dasar yang sah dan kuat bagi pihak Bank dalam upaya penyelesaian wanprestasi.

Dalam perjanjian kredit yang telah disepakati antara pihak kreditur dengan pihak debitur, debitur berjanji akan membayar angsuran pokok beserta bunganya setiap bulannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Namun setelah itu debitur tidak melaksanakan kewajibannya tersebut untuk membayar angsuran pokok beserta bunganya

untuk beberapa bulan kedepan dengan cara menunggak pembayaran kepada pihak bank.

Tindakan yang akan diambil dalam perjanjian kredit apabila debitur wanprestasi kepada kreditur dan tidak mengakhiri keadaan tersebut, dalam perjanjian kredit diatur dalam ketentuan yang tercantum dalam Pasal 10, 11 dan 12 sebagai berikut:

1. Pasal 10 ayat (1) Apabila peminjam tidak membayar kredit kepada Bank sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan maka Bank berhak menjual jaminan atau agunan yang berupa tanah atau bangunan atau benda lainnya secara di bawah tangan atau dihadapan umum (secara lelang) dengan harga yang ditetapkan oleh Bank. Ayat (2) Bank dapat menjual sebagian atau seluruh jaminan atau agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik jaminan atau agunan atau berdasarkan kuasa menjual diluar lelang dari pemilik jaminan atau agunan dalam hal peminjam tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank. Ayat (3) Apabila hasil penjualan tanah atau bangunan atau benda lainnya tersebut ayat (1) perjanjian ini melebihi kredit peminjam kepada Bank maka kelebihan tersebut akan diserahkan kembali kepada peminjam. Ayat (4) Apabila hasil penjualan tanah atau bangunan atau benda lainnya tersebut tidak cukup untuk membayar lunas kredit peminjam kepada Bank, maka peminjam tetap bertanggungjawab dan wajib membayar sisa hutang pokok dan atau bunga dan biaya lainnya.

2. Pasal 11, Apabila dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, peminjam menunggak dalam kewajiban angsuran pokok dan bunga dan atau tidak melunasi kredit, maka peminjam diwajibkan untuk membayar biaya tambahan (denda) atas sejumlah pinjaman pokok dan bunga tunggakannya sebesar persen atau perseratus yang telah ditentukan untuk setiap bulannya.
3. Pasal 12, Bank berhak untuk mengakhiri perjanjian kredit ini secara sepihak dan menagih jumlah kredit yang telah diambil berikut pokok, bunga, denda serta biaya-biaya lain dengan seketika dan tunai apabila menurut pertimbangan bank peminjam tidak memenuhi kewajiban pembayaran pinjamannya, sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian ini.

Dalam menangani debitur yang lalai kreditur tidak hanya berpatokan dengan pasal yang ada di dalam perjanjian kredit tersebut. Tetapi kreditur juga harus melakukan langkah-langkah pengamanan secara represif dan preventif. Pengamanan secara represif dilakukan oleh pihak PT. BPR BDE di Pakem, Yogyakarta setelah melihat adanya tanda-tanda bahwa debitur akan wanprestasi kemudian petugas bank akan melakukan pendekatan kepada debitur. Pendekatan tersebut dilakukan dengan cara memberikan pengarahan dan petunjuk mengenai resiko yang harus ditanggung dan denda yang akan dikenakan jika sampai terjadi keterlambatan pembayaran angsuran.

Langkah pengamanan secara preventif dilakukan oleh PT. BPR BDE di Pakem, Yogyakarta dengan cara kreditur akan memberikan surat peringatan kepada debitur bahwa jangka pengembalian hutang sudah lewat, surat peringatan ini diberikan dua sampai tiga kali. Jika sampai surat peringatan yang ketiga debitur tidak menanggapi, maka pihak bank akan memberikan surat somasi kepada debitur. Pemberian somasi ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara.

Kemungkinan yang dilakukan oleh debitur setelah menerima somasi dari pihak Bank, pertama debitur akan mengindahkan peringatan tersebut dan kemudian memenuhi panggilan untuk restrukturasi hutang seperti dilakukannya penyelamatan kredit dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*) maksudnya melakukan penjadwalan kembali sebagian atau seluruh kewajiban debitur dan persyaratan kembali (*reconditioning*) yang merupakan usaha pihak bank untuk menyelamatkan kredit yang diberikan dengan cara mengubah sebagian atau seluruh persyaratan yang semula disepakati bersama antara kreditur dan debitur yang kemudian dituangkan dalam perjanjian kredit. Kemungkinan yang kedua, jika somasi tetap tidak membawa hasil maka pihak kreditur kemudian melakukan pendekatan secara kekeluargaan kepada debitur untuk mengetahui kesulitan yang dihadapi oleh debitur sehingga tidak membayar hutangnya.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, PT. BPR BDE di Pakem, Yogyakarta dalam pelaksanaannya apabila debitur

tidak memenuhi kewajibannya maka debitur wajib menyerahkan barang yang telah dijaminkan kepada kreditur, bilamana debitur tidak memenuhi surat teguran dan somasi sesuai batas waktunya, maka kreditur berhak tanpa perantara hakim atau bisa dengan perantara hakim mengambil barang jaminan tersebut. Apabila barang jaminan telah diambil oleh pihak kreditur kemudian kreditur menyerahkan barang jaminan ke Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) guna melakukan pelelangan di muka umum dan hasil pelelangan tersebut digunakan untuk membayar prestasi yang tidak dilakukan debitur.

Berdasarkan Pasal 10 perjanjian kredit maka kreditur mempunyai hak untuk menjual jaminan yang tercantum di dalam perjanjian kredit tersebut. Undang-Undang Hak Tanggungan mengharuskan agar penjualan atas jaminan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini ditentukan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Menurut ketentuan Pasal 20 dan Pasal 21 UUHT, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:

a. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT, atau

- 2) *Title eksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor yang lainnya.
- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak.
 - c. Pelaksanaan penjualan yang dimaksud ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar.
 - d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan ayat (1), (2), (3) maka batal demi hukum.
 - e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.

- f. Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT.

Pada prinsipnya bahwa penjualan benda yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan harus melalui pelelangan umum karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi yang dapat menguntungkan semua pihak, demikian diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT. Apabila penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan baik bagi pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka dimungkinkan penjualan di bawah tangan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Hasil dari penjualan objek jaminan tersebut digunakan untuk pelunasan hutang dari debitur, dan apabila ada kelebihannya maka akan dikembalikan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Upaya hukum di sini sangat diperlukan untuk kreditur apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Apabila dengan cara musyawarah debitur tidak menunjukkan itikad baiknya, maka dilakukan dengan upaya hukum dengan pengeksekusian barang jaminan yang nantinya dilakukan pelelangan di muka umum yang hasilnya untuk membayar prestasi yang tidak dilakukan oleh debitur.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan dan setelah penelitian dilakukan maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Perlindungan hukum bagi kreditur penting apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai apa yang telah diperjanjikan dan disetujui bersama dalam perjanjian kredit. PT. BPR BDE di Pakem, Yogyakarta mempunyai hak untuk mengeksekusi barang jaminan dan melelangnya apabila debitur tidak memiliki itikad baik untuk melunasi piutangnya. Pengeksekusian dan pelelangan tersebut dilakukan oleh Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang mengurus tentang pelelangan dari kekayaan debitur yang tidak memenuhi kewajibannya.
2. Upaya hukum di sini sangat diperlukan untuk kreditur apabila debitur mengalami wanprestasi, penyelesaian apabila debitur mengalami wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga dengan cara terlebih dahulu kreditur melakukan musyawarah dengan memberikan tiga kali teguran kepada debitur mengenai keterlambatan dalam pembayaran hutang. Apabila dengan cara musyawarah debitur tidak menunjukkan itikad

baiknya, maka dilakukan upaya hukum yaitu dengan pengeksekusian barang jaminan yang nantinya akan dilakukan pelelangan di muka umum yang hasilnya untuk membayar prestasi yang dilakukan oleh debitur.

B. Saran

Berkenanan dengan penelitian yang telah dilakukan maka saran yang dapat penulis sampaikan sebagai berikut:

1. Dalam praktek perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan milik pihak ketiga, asas keseimbangan antara kreditur dan debitur seperti dimuat dalam perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada Bank selaku pemberi kredit apabila debitur tidak membayar hutang-hutangnya (wanprestasi). Dengan hak-hak yang timbul oleh perlindungan hukum itu pula, maka telah membawa kreditur memperoleh akses terhadap kekayaan debitur yang dinyatakan pailit sebab tidak mampu lagi membayar hutangnya. Meski demikian, perlindungan hukum yang diberikan bagi kepentingan kreditur itu tidak boleh merugikan kepentingan debitur.
2. Bank sebagai pemberi kredit harus meneliti benda jaminan yang diberika oleh debitur secara riil di lapangan, seperti keabsahan sertifikat hak milik apabila yang dijaminkan adalah milik pihak ketiga.