

**KEDUDUKAN AKTA PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT
DIHADAPAN NOTARIS BESERTA AKTA PEMBEBANAN HAK
TANGGUNGAN YANG TERDAPAT IDENTITAS PALSU**

TESIS



Oleh:

TAUFIQ ILHAM AZHARI, S.H.

No. Mahasiswa: 18921077

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

**KEDUDUKAN AKTA PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT
DIHADAPAN NOTARIS BESERTA AKTA PEMBEBANAN HAK
TANGGUNGAN YANG TERDAPAT IDENTITAS PALSU**

TESIS



Oleh:

TAUFIQ ILHAM AZHARI, S.H.

No. Mahasiswa: 18921077

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir dan dinyatakan

Lulus pada hari Sabtu, 28 Januari 2023

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2022**



**KEDUDUKAN AKTA PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT DIHADAPAN
NOTARIS BESERTA AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG
TERDAPAT IDENTITAS PALSU**

Oleh:

Nama Mahasiswa : **TAUFIQ ILHAM AZHARI, S.H.**
Nomor Pokok Mahasiswa : 18921077

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada Sabtu, 28 Januari 2023
Program Studi Kenotariatan Program Magister**

Pembimbing 1

Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. Yogyakarta,

Pembimbing 2

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum Yogyakarta,

Anggota Penguji

Dr. Mahrus Ali, S.H., M.H. Yogyakarta,

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

Kata Pengantar



Assalamu'alaikum Wr. Wb.,

Puji dan syukur penulis sampaikan dan panjatkan kepada Allah S.W.T atas karunia dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Shalawat serta salam tak lupa penulis hadiahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW. yang telah memberikan tauladan kepada penulis sebagai ummatnya yang ingin berubah menuju segala kebaikan seperti yang telah dicontohkan dalam sunnah-sunnahnya. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tugas akhir ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan dorongan dari banyak pihak, oleh karena itu penulis ingin mengucapkan rasa hormat terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Allah S.W.T serta utusan-Nya untuk segala kenikmatan, hidayah, inayah, dan rizki-Nya kepada hamba sehingga hamba dapat menyelesaikan skripsi.
2. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

5. Bapak Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Pertama. Terima kasih atas bimbingannya selama penulis mengerjakan tugas akhir ini.
6. Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Kn., sebagai Dosen Pembimbing Kedua penulis. Terima kasih telah bersedia memberikan bimbingan kepada Penulis, meski terkadang bimbingan terasa jalan di tempat.
7. Keluarga penulis yang sangat penulis cintai. Ibu dan Bapak, Hj. Ir. Wartiningsih dan H. Tri Suwardi S.H serta adik penulis Raisa Naila Firdausi dan kakak penulis dr. Aditya Rifqi Fauzi. Terima kasih atas perhatian dan kasih sayangnya yang tidak terhitung, yang selalu membuat penulis bahagia telah memiliki keluarga kecil sederhana namun penuh cinta dan selalu memberikan kebahagiaan bagi penulis. Serta tidak lupa keluarga besar Alm. Harjo Sumitro dan Alm. Suparno Siswomartono.
8. Bapak ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmunya. Serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
9. drh. Shabrina Riztia Kusumastuti, M.Sc. Tidak cukup kata terima kasih Penulis ucapkan karena telah hadir dalam hidup Penulis, memberikan nuansa baru, dukungan, dan menemani dalam hidup. Terima kasih telah bertahan dan melewati kehidupan bersama-sama.
10. Teman-teman Sambatan Lil Alamin, Andri Setya Sakti Perdana Putera, S.H., Meika Arista, S.H., Ghina Nadiannisa' Nur Muhammad, S.H.,

M.Kn., Ani Sarah Laili, S.H., & Irma Dewi Anggraini, S.H., M.H. yang tiada Lelah bersambat untuk semesta alam, sehingga membuat Penulis dapat merasakan nikmatnya bersyukur.

11. Managing Partner & Rekan Kantor Hukum Ariyanto & Rekan, yang telah memberikan support yang kurang berarti dalam pengerjaan tugas akhir ini karena tujuan dari tesis yang baik adalah tesis yang selesai.

Semoga Allah membalas semua kebaikan yang diberikan kepada penulis hingga terselesaikannya skripsi ini. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan keterbatasan dalam penulisan skripsi ini baik dari isi maupun penulisannya, oleh karenanya dengan segenap hati memohon maaf dan meminta bimbingan. Semoga sekiranya skripsi ini dapat menambah pengetahuan bagi para pembacanya dan dapat merubah Negara Kesatuan Republik Indonesia menjadi lebih baik.

Aamiin Ya Rabbal'Alamin

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 28 Januari 2023

(Taufiq Ilham Azhari, S.H.)

NIM: 18921077

MOTTO

Berhentilah bersikap malas dan memelas. Lebih baik isi hari-harimu dengan kerja keras (Ippho Santosa)

Luruskan niat, sempurnakan ikhtiar. Sisanya, biar Allah yang aturkan. (Unknown)

Jangan menyerah. Hal-hal hebat tidak pernah datang mudah. Mesti diikhtiarkan.

Mesti diperjuangkan. (Unknown)

I'm in competition with no one. I run my own race. I have no more desire to play the game of being better than anyone, in any way, shape, or form. I just aim to improve, to be better than I was before. That's me and I'm free (Penulis)

Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya...

(Q. S. Al-Baqarah ayat 286)

Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. (Al-Insyirah ayat 5-6)

Kadang kita perlu jatuh, agar bisa lebih belajar, lebih tangguh, dan lebih tawadhu

(Ippho Santosa)

Keadaan tidak selamanya sesuai dengan harapan kita. Bersyukurlah, termasuk di masa-masa sulit. Setidaknya diam. Jangan mengeluh. (Ippho Santosa)

Nature doesn't understand desperation! Nature seeks balance, and you can't be desperate and balanced. Life doesn't have to be an endless struggle. Let things

flow. (Andrew Matthews)

Belajar hukum sebagai ilmu itu mudah, tetapi meletakkan moral diatas hukum itu

lebih sulit (Prof. Dr. Moh. Mahfud MD, S.H., S.U)

Don't expect from others, expect only from Allah (Nouman Khan)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

1. Islam, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, bangsa dan negara
2. Kedua orangtua penulis, H. Tri Suwardi S.H dan Hj. Ir. Wartingsih yang telah memberikan kasih sayang sejak kecil, memberikan doa, pendidikan pertama dan pelajaran hidup.
3. Saudara dan teman-teman penulis yang selalu memberikan dukungan yang kurang berarti
4. Setiap orang yang selalu menanyakan kapan Tesis penulis selesai



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

Yang bertandatangan di bawah ini, saya :

Nama : TAUFIQ ILHAM AZHARI, S.H.
No. Mahasiswa : 18921077

adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :
"KEDUDUKAN AKTA PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS BESERTA AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERDAPAT IDENTITAS PALSU"

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/ Pendaran yang akan diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan :

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

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjukan oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

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

Yogyakarta, 17 Desember 2022



TAUFIQ ILHAM AZHARI, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
HALAMAN ORISINALITAS	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Tinjauan Pustaka	10
E. Keaslian Penelitian	18
F. Metode Penelitian	18
BAB II TINJAUAN TEORITIK TENTANG PERJANJIAN KREDIT DAN HAK TANGGUNGAN	
A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	24
B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	54
C. Tinjauan Tentang Akta Otentik	67
D. Tinjauan Tentang Perjanjian Dalam Perspektif Islam	71
BAB III KEDUDUKAN AKTA PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS BESERTA AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG TERDAPAT IDENTITAS PALSU	
A. Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Dihadapan Notaris beserta Hak Tanggungan Yang Terdapat Identitas Palsu	76

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 89
B. Saran-saran 89

DAFTAR PUSTAKA

Buku 90
Peraturan Perundang-Undangan 95



ABSTRAK

Fungsi bank sebagai Lembaga intermediasi keuangan menjadikan bank memiliki peran strategis dalam perekonomian suatu negara. Secara universal peran strategis bank terwujud melalui dua kegiatan utama yaitu penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat. Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat, bank selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian. Namun adakalanya debitor memiliki niat buruk atau berperilaku tidak terpuji, salah satunya dengan cara memalsukan identitas dirinya pada Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Notaris dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan PPAT sehingga menimbulkan adanya cacat kehendak dalam proses perikatan.

Kata Kunci: kredit macet, prinsip kehati-hatian, cacat kehendak.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan pinjam meminjam uang secara langsung berdasarkan perjanjian baik tertulis maupun tidak tertulis merupakan praktik yang telah berlangsung di tengah kehidupan masyarakat. Sesuai dengan kedudukan dan fungsinya sebagai lembaga intermediasi keuangan, bank memiliki peran strategis dalam perekonomian suatu negara.¹ Secara universal peran strategis bank terwujud melalui dua kegiatan utama yakni penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat. Undang-Undang Perbankan menetapkan bahwa tujuan perbankan Indonesia adalah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.²

Menurut O.P. Simorangkir, bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri ataupun dengan dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang.³

¹Selain berfungsi sebagai lembaga intermediasi keuangan, bank juga memberikan jasa-jasa transaksi keuangan (*transaction service*). Secara teoritis, fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan berkaitan pula dengan fungsi bank dalam memberikan jasa transaksi keuangan (*relationship between intermediation and transaction service*). Lihat: Carnell, Macey, Miller, 2009, *The Law of Banking and Financial Institution: Fourth Edition*, New York, Aspen Publisher.

² Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

³ Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan di Indonesia*, PT RajaGrafindo, Jakarta, 2015, hlm. 25

Merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah kedalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, mendefinisikan yang dimaksud dengan Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Kemudian secara khusus yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁴

Bank memiliki fungsi penghimpunan dana serta penyaluran dana. Proses yang dijalankan bank tersebut untuk memenuhi fungsinya dinamakan proses intermediasi keuangan.⁵ Dalam menjalankan fungsi ini, dana dihimpun dari pihak yang kelebihan dana (*surplus unit*) dan disalurkan kepada pihak yang kekurangan dana (*defisit unit*).⁶ Pada praktiknya, fungsi intermediasi keuangan tersebut dimaknai secara langsung di dalam kegiatan yang dilakukan oleh bank. Maka sesuai dengan fungsi intermediasi keuangan itulah bank memiliki dua produk utama. Pertama adalah produk dalam bidang penghimpunan dana, berupa tabungan, deposito dan berbagai modal produk tabungan lainnya.⁷ Serta yang

⁴ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

⁵ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2003, hlm. 24

⁶ Haryum Muharam dan Rizki Pusvitasari, *Analisis Perbandingan Efisiensi Bank Syariah di Indonesia Dengan Metode Data Envelopment Analysis* (periode tahun 2005)

⁷ Thomas Suyatno, *Kelembagaan Perbankan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta: 2007, hlm. 39-43

kedua adalah produk dalam bidang penyaluran dana, yang cukup dikenal adalah berbagai macam model atau jenis kredit yang ditawarkan oleh bank.⁸

Apabila ditelusuri pengertian kredit lebih lanjut, maka dapat ditemukan unsur-unsur yang terkandung didalam makna kredit tersebut. Intasari dari kredit adalah unsur kepercayaan. Ada beberapa unsur-unsur dalam pemberian kredit adalah sebagai berikut:⁹

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya. Dengan adanya resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi, yaitu yang diberikan adalah suatu prestasi yang dapat berupa barang, jasa atau uang.

⁸ *Ibid*, hlm. 48

⁹ M. Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cet III (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 2000), Hlm 370-371.

Unsur-unsur di atas merupakan unsur-unsur penilaian bank terhadap calon debitornya semata-mata untuk mendapatkan unsur kepercayaan dari bank tersebut. Salah satunya yaitu dengan adanya suatu jaminan yang diberikan debitor kepada kreditornya.

Kepercayaan bank kepada calon debitornya diperoleh melalui sebuah kegiatan analisis terhadap faktor-faktor tertentu mengenai diri calon debitor. Analisis ini dikenal dengan nama analisis 5 C (*character, capacity, capital, condition, collateral*).¹⁰ Salah satu faktor dalam analisis tersebut adalah *Collateral* (jaminan/agunan).

“*Collateral*” adalah jaminan yang diberikan oleh calon debitor kepada bank untuk menanggung/menjaminan pembayaran kredit. Artinya, bank dapat melakukan eksekusi atas objek jaminan yang diberikan oleh debitor apabila suatu ketika debitor melakukan wanprestasi. Calon debitor umumnya wajib menyediakan jaminan atau agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan. Nilai objek jaminan sekurang-kurangnya adalah sebesar jumlah kredit yang diberikan oleh bank.¹¹

Jaminan kredit harus memiliki suatu nilai, dan tugas bank adalah menilai apakah jaminan yang diberikan oleh debitor memenuhi kelayakan sebagai suatu jaminan. Dalam melaksanakan perjanjian kredit tersebut muncul kegiatan penyaluran kredit yang secara umum membutuhkan adanya jaminan utang atau yang disebut jaminan kredit.

¹⁰ Ashofatul Lailiyah, Urgensi Analisa 5C Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisasi Risiko, Jurnal Hukum Yuridika, Volume 29 Nomor 2, Mei-Agustus 2014, hlm. 219.

¹¹ Djoni S. Gazali, *Op.cit.*, hlm. 274.

Dalam proses pemberian fasilitas kredit, Bank menggunakan instrumen perjanjian guna mengikat hak dan kewajiban dari para pihak. J. Satrio membedakan perjanjian dalam arti luas dan sempit. Dalam arti luas, suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin. Dalam arti sempit, perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hubungan harta kekayaan saja sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerduta.¹²

Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan “prestasi”, yang menurut undang-undang dapat berupa:¹³

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

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat beberapa syarat-syarat dalam membuat suatu kontrak, antara lain:¹⁴

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

Terhadap 4 (empat) syarat tersebut, dapat dikatakan bahwa syarat pertama (kesepakatan) dan kedua (kecakapan) disebut sebagai syarat subjektif, dan syarat ketiga (hal tertentu) dan keempat (sebab yang halal) disebut sebagai syarat objektif.

¹² J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I* (Bandung: Citra Aditya Bakti), 1995, hlm. 27

¹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, (Jakarta:1995), hlm.123

¹⁴ J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 126

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat riil. Dalam artian bahwa janji yang tercantum dalam perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah. Sebagai perjanjian pokok, maka perjanjian jaminan adalah perjanjian pelengkapanya (*accessoir*).¹⁵ Bank akan mengadakan perjanjian pengikatan jaminan dengan nasabah sebagai pemilik jaminan yang merupakan jaminan tambahan. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokoknya.

Salah satu jaminan kebendaan yang sering digunakan sebagai agunan adalah Hak Tanggungan atas tanah berikutan atau tidak beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu. Terkait pelaksanaan pengikatan jaminan melalui Hak Tanggungan ditandai dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Hak Tanggung memberikan kedudukan kreditor untuk didahulukan dalam hal pelunasan utang oleh debitor (*droit de preference*) dan hak jaminan atas tanah juga akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut meskipun dalam tangan siapapun tanah tersebut berada. (*droit de suite*).¹⁶ Kegunaan agunan atau jaminan dalam kredit adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor atau bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur cidera

¹⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 71

¹⁶ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2007, hlm. 185

janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.¹⁷

Demi menjaga kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum terhadap masyarakat sebagai subjek hukum dalam melakukan hubungan hukum keperdataan memang memerlukan alat bukti yang kuat untuk menentukan dengan jelas hak dan kewajibannya. Akta otentik merupakan alat bukti terkuat dan sempurna yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum seperti hubungan bisnis, pedagang, kredit perbankan, jual beli tanah, kegiatan social sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdota.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.¹⁸ Sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁹

Notaris memiliki tugas dan wewenang untuk mengatur secara tertulis hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris.²⁰ Berbeda dengan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang untuk membuat akta autentik terhadap perbuatan hukum mengenai hak

¹⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 286

¹⁸ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹⁹ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

²⁰ Supardi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 50

atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susu yang terletak di dalam wilayah kerjanya.

Notaris dan PPAT selaku salah satu pejabat umum yang memiliki peran penting didalam menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapannya, maka akta otentik merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.²¹

Namun, adakalanya debitor memiliki niat buruk atau berperilaku tidak terpuji, salah satunya dengan cara memalsukan identitas dirinya pada akta perjanjian kredit dan akta pembebanan hak tanggungan. Permasalahan tersebut dialami oleh PT BPR Dana Berkah Pusakatama yang dimulai sejak bulan Juni 2015 seseorang berinisial NPUB selaku Debitor melakukan permohonan fasilitas kredit kepada PT BPR Dana Berkah Pusakatama sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan menggunakan akta palsu berupa KTP, KK dan Buku Nikah dalam proses pengajuan kredit. Kemudian dugaan tindak pidana tersebut kemudian diperiksa, diadili oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta dan diputus pada tanggal 30 Juli 2020 dengan No. 178/Pid.B/2020/PN.Yyk, yang amarnya menyatakan NPUB sebagai Terdakwa I dan HTMS sebagai Terdakwa II

²¹ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana memakai akta palsu secara bersama-sama sebagaimana ketentuan Pasal 263 ayat (2) KUHP.

Berdasarkan uraian tersebut, PT BPR Dana Berkah Pusakatama tidak dapat menggunakan haknya untuk melakukan upaya penyelesaian kredit macet. Walaupun debitor telah memberikan *collateral* dalam bentuk Hak Tanggung dan jaminan tersebut memberikan kedudukan kreditor untuk didahulukan dalam hal pelunasan utang oleh debitor (*droit de preference*) dan hak jaminan atas tanah juga akan tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan tersebut meskipun dalam tangan siapapun tanah tersebut berada. (*droit de suite*).²² Pada faktanya, tindakan para Terpidana tersebut telah membuat PT BPR Dana Berkah Pusakatama selaku bank atau kreditor merugi. Bank menjadi tidak dapat melakukan upaya penyelesaian kredit bermasalah atas nama debitor MLY sebagaimana telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan.

Akta Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokok dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan sebagai perjanjian pelengkap atau *accessoir* yang idealnya dapat memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum terhadap masyarakat sebagai subjek hukum dalam melakukan hubungan hukum keperdataan menjadi tidak dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Dilain hal, Notaris diwajibkan oleh Undang-Undang untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.²³ Dan dalam pembuatan suatu Akta, Notaris wajib memenuhi unsur anatomi akta yang terdiri atas: a) Awal Akta atau kepala Akta, b) Badan akta; dan c) Akhir atau penutup

²² Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2007, hlm. 185

²³ Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Akta. Terkait dengan identitas diri para penghadap, dalam anatomi akta masuk dalam struktur badan akta. Berdasarkan uraian yang telah ditulis Penulis di atas, Penulis tertarik untuk mengangkat sebagai tugas akhir dengan judul “**Kedudukan Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Dihadapan Notaris Beserta Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang Terdapat Identitas Palsu**”

B. Rumusan Masalah

Dari uraian diatas dapat diambil rumusan masalah pokok, yakni bagaimana kedudukan akta perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris dan akta pembebanan hak tanggungan yang terdapat identitas palsu?

C. Tujuan Penelitian

Mengetahui kedudukan Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Dihadapan Notaris Beserta Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang Terdapat Identitas Palsu.

D. Tinjauan Pustaka

Hukum Indonesia mengatur perjanjian secara umum di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/Burgerlijk Wetboek pada Buku III Bab kedua tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Pengertian Perjanjian dapat dilihat dari Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mendefinisikan bahwa suatu Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²⁴

²⁴ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), 1992, hlm. 17

Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak yang lain dan yang memberi hak pada satu pihak untuk menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.²⁵ M. Yahya Harahap dengan menggunakan istilah perjanjian mendefinisikan perikatan sebagai hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²⁶ Apabila seorang yang berhutang tidak memenuhi kewajibannya, menurut bahasa hukum ia melakukan “wanprestasi” yang menyebabkan ia dapat digugat di depan hakim.²⁷

Kontrak merupakan golongan dari “perbuatan hukum”, perbuatan hukum yang dimaksud adalah suatu perbuatan yang menghasilkan akibat hukum dikarenakan adanya niat dari perbuatan satu orang atau lebih. Sehingga dapat dikatakan bahwa beberapa perbuatan hukum yang bersifat multilateral adalah kontrak.²⁸

Ciri khas yang paling penting dari suatu kontrak adalah adanya kesepakatan bersama (*mutual consent*) para pihak. Kesepakatan bersama ini bukan hanya merupakan karakteristik dalam pembuatan kontrak, tetapi hal itu penting sebagai suatu niat yang diungkapkan kepada pihak lain. Di samping itu,

²⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, (Yogyakarta:2014), hlm 2

²⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung:1986), hlm 6

²⁷ Subekti, *Op.Cit*, hlm 123

²⁸ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm 60

sangat mungkin suatu kontrak yang sah dibuat tanpa adanya kesepakatan bersama.²⁹

Salah satu persoalan penting di dalam hukum perjanjian atau kontrak adalah penentuan keabsahan suatu perjanjian. Tolok ukur keabsahan perjanjian tersebut di dalam system hukum perjanjian Indonesia ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat beberapa syarat-syarat dalam membuat suatu kontrak, antara lain:³⁰

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

1) Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).³¹

Paksaan terjadi, jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Misalkan ia akan dianiaya atau dibunuh jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Yang diancam harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Jikalau yang diancam itu suatu perbuatan yang memang diizinkan oleh undang-undang, misalnya ancaman akan menggugat yang

²⁹ *Ibid.*

³⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Loc.Cit*, hlm. 126

³¹ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 135

bersangkutan di depan hakim dengan penyitaan barang, itu tidak dapat dikatakan suatu paksaan.³²

Kekhilafan dapat terjadi, mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Kekhilafan mengenai orang, terjadi misalnya jika seorang direktur opera membuat kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi yang terkenal, tetapi kemudian ternyata bukan orang yang dimaksud. Hanya namanya saja yang kebetulan sama. Kekhilafan mengenai barang, terjadi misalnya jika orang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah tetapi kemudian ternyata hanya turunan saja.³³

Penipuan terjadi, apabila satu pihak dengan sengaja memeberikan keterangan-keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan perizinan.³⁴

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Beberapa golongan orang oleh undang-undang dinyatakan “tidak cakap” untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Mereka itu, orang yang dibawah umur, orang dibawah pengawasan (*curatele*) dan perempuan yang telah kawin.³⁵

Berdasarkan Buku I Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah

³² *Ibid.*

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Pasal 1130 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

menikah.³⁶ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hukum perjanjian Indonesia tidak menentukan batasan umur untuk menentukan kedewasaan. Batasan umur sebagai tolok ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perorangan atau hukum keluarga.³⁷

Kemudian belakangan, pengaturan mengenai batas kedewasaan juga ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Sekalipun undang-undang tersebut diberi judul Undang-Undang tentang Perkawinan, tetapi di dalamnya sebenarnya diatur hukum keluarga. Sekalipun tidak secara tegas mengatur “umur dewasa” berdasar Undang-Undang Perkawinan. Pasal 47 jo Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun.

Pasal 47 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orangtua selama mereka tidak dicabut kekuasaannya. Kemudian oleh ayat (2) pasal yang sama ditentukan lagi bahwa orangtua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum di dalam maupun diluar pengadilan.³⁸

Pasal 50 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 menentukan bahwa anak yang mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum melangsungkan perkawinan, yang tidak berada dibawah kekuasaan orangtua berada dibawah kekuasaan wali.

³⁶ Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁷ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm 177

³⁸ *Ibid.*

Kemudian ayat (2) pasal 50 tersebut ditentukan bahwa perwalian itu mengenai pribadi anak maupun bendanya.

3) Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah kewajiban debitor dan hak kreditor. Ini berarti bahwa hal tersebut itu adalah hal yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.³⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan, suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.⁴⁰

Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal tertentu atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini diperlukan untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang, jika terjadi perselisihan.⁴¹

J. Satrio menyatakan bahwa objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Jika Pasal 1332 dan 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbicara tentang *zaak* yang menjadi objek perjanjian, maka *zaak* disini adalah objek perjanjian. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa barang yang dimaksudkan tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan.⁴²

³⁹ *Ibid*, hlm 186

⁴⁰ Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴¹ Subekti, *Op. Cit*, hlm 136

⁴² Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm 187

4) Suatu Sebab Yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Secara letterlijk kata “*oorzaak*” atau “*causa*” berarti “sebab”, tetapi menurut riwayatnya, yang dimaksudkan dengan kata tersebut, ialah “tujuan”, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu sendiri dengan mengadakan perjanjian itu.

Secara teoritik harus dibedakan kausa yang halal dalam pengertian “tujuan” dan kausa halal dalam kaitan dengan “motif”. Kausa yang halal dalam perjanjian jual beli rumah bertujuan untuk beralihnya hak milik atas rumah itu dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran kepada penjual. Adapun motif mengapa penjual menjual mungkin dilandasi keinginan utang. Sebaliknya pembeli justru termotivasi membeli rumah itu untuk diberikan kepada anaknya. Hukum tidak memperhitungkan pertimbangan atau motivasi apa yang menggerakkan orang untuk melakukan tindakan hukum. Baik dalam jual beli maupun hibah harus memiliki kausa yang halal, terlepas dari motivasinya.⁴³

Kata kausa di dalam ilmu hukum sebenarnya mengandung makna perlu adanya dasar yang melandasi hubungan hukum dibidang harta kekayaan. Pembuat undang-undang ketika mengatakan suatu perjanjian tidak memiliki kausa hukum atau kausanya tidak halal, maka perjanjian tidak sah, sebenarnya hendak menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya akan memiliki hanya akan memiliki akibat hukum jika memenuhi dua syarat.⁴⁴

⁴³ *Ibid*, hlm 189

⁴⁴ *Ibid*, hlm 190

Syarat yang pertama yang menyatakan bahwa tujuan perjanjian mempunyai dasar yang pantas atau patut (*redelijk grond*). Syarat yang kedua menyatakan bahwa perjanjian itu harus mengandung sifat yang sah (*een geoorloofd karakter dragen*).

Halal disini maksudnya adalah kausa hukum yang ada tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketertiban umum atau kesusilaan. Jika objek dalam perjanjian itu illegal, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal.⁴⁵

Pasal 1335 jo Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan dengan kesusilaan (*goede zeden*) bukanlah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dengan daerah yang lainnya. Selain itu penilaian orang, terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman.⁴⁶

Terhadap 4 (empat) syarat tersebut, dapat dikatakan bahwa syarat pertama (kesepakatan) dan kedua (kecakapan) disebut sebagai syarat subjektif, dan syarat ketiga (hal tertentu) dan keempat (sebab yang halal) disebut sebagai syarat objektif.

Dalam hal kontrak mengandung cacat kehendak, karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan atau penyalahgunaan

⁴⁵ Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law* (Bandung:Citra Aditya Bakti), 1995, hlm 80

⁴⁶ J. Satrio, *Op.Cit*, hlm 109

keadaan hanya membawa akibat dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap membuat perjanjian tidak berakibat batalnya perjanjian itu. Sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian, perjanjian tersebut tetap sah.⁴⁷

E. Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai aspek hukum Kedudukan Akta Perjanjian Kredit Beserta Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang Terdapat Akta Identitas Palsu secara khusus adalah asli dan belum pernah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya. Namun, terdapat kemiripan dengan beberapa penelitian yang berbeda subjek dan objek, antara lain:

No.	Nama Peneliti	Judul	Tahun
1.	Lidya Christina Wardhani, S.H.	Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan	2017
2.	Dhea Mardheana, S.H.	Implikasi Yuridis Pemalsuan Tanda Tangan Pada Minuta Akta Terhadap Jabatan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1234 K/PID/2012)	2017
3.	Faizal	Mekanisme Objek Agunan Kredit Pada Bank Rakyat Indonesia Dengan Jaminan Surat Keputusan Pegawai Negeri Sipil	2015

⁴⁷ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.* hlm 167

		Di Lingkungan Pemerintahan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta	
--	--	--	--

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yuridis-normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, yang menggunakan objek kajian penulisan berupa pustaka-pustaka yang ada, baik berupa buku-buku, majalah, dan peraturan-peraturan yang mempunyai korelasi terhadap pembahasan masalah, sehingga penulisan ini juga bersifat penulisan pustaka (*library research*).⁴⁸

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-Undangan

Pendekatan dengan menggunakan legislasi atau regulasi,⁴⁹ dalam hal ini menggunakan Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, dan Undang-Undang Hak Tanggungan.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji konsep-konsep hukum dan pandangan ahli yang relevan dikarenakan belum atau tidak

⁴⁸ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta, 1998, hlm. 15.

⁴⁹ *Ibid*, hlm 97.

adanya aturan hukum untuk masalah yang dihadapi dengan membangun suatu konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitian.⁵⁰ Pendekatan konseptual, merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum yang akan melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi dalam penelitian ini.⁵¹

c. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan yang digunakan untuk mempelajari dan menganalisis penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.⁵² Dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

3. Objek Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi objek adalah Kedudukan Akta Perjanjian Kredit Beserta Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang Terdapat Akta Identitas Palsu.

4. Sumber Data Penelitian

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis , meliputi:

1. Undang-undang:

⁵⁰ *Ibid*, hlm 137.

⁵¹ Supianto, *Hukum Jaminan Fidusia: Prinsip Publisitas pada Jaminan Fidusia*, Penerbit Garudhawaca, Yogyakarta, 2015, hlm. 23.

⁵² M. Syamsudin dan Salman Luthan, *Mahir Menulis Studi Kasus Hukum (SKH)*, Edisi Pertama, Cetakan ke-1, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 135

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- c. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- d. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris;
- e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah..

2. Putusan Pengadilan:

- a. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 178/Pid.B/2020/PN.Yyk tetanggal 7 Oktober 2020.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang menggunakan peraturan yang digunakan sebagai penunjang dan memberikan penjelasan atas bahan hukum primer, baik berupa teori teori sebagai

prinsip dasar maupun penafsiran atau pendapat hukum. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Buku-buku atau literatur yang berisi pendapat para ahli hukum terkait dengan fokus penelitian;
 - b. Jurnal hukum yang terkait dengan fokus penelitian;
 - c. Situs situs internet baik domestik maupun asing yang dapat dipertanggungjawabkan dan memiliki keterkaitan dengan fokus penelitian.
- c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier dalam penelitian ini yaitu menggunakan bahan hukum penunjang yang dapat menunjang bahan hukum primer dan atau sekunder yakni meliputi:

1. Kamus istilah ekonomi dan bisnis khususnya dalam memberikan istilah istilah yang lazim digunakan dalam lingkup perusahaan baik online maupun offline.
 2. Kamus bahasa sebagai alat bantu alih bahasa, terutama dari literatur literatur asing yang menjadi refensi penelitian.
5. Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis Kualitatif-Deskriptif, yaitu data yang didapat diperoleh dari bahan tertulis seperti Peraturan Perundang-Undangan, dokumen, buku-buku, yang berupa ungkapan verbal, sehingga ketika menganalisis

dan menyajikan fakta secara sistematis lebih mudah dipahami dan disimpulkan.

Menurut Sugiyono bahwa penelitian kualitatif-deskriptif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat post-positivisme yang biasanya digunakan untuk meneliti pada kondisi objektif yang alamiah dimana peneliti berperan sebagai instrumen kunci.⁵³



⁵³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung Alfabeta, 2008, hlm.15.

BAB II

TINJAUAN TEORITIK TENTANG PERJANJIAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN, DAN AKTA OTENTIK

A. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Perikatan dengan Perjanjian memiliki hubungan yang saling berkaitan. Hubungan perikatan dengan perjanjian tersebut bahwa perikatan mempunyai arti yang lebih luas dari pada pengertian perjanjian.⁵⁴ Hal ini karena, perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan. Di samping itu, terdapat perikatan yang lahir dari ketentuan Undang-Undang.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa antara perjanjian dengan perikatan mempunyai hubungan yang berkaitan. Hubungan tersebut berupa perjanjian yang menerbitkan perikatan, sehingga perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Dengan kata lain, perjanjian melahirkan perikatan dan perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.⁵⁵

Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia menyamakan kontrak dengan perjanjian. Hal tersebut secara jelas terlihat dalam judul Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni “Perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian”.⁵⁶ Digunakannya kata “atau” diantara “kontrak” dan “perjanjian” menunjukkan kepada kita, bahwa

⁵⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Intermasa:Jakarta), 1984, hlm 122

⁵⁵ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Djambatan:Jakarta), 2005, hlm 331

⁵⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta:Ull Press), 2014, hlm 60

kata “perjanjian” dan “kontrak” menurut Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sama dan cara penyebutannya secara berturut-turut seperti tersebut diatas memang disengaja dengan tujuan untuk menunjukkan, bahwa pembuat undang-undang menganggap kedua istilah tersebut mempunyai arti yang sama.⁵⁷

Pelaku bisnis banyak yang memahami bahwa kedua istilah tersebut mempunyai pengertian yang berbeda. Secara dogmatic, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai produk hukum warisan colonial Belanda menggunakan istilah “*overeenkomst*” dan “*contract*” untuk pengertian yang sama, sebagaimana dapat dicermati dari judul Buku III titel kedua tentang “Perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian” yang dalam Bahasa Belanda sebagai Bahasa aslinya yakni “*van verbintenisse die uit contract of overeenkomst geboren worden*”.⁵⁸

Pemahaman yang berbeda tentang istilah “kontrak” dengan “perjanjian” atau “persetujuan” ditegaskan oleh R. Subekti. Istilah kontrak, menurut R. Subekti mempunyai pengertian yang lebih sempit, karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang dibuat secara tertulis.⁵⁹ Lebih lanjut Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa sistematika Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan mengatur tentang *overeenkomst* yang apabila diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia berarti

⁵⁷ J. Satrio, *Loc.Cit*

⁵⁸ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, dan Praktik Hukum*, (Bandung:Mandar Maju), 2012, hlm. 15

⁵⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, dalam bukunya Muhammad Syaifuddin, hlm. 15

perjanjian. Istilah kontrak adalah terjemahan dari *contract* dalam Bahasa Inggris.⁶⁰

Istilah “kontrak” dalam istilah hukum kontrak merupakan kesepadanan dari istilah yang asing. Misalnya dalam hukum kita sudah lama dikenal istilah “kebebasan berkontrak”, bukannya kebebasan “berperjanjian”, “berhutang”, atau “berperikatan”.⁶¹

Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.⁶² Terkait adanya perbedaan penafsiran definisi kontrak dan perjanjian atau perikatan oleh beberapa ahli, misalnya J.H Niewenhuis, J. Satrio, Hofmann, Mariam Darus Bardulzaman, Ridwan Khairandy, dan lainnya yang memberikan pengertian sama antara perjanjian dan kontrak.⁶³

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁶⁴ Definisi tersebut dianggap tidak lengkap dan terlalu luas. Dikatakan tidak lengkap, karena definisi tersebut hanya mengacu kepada perjanjian sepihak saja. Hal ini terlihat dari rumusan

⁶⁰ Muhammad Syaifuddin, *Op.Cit*, hlm 17

⁶¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti), 2007, hlm 2

⁶² Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Graha Ilmu:Yogyakarta), 2014, hlm 2

⁶³ Lukman Santosa, *Hukum Perikatan...*, hlm 16

⁶⁴ Ratna Artha Windari, *Loc.It*

kalimat “yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatnya kepada satu orang atau lebih”.⁶⁵

Dari pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menurut J. Satrio nampak ada kelemahan yaitu:⁶⁶

1. Kata “perbuatan” atau *rechtshandeling* disini mengandung makna yang dalam skema peristiwa hukum, maka peristiwa hukum yang timbul karena perbuatan atau tidakan manusia meliputi baik “tindakan hukum” maupun “tindakan manusia yang lain” (yang bukan tindakan hukum).
2. Kata “dengan mana satu orang atau lebih mengikatnya terhadap satu orang lain atau lebih”. Setiap orang yang membaca kalimat tersebut akan membayangkan adanya satu orang atau lebih yang terikat kepada satu orang atau lebih lainnya. Jadi kesan yang timbul adalah disatu pihak ada kewajiban dan dilain pihak ada hak. Yang demikian itu hanya cocok untuk perjanjian yang sepihak, sebab didalam perjanjian yang timbal balik pada kedua pihak ada hak maupun kewajiban.

Pengertian perjanjian disana tidak memperlihatkan adanya consensus dan tidak mempunyai tujuan yang jelas.⁶⁷ Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”⁶⁸ Hubungan

⁶⁵ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm 60

⁶⁶ J. Satrio, *Op.Cit*, hlm 19-20

⁶⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, (PT Citra Aditya Bakti:Bandung), 1995, hlm 15

⁶⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebagai Pengantar*, (Liberty:Yogyakarta), 1999, hlm 100

hukum dalam pengertian yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo tersebut adalah hubungan yang didasarkan adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menentukan peraturan atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kata sepakat yang dimaksud merupakan awal dari munculnya hak dan kewajiban dari para pihak dan apabila kesepakatan ini dilanggar maka akan ada akibat hukumnya, yang berupa sanksi yang diberikan kepada pelanggar kesepakatan tersebut. Akan tetapi dalam kesepakatan tersebut harus memperhatikan posisi atau keadaan dari pihak dalam perjanjian tersebut apakah ada unsur cacat kesepakatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang meliputi paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).⁶⁹

Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan pada kata sepakat, tetapi kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berarti bahwa apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksinya.⁷⁰

2. Istilah dan Pengertian Kredit

Secara etimologi kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “*credere*” yang di-Indonesiakan menjadi kredit, mempunyai arti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit, berarti memperoleh kepercayaan.⁷¹ Dapat dikatakan

⁶⁹ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 135

⁷⁰ Sudikno Mertokusumo dalam Ridwan Khairandy, hlm 58

⁷¹ Edy Putra T. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Penerbit: Liberty, Yogyakarta. 1986. Hlm. 1.

dalam hubungan ini bahwa kreditor atau bank (yang memberikan kredit) dalam hubungan perkreditan dengan debitor atau nasabah (yang menerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitor dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.⁷²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.⁷³

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dirumuskan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Dengan demikian, kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang yang dilakukan antara bank dan pihak lain, nasabah peminjam dana. Perjanjian pinjam meminjam uang itu dibuat atas dasar kepercayaan bahwa peminjam dalam tenggang waktu yang telah ditentukan akan melunasi atau

⁷² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. III, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), hlm. 236.

⁷³ Lihat KKBI tentang *Pengertian Kredit*, <https://kbbi.web.id/kredit> . Diakses tanggal 23 Oktober 2017.

mengembalikan pinjaman uang atau tagihan tersebut kepada bank disertai pembayaran sejumlah bunga sebagai imbal jasanya.⁷⁴

Kredit bank merupakan penentu utama dalam alokasi modal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa di sebagian besar negara, kredit lebih elastis terhadap produktivitas bagi usaha kecil dan bukan perusahaan besar. Ini berarti bahwa untuk jumlah kredit yang sama, perusahaan kecil akan memiliki hasil produktivitas lebih besar daripada yang dialami oleh perusahaan yang lebih besar. Ini adalah hasil yang relevan karena perusahaan besar mewakili sebagian besar lapangan kerja dan nilai tambah dalam ekonomi. Oleh karena itu, memastikan bahwa modal dialokasikan untuk penggunaan paling produktif sangat penting di perusahaan besar.⁷⁵

M. Jakile, mengemukakan bahwa kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar kembali hutangnya pada tanggal tertentu. Menurutnya, dari definisi ini dapat disimpulkan 4 (empat) elemen yang penting pula, yaitu:⁷⁶

1. Tidak seperti hibbah, transaksi kredit menyaratkan peminjam dan pemberi kredit untuk saling tukar menukar sesuatu yang bernilai ekonomis.

⁷⁴ Usman, *op. cit.*, hlm. 237.

⁷⁵ Fadi, Filippo Mauro, Gianmarco I.P. Ottaviano. *Banks credit and productivity growth*, Journal, 2008, February 2017. Page 20.

⁷⁶ Mariam Darus Badruzaman. 1978. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni. Hlm.22.

2. Tidak seperti pembelian secara kontan transaksi kredit mensyaratkan debitur untuk membayar kembali kewajibannya pada suatu waktu dibelakang hari.
3. Tidak seperti hibbah maupun pembelian secara tunai, transaksi kredit akan terjadi sampai pemberi kredit bersedia mengambil risiko bahwa pinjamannya mungkin tidak akan dibayar.
4. Sebegitulah jauh ia bersedia menanggung risiko, bila pemberi kredit menaruh kepercayaan terhadap peminjam. Risiko dapat dikurangi dengan meminta kepada peminjam untuk menjamin pinjaman yang diinginkan, meskipun sama sekali tidak dapat dicegah semua risiko kredit.

Berkaitan dengan pengertian kredit di atas, menurut ketentuan Pasal 1 Angka 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:⁷⁷

- a. cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
- b. pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang; dan
- c. pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

⁷⁷ Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 58.

Dari istilah kredit di atas, maka terdapat tujuan suatu penggunaan kredit, yaitu:⁷⁸

a. Kredit konsumtif

merupakan kredit yang diberikan kepada debitor untuk keperluan konsumsi seperti kredit profesi, kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor, pembelian alat-alat rumah tangga, dan lain sebagainya.

b. Kredit produktif, terdiri dari:

1. Kredit investasi

Dipergunakan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan lama seperti: tanah, mesin dan sebagainya. Namun demikian sering juga kredit ini digolongkan ke dalam kredit investasi adalah apa yang disebut sebagai Kredit Bantuan Proyek;

2. Kredit modal kerja (*Working Capital Credit/Kredit eksploitasi*)

Digunakan untuk membiayai modal lancar yang habis dalam pemakaian seperti untuk barang dagangan, bahan baku, overhead produksi, dan sebagainya;

3. Kredit likuiditas

Diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang dalam kesulitan likuiditas. Misalnya kredit likuiditas dari Bank Indonesia yang diberikan untuk bank-bank yang memiliki likuiditas di bawah bentuk uang.

⁷⁸ *Ibid.* hlm. 239-240.

Dari istilah kredit dan tujuan suatu penggunaan kredit di atas, maka jaminan pada penyaluran suatu kredit dapat dibedakan, antara lain:⁷⁹

- a. Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (*Unsecured loan*)
- b. Kredit dengan jaminan (*secured loan*)

3. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian-perjanjian diatur dalam Bab V sampai dengan XVIII Buku II KUHPerdara, yang mana tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank. Bahkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sendiri tidak mengenal istilah perjanjian kredit bank.

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi pemerintah, yang ditujukan kepada masyarakat bank. Diinstruksikan bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan “akad perjanjian kredit”. Instruksi demikian dimuat dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EKA/10/1996 *jo* Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 No. 2/539/UPK/Pem/1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia No. 2/643/UPK/Pemb/1966 tentang Pedoman Kebijaksanaan di Bidang Perkreditan.⁸⁰

Menurut Marhainis Abdul Hay ketentuan Pasal 1754 KUHPerdara tentang Perjanjian Pinjam Pakai, mempunyai pengertian identik dengan perjanjian kredit bank.⁸¹ Pasal 1754 KUHPerdara menentukan bahwa:

⁷⁹ *Ibid.*, hlm. 497-498.

⁸⁰ *Ibid.*

⁸¹ Abdul Hay, *Hukum Perbankan Di Indonesia. Jakarta, Pradnya Paramita.1979. Hlm.147.*

“Pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama”

Ketentuan Pasal 1754 itu oleh Wirjono Prodjodikoro ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat “riil”. Hal ini dapat dimaklumi, oleh karena Pasal 1754 tidak menyebutkan bahwa pihak ke 1 “mengikat diri untuk memberikan” suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis, melainkan bahwa pihak ke 1 “memberikan” suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian.⁸²

Bila pendirian Abdul Hay tersebut dihubungkan dengan penafsiran Wirjono Prodjodikoro atas pasal 1754 di atas, maka sebagai konsekuensi logisnya, berarti perjanjian kredit bank adalah perjanjian bersifat riil.⁸³

Perjanjian kredit menurut R. Subekti dan Marhainis Abdul Hay pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal yang sama juga dikemukakan oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa dasar perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam- meminjam di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754.⁸⁴

Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa perjanjian kredit bank adalah “perjanjian pendahuluan” dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima

⁸² Edy Putra, *op. cit.*, hlm. 31.

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ Usman, *op. cit.*, hlm. 261.

pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual, yang dikuasai oleh Undang-Undang Perbankan Tahun 1967 dan Bagian Umum KUHPerduta.⁸⁵

Penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil. Pada saat penyerahan uang dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam model perjanjian kredit pada kedua belah pihak.⁸⁶ Dengan demikian, jelaslah kiranya untuk mengetahui sifat perjanjian kredit bank tidak cukup hanya melihat KUHPerduta dan UUP 1967 saja, tetapi juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku atau digunakan dalam praktek perbankan, yaitu model-model perjanjian kredit.

Dilihat dari pengertian perjanjian kredit di atas maka dapat di temukan Unsur-unsur perjanjian kredit. Pada umumnya, dalam perjanjian pinjam meminjam akan ditekankan kewajiban pihak peminjam uang untuk melunasi, mengembalikan, atau mengangsur utang pokoknya beserta bunga atau imbalan sesuai dengan waktu yang ditentukan. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan ada beberapa unsur-unsur dalam pemberian kredit yang meliputi; kepercayaan, Tenggang waktu, *Degree of risk*, Prestasi.⁸⁷

Untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit atau pembiayaan umumnya perjanjian kreditnya dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*standards contract*). Perjanjian kredit bank dapat dibuat secara di bawah tangan ataupun secara akta *notariil*. Bentuk perjanjian

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ M. Djumhana, *op. cit.* Hlm 370-371.

kredit telah disediakan oleh pihak bank, sedangkan debitor hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Apabila debitor menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian tersebut, tetapi apabila debitor menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut.⁸⁸

4. Prinsip Kehati-Hatian dalam Penyaluran Kredit Bank

Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan utamanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.⁸⁹

Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian agar bank selalu dalam keadaan sehat, *likuid*, dan *solvent* (kesanggupan bank untuk membayar hutangnya). Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu menyimpan dananya di bank. Prinsip kehati-hatian juga bertujuan agar bank menjalankan usahanya secara baik dan benar dengan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku dalam dunia perbankan yang pada saatnya akan mewujudkan sistem perbankan yang sehat, efisien, dan bermanfaat bagi perkembangan ekonomi nasional.⁹⁰

⁸⁸ Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 71-72.

⁸⁹ Usman, *op. cit.*, hlm. 18.

⁹⁰ *Ibid.*, hlm. 19.

Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Perbankan yang diubah mengamankan agar prinsip kehati-hatian dipegang teguh dan ketentuan mengenai kegiatan usaha bank perlu disempurnakan terutama yang berkaitan dengan kegiatan penyaluran dana sehingga dalam beberapa ketentuan perbankan dijabarkan rambu-rambu penerapan pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam dunia perbankan yang merupakan suatu kewajiban atau keharusan bagi bank untuk memperhatikan, mengindahkan, dan melaksanakannya.⁹¹

Menurut ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dikemukakan bahwa: “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan Demokrasi Ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.” Dari ketentuan ini, menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian adalah salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan atau dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya. Prinsip kehati-hatian tersebut mengharuskan pihak bank untuk selalu berhati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya, dalam arti harus selalu konsisten dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan di bidang perbankan berdasarkan profesionalisme dan itikad baik.⁹²

Berkaitan dengan prinsip kehati-hatian, dapat ditemukan Pasal lain di dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang mempertegas kembali mengenai pentingnya prinsip kehati-hatian itu

⁹¹ *Ibid.*

⁹² Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 134-135.

diterapkan dalam setiap kegiatan usaha bank, yakni dalam Pasal 29 ayat (2), (3), (4), dan (5). Pasal 29 ayat (2) Undang-Undang Perbankan mengemukakan bahwa Bank Indonesia menetapkan ketentuan tentang kesehatan bank dengan memperhatikan aspek permodalan, kualitas aset, kualitas manajemen, *rentabilitas*, *likuiditas*, *solvabilitas*, dan aspek lain yang berhubungan dengan usaha bank.

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 29 ayat (3) juga dinyatakan bahwa Bank wajib memelihara kesehatan bank sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan wajib melakukan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Berdasarkan Pasal 29 ayat (2) dan (3) di atas, maka tidak ada alasan apapun juga bagi pihak bank untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan usahanya dan wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian. Hal ini berarti bahwa segala perbuatan dan kebijaksanaan yang dibuat dalam rangka melakukan kegiatan usahanya harus senantiasa berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁹³ Dalam Pasal 29 ayat (4) dikatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang memercayakan dananya kepada bank.

Pasal di atas mengandung arti perlunya diterapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka penyaluran kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah

⁹³ *Ibid.* hlm. 135.

kepada nasabah debitor. Ketentuan Pasal 29 ayat (2), (3), dan (4) di atas tentu berhubungan erat dengan ketentuan Pasal 29 ayat (5), karena bertujuan untuk melindungi kepentingan nasabah penyimpan dan simpanannya.⁹⁴ Adapun ketentuan tersebut menyampaikan bahwa untuk kepentingan nasabah, bank menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian bagi transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.

Prinsip kehati-hatian yang di maksud oleh Undang-Undang Perbankan sama sekali tidak dijelaskan, baik pada bagian isi pasal maupun dalam penjelasannya. Undang-Undang Perbankan hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkupnya saja sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 29 ayat (2), (3), (4), dan (5) di atas.

Menurut Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia, dikemukakan bahwa: "Dalam rangka melaksanakan tugas mengatur bank, Bank Indonesia berwenang menetapkan ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian."

Dalam Penjelasan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia., ketentuan-ketentuan perbankan yang memuat prinsip kehati-hatian bertujuan untuk memberikan rambu-rambu bagi penyelenggaraan kegiatan usaha perbankan, guna mewujudkan sistem perbankan yang sehat dan untuk tujuan mewujudkan sistem perbankan

⁹⁴ *Ibid.* hlm. 136.

yang sehat maka peraturan-peraturan di bidang perbankan yang ditetapkan Bank Indonesia harus didukung dengan sanksi-sanksi yang adil, kemudian pengaturan bank berdasarkan prinsip kehati-hatian tersebut disesuaikan pula dengan standar yang berlaku secara internasional.

Prinsip Kehati-hatian tercantum dibagian pasal sebelumnya yaitu Pasal 2, Pasal 8, dan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Pasal 2 UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.”

Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) UU Perbankan menyebutkan:

- (1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 11 ayat (1), (2), (3), (4) dan (4a), serta (5) UU Perbankan menyebutkan:

- (1) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk

kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan.

(2) Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak boleh melebihi 30% (tiga puluh perseratus) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

(3) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh bank kepada:

- a. pemegang saham yang memiliki 10 % (sepuluh perseratus) atau lebih dari modal disetor bank;
- b. anggota Dewan Komisaris;
- c. anggota Direksi;
- d. keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
- e. pejabat bank lainnya; dan
- f. perusahaan-perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e.

(4) Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak boleh melebihi 10% (sepuluh perseratus) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

(4A) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, bank dilarang melampaui batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana diatur dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4).

(5) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (3) wajib dilaporkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah dan diterapkannya suatu prinsip kehati-hatian, maka penilaian suatu bank untuk memberikan persetujuan terhadap suatu permohonan kredit dilakukan dengan berpedoman kepada 5C:

- a. *Character* (penilaian watak)

Penilaian watak atau kepribadian calon debitur

dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik calon debitur untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari. Hal ini dapat diperoleh terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara bank dan calon debitur atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian dan perilaku calon debitur dalam kehidupan kesehariannya.⁹⁵

Kreditur (bank) akan menilai bahwa debitur harus memenuhi salah satu unsur dari pemberian kredit ini, yaitu *character* atau kepribadian yang dapat berpengaruh terhadap dilaksanakannya dengan itikad baik atautkah tidak perjanjian kredit tersebut oleh debitur. Itikad baik para pihak dalam melaksanakan isi perjanjian sangat diperlukan, dimana dalam hal ini penting kiranya bagi bank untuk melakukan upaya pencegahan, untuk meminimalisir adanya resiko di dalam pemberian kredit bagi bank terhadap nasabah.

b. *Capacity* (Penilaian Kemampuan)

Bertujuan untuk melihat kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya mencari laba. Sehingga pada akhirnya akan terlihat *kemampuannya* dalam mengembalikan kredit yang di salurkan. Semakin banyak

⁹⁵ Usman, *op. cit.*, hlm. 246.

sumber pendapatan seseorang, semakin besar kemampuannya untuk membayar kredit.⁹⁶

Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat, sehingga calon debitornya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya.⁹⁷

c. *Capital* (Penilaian Modal)

Setiap nasabah yang mengajukan permohonan kredit harus pula menyediakan dana dari sumber lainnya atau modal sendiri dengan kata lain, *capital* adalah untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usaha yang akan dibiayai oleh bank.⁹⁸

Bank harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara menyeluruh mengenai masa lalu dan yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon debitur yang bersangkutan.⁹⁹

d. *Collateral* (Penilaian Agunan)

Calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan

⁹⁶ <http://pa-kotamobagu.go.id/ktgonline/2016/01/5089/> diakses pada tanggal 8 February 2018 pukul 10.00 WIB

⁹⁷ Usman. *Loc. Cit*

⁹⁸ <http://pa-kotamobagu.go.id/ktgonline/2016/01/5089/> diakses pada tanggal 8 Februari 2018, pukul 10.00

⁹⁹ Usman, *Op. Cit*, hlm. 247.

berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya untuk menanggung pembayaran kredit macet. Bank dapat meminta agunan tambahan dengan maksud apabila calon debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian kredit atau pembiayaan yang tersisa.¹⁰⁰

e. *Condition of Economy* (Penilaian Prospek Usaha)

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi sekarang dan untuk di masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing. Dalam kondisi perekonomian yang kurang stabil, sebaiknya pemberian kredit untuk sektor tertentu jangan diberikan terlebih dahulu dan kalau pun jadi diberikan sebaiknya juga dengan melihat prospek usaha tersebut di masa yang akan tersebut di masa yang akan datang.¹⁰¹

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga masa depan proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui.¹⁰²

¹⁰⁰ Usman, *Loc. Cit*

¹⁰¹ <http://pa-kotamobagu.go.id/ktgonline/2016/01/5089/> diakses pada tanggal 8 Februari 2018, pukul 10.00

¹⁰² *Ibid.*, hlm. 248.

f. *Personality*

Dalam hal ini pihak bank mencari data secara lengkap mengenai kepribadian si pemohon kredit, antara lain: mengenai riwayat hidupnya, pengalamannya dalam berusaha, pergaulan dalam masyarakat, dan lain-lain. Hal diperlukan untuk menentukan persetujuan kredit yang diajukan oleh pemohon kredit.¹⁰³

g. *Purpose* (Tujuan)

Bank juga harus mencari data tentang tujuan atau penggunaan kredit tersebut sesuai *line of business* kredit yang bersangkutan.¹⁰⁴

h. *Payment* (Pembayaran)

Penyaluran kredit pada bank harus mengetahui dengan jelas mengenai kemampuan dari pemohon kredit untuk melunasi utang kredit dalam jumlah dan jangka waktu yang ditentukan.¹⁰⁵

i. *Prospect* (Perolehan Laba)

Dalam hal ini bank harus melakukan analisis secara cermat dan mendalam tentang bentuk usaha yang akan dilakukan oleh pemohon kredit.¹⁰⁶

j. *Returns* (Hasil yang Diperoleh)

¹⁰³ Hermansyah, *op. cit.*, hlm. 63.

¹⁰⁴ *Ibid.*, hlm. 64.

¹⁰⁵ *Ibid.*,

¹⁰⁶ *Ibid.*,

Hasil yang diperoleh oleh debitor, dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditor. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos- ongkos, disamping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti untuk *cash flow*.¹⁰⁷

k. *Repayment* (Pembayaran Kembali)

Kemampuan bayar dari pihak debitor tentu juga harus dipertimbangkan, serta apakah kemampuan bayar tersebut *match* dengan *schedule* pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan itu.¹⁰⁸

1. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Risiko)

Hal yang harus juga diperhatikan adalah sejauh mana kemampuan debitor untuk menanggung risiko, misalnya dalam hal terjadi sesuatu di luar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet.¹⁰⁹

5. Syarat Sah Perjanjian

Ciri khas yang paling penting dari suatu kontrak adalah adanya kesepakatan bersama (*mutual consent*) para pihak. Kesepakatan bersama ini bukan hanya merupakan karakteristik dalam pembuatan kontrak, tetapi hal itu penting sebagai suatu niat yang diungkapkan kepada pihak lain. Di samping itu,

¹⁰⁷ Usman, *loc. cit.*

¹⁰⁸ *Ibid.*, hlm. 246.

¹⁰⁹ *Ibid.*,

sangat mungkin suatu kontrak yang sah dibuat tanpa adanya kesepakatan bersama.¹¹⁰

Salah satu persoalan penting di dalam hukum perjanjian atau kontrak adalah penentuan keabsahan suatu perjanjian. Tolok ukur keabsahan perjanjian tersebut di dalam system hukum perjanjian Indonesia ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat beberapa syarat-syarat dalam membuat suatu kontrak, antara lain:¹¹¹

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

Terhadap 4 (empat) syarat tersebut, dapat dikatakan bahwa syarat pertama (kesepakatan) dan kedua (kecakapan) disebut sebagai syarat subjektif, dan syarat ketiga (hal tertentu) dan keempat (sebab yang halal) disebut sebagai syarat objektif.

Dalam hal kontrak mengandung cacat kehendak, karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan atau penyalahgunaan keadaan hanya membawa akibat dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap membuat perjanjian tidak berakibat batalnya perjanjian itu. Sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian, perjanjian tersebut tetap sah.¹¹²

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Loc.Cit*, hlm. 126

¹¹² Ridwan Khairandy, *Op.Cit.* hlm 167

1) Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).¹¹³

Paksaan terjadi, jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman. Misalkan ia akan dianiaya atau dibunuh jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian. Yang diancam harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Jikalau yang diancam itu suatu perbuatan yang memang diizinkan oleh undang-undang, misalnya ancaman akan menggugat yang bersangkutan di depan hakim dengan penyitaan barang, itu tidak dapat dikatakan suatu paksaan.¹¹⁴

Kekhilafan dapat terjadi, mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Kekhilafan mengenai orang, terjadi misalnya jika seorang direktur opera membuat kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi yang terkenal, tetapi kemudian ternyata bukan orang yang dimaksud. Hanya namanya saja yang kebetulan sama. Kekhilafan mengenai barang, terjadi misalnya jika orang membeli sebuah lukisan

¹¹³ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 135

¹¹⁴ *Ibid*.

yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah tetapi kemudian ternyata hanya turunan saja.¹¹⁵

Penipuan terjadi, apabila satu pihak dengan sengaja memeberikan keterangan-keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kecilikan, sehingga pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan perizinan.¹¹⁶

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Beberapa golongan orang oleh undang-undang dinyatakan “tidak cakap” untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Mereka itu, orang yang dibawah umur, orang dibawah pengawasan (*curatele*) dan perempuan yang telah kawin.¹¹⁷

Berdasarkan Buku I Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah.¹¹⁸ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hukum perjanjian Indonesia tidak menentukan batasan umur untuk menentukan kedewasaan. Batasan umur sebagai tolok ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perorangan atau hukum keluarga.¹¹⁹

Kemudian belakangan, pengaturan mengenai batas kedewasaan juga ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Sekalipun undang-undang tersebut diberi judul Undang-Undang tentang

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ *Ibid.*

¹¹⁷ Pasal 1130 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹⁸ Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹⁹ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.*, hlm 177

Perkawinan, tetapi di dalamnya sebenarnya diatur hukum keluarga. Sekalipun tidak secara tegas mengatur “umur dewasa” berdasar Undang-Undang Perkawinan. Pasal 47 jo Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun.

Pasal 47 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orangtua selama mereka tidak dicabut kekuasaannya. Kemudian oleh ayat (2) pasal yang sama ditentukan lagi bahwa orangtua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum di dalam maupun diluar pengadilan.¹²⁰

Pasal 50 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 menentukan bahwa anak yang mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum melangsungkan perkawinan, yang tidak berada dibawah kekuasaan orangtua berada dibawah kekuasaan wali. Kemudian ayat (2) pasal 50 tersebut ditentukan bahwa perwalian itu mengenai pribadi anak maupun bendanya.

3) Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu.

¹²⁰ *Ibid.*

Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah kewajiban debitor dan hak kreditor. Ini berarti bahwa hal tersebut itu adalah hal yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.¹²¹

Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan, suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.¹²²

Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal tertentu atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini diperlukan untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang, jika terjadi perselisihan.¹²³

J. Satrio menyatakan bahwa objek perjanjian adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Jika Pasal 1332 dan 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbicara tentang *zaak* yang menjadi objek perjanjian, maka *zaak* disini adalah objek perjanjian. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa barang yang dimaksudkan tidak harus disebutkan, asalkan nanti dapat dihitung atau ditentukan.¹²⁴

4) Suatu Sebab Yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Secara letterlijk kata "*oorzaak*" atau "*causa*" berarti "sebab", tetapi menurut riwayatnya, yang dimaksudkan dengan kata tersebut, ialah "tujuan", yaitu apa

¹²¹ *Ibid*, hlm 186

¹²² Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹²³ Subekti, *Op.Cit*, hlm 136

¹²⁴ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm 187

yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu sendiri dengan mengadakan perjanjian itu.

Secara teoritik harus dibedakan kausa yang halal dalam pengertian “tujuan” dan kausa halal dalam kaitan dengan “motif”. Kausa yang halal dalam perjanjian jual beli rumah bertujuan untuk beralihnya hak milik atas rumah itu dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran kepada penjual. Adapun motif mengapa penjual menjual mungkin dilandasi keinginan utang. Sebaliknya pembeli justru termotivasi membeli rumah itu untuk diberikan kepada anaknya. Hukum tidak memperhitungkan pertimbangan atau motivasi apa yang menggerakkan orang untuk melakukan tindakan hukum. Baik dalam jual beli maupun hibah harus memiliki kausa yang halal, terlepas dari motivasinya.¹²⁵

Kata kausa di dalam ilmu hukum sebenarnya mengandung makna perlu adanya dasar yang melandasi hubungan hukum dibidang harta kekayaan. Pembuat undang-undang ketika mengatakan suatu perjanjian tidak memiliki kausa hukum atau kausanya tidak halal, maka perjanjian tidak sah, sebenarnya hendak menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya akan memiliki hanya akan memiliki akibat hukum jika memenuhi dua syarat.¹²⁶

Syarat yang pertama yang menyatakan bahwa tujuan perjanjian mempunyai dasar yang pantas atau patut (*redelijk grond*). Syarat yang kedua menyatakan bahwa perjanjian itu harus mengandung sifat yang sah (*een geoorloofd karakter dragen*).

¹²⁵ *Ibid*, hlm 189

¹²⁶ *Ibid*, hlm 190

Halal disini maksudnya adalah kausa hukum yang ada tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketertiban umum atau kesusilaan. Jika objek dalam perjanjian itu illegal, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal.¹²⁷

Pasal 1335 jo Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan dengan kesusilaan (*goode zeden*) bukanlah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dengan daerah yang lainnya. Selain itu penilaian orang, terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman.¹²⁸

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Ikhwal hak tanggungan, secara yuridis merujuk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan). Sebelum dibuatnya Undang-Undang Hak Tanggungan, hak tanggungan telah dikenal dengan merujuk pada ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria)

¹²⁷ Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law* (Bandung:Citra Aditya Bakti), 1995, hlm 80

¹²⁸ J. Satrio, *Op.Cit*, hlm 109

khususnya di dalam Pasal 51.¹²⁹ Undang-Undang Pokok Agraria sendiri mengadopsi hak tanggungan sebagai lembaga jaminan bagi tanah berasal dari istilah jaminan dalam hukum adat.¹³⁰ Undang-Undang Pokok Agraria ini yang kemudian mencita-citakan bahwa ketentuan mengenai hak tanggungan akan diatur dengan undang-undang tersendiri. Namun sebelum undang-undang dimaksud terbentuk, maka berlaku ketentuan hipotik dan kreditverban.¹³¹ Kelak ketika hak tanggungan telah mempunyai alas hukum yang jelas dan pasti, maka pemberian jaminan terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria hanya dapat dilakukan hak tanggungan.¹³² Meskipun memang antara hak tanggungan dengan hipotik dan kreditverban tidak bisa disamakan, namun maksud dari ketentuan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, menurut pendapat Penulis adalah dalam rangka mengisi kekosongan hukum sembari menunggu landasan hukum yang pasti mengenai hak tanggungan. Hanya saja, memang konsekuensinya menjadi sering disalahpahami seolah hipotik dan kreditverban adalah sama dengan hak tanggungan, seperti disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 yang memaknai hipotik adalah hak tanggungan sebagaimana diatur di dalam Pasal 1162 KUHPerdara.

¹²⁹ Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”.

¹³⁰ Djuahendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Nuansa Madani, Bandung, 1995, hlm. 243

¹³¹ Lihat dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹³² Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, Cetakan Kedua, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 95

Boedi Harsono menyebutkan,¹³³ hak tanggungan itu sudah ada, hanya saja belum ada pengaturannya sehingga berlaku ketentuan hipotik dan kreditverban yang berakibat munculnya istilah hak tanggungan hipotik dan hak tanggungan kreditverban.

Untuk memperjelas bahwa antara hak tanggungan, hipotek dan kreditverban berbeda, berikut akan diuraikan sekilas mengenai masing-masing makna dan dasar hukumnya antara ketiganya. Hipotik merupakan hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Hipotik adalah suatu bentuk jaminan berupa benda tak bergerak seperti tanah dan yang melekat di atasnya, yang dijamin kepada kreditor sebagai jaminan bagi pelunasan utangnya.¹³⁴ Hipotik ini mengacu pada ketentuan Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, objek hipotik adalah benda tidak bergerak yang sudah tertentu wujudnya, serta benda yang diberi kedudukan sebagai benda tidak bergerak misalnya kapal laut yang berbobot 20 M3 ke atas yang terdaftar.¹³⁵ Adapun berkaitan dengan tanah, objek hipotik setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang terdaftar dan dibuktikan dengan sertifikat. Hipotik dapat hapus menurut ketentuan dalam Pasal 1209 KUHPerdata yaitu karena perhutangan pokok hapus, pelepasan hipotik oleh pihak kreditor, dan penetapan hakim.¹³⁶

¹³³ Boedi Harsono, "Hukum Jaminan" dalam Djuahendah Hasan, *Lembaga... Op., Cit.*, hlm. 277

¹³⁴ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Jaminan... Op., Cit.*, hlm. 95

¹³⁵ Djuahendah Hasan, *Lembaga... Op., Cit.*, hlm. 245

¹³⁶ *Ibid...*, hlm. 272

Adapun kreditverban, sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria terdapat perbedaan dengan hipotik, terutama berkaitan dengan objek jaminan. Bila objek hipotek adalah benda tidak bergerak dan benda bergerak yang diberi kedudukan sebagai benda tidak bergerak seperti kapal, maka objek kreditverban adalah hak milik adat, hak milik masyarakat adat, hak usaha di atas tanah partikelir, hak milik yang tidak terbagi di atas tanah domein negara milik bumiputera dan persekutuan perdata bumiputera, juga bangunan-bangunan dan tanaman yang terletak di atas tanah bumiputera. Akibatnya, kreditverban tidak bisa diberlakukan secara umum sebagaimana hipotik, namun terdapat daerah-daerah tertentu dimana kreditverban dapat dipasang.¹³⁷

Setelah munculnya Undang-Undang Pokok Agraria, maka kemudian muncul hak tanggungan sebagai penjaminan hak atas tanah. Hanya saja Undang-Undang Pokok Agraria tidak mengatur secara terperinci mengenai hak tanggungan, namun “menjanjikan” akan ada pengaturan tersendiri mengenai hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57. Karena itu, Subekti berpandangan bahwa ketentuan Pasal 57 itu merupakan bentuk transisi yang mempertahankan ketentuan hipotik dan kreditverban sampai dengan terbentuk pengaturan tersendiri mengenai hak tanggungan yang harus diadakan.¹³⁸ Dengan demikian, maka Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria itu secara tidak langsung membedakan antara hipotik, kreditverban, dan hak tanggungan yang secara konseptual mengenai hipotik dan kreditverban telah diuraikan di atas. Demikian pula, pada akhirnya tidak sedikit pandangan bahwa Undang-Undang

¹³⁷ *Ibid...*, hlm. 274

¹³⁸ Subekti, “Suatu Tinjauan tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional” dalam *Ibid...*, hlm. 277

Hak Tanggungan lahir sebagai penjabaran lebih lanjut dari Undang-Undang Pokok Agraria yang sejak semula berlandaskan pada hukum adat.¹³⁹

Secara konseptual, Budi Harsono mendefinisikan hak tanggungan sebagai penguasaan hak atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dijadikan agunan. Penguasaan tersebut bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, namun untuk menjualnya jika suatu waktu debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya. Esensi dari definisi tersebut yaitu penguasaan pada tanah dengan wewenang yang melekat kepadanya bukan untuk melakukan penguasaan fisik, namun untuk menjualnya apabila terjadi cedera janji yang dilakukan oleh debitur.¹⁴⁰

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi mengenai hak tanggungan sebagai berikut:

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan angka 4 disebutkan lebih rinci, bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan suatu hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain, dengan artian bahwa apabila debitur cedera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk

¹³⁹ Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Cetakan Kedua, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2016, hlm. 185

¹⁴⁰ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cetakan Pertama, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 97

menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.¹⁴¹

Berdasarkan uraian di atas, dapat disarikan beberapa ciri dari hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu:¹⁴²

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau disebut juga dengan *droit de preference*;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun benda itu berada atau yang juga dikenal dengan *droit de suit*, sehingga biarpun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji;
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak yang mempunyai kepentingan; dan
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Beberapa asas yang melekat pada hak tanggungan yaitu:¹⁴³

1. Hak tanggungan tidak dapat dibagi (*ondeelbaarheid*) atau tidak dapat dipisah-pisahkan. Hal ini dapat dilihat di dalam ketentuan Pasal 2 ayat

¹⁴¹ Lihat dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹⁴² Salim HS, *Perkembangan... Op., Cit.*, hlm. 98

¹⁴³ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 308-310

- (1) Undang-Undang Hak Tanggungan,¹⁴⁴ yang berarti bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Dilunasinya sebagian utang yang dijamin dengan hak tanggungan, tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi, sehingga pelunasan sebagian utang dari debitur tidak menyebabkan terbebasnya dari sebagian objek hak tanggungan.
2. Hak tanggungan mengandung *royal parsial*. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan,¹⁴⁵ yang merupakan bentuk penyimpangan dari sifat hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi.
3. Hak tanggungan mengikuti benda yang dijamin dalam tangan siapapun berada. Hal ini disebutkan secara tegas dalam Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan.¹⁴⁶ Sifat ini melekat pada hak tanggungan untuk memberikan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Meskipun objek hak tanggungan telah

¹⁴⁴ Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan, “hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan”.

¹⁴⁵ Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan “Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”.

¹⁴⁶ Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan, “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada”.

berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, apabila ternyata debitur cidera janji.

4. Hak tanggungan bersifat bertingkat, dalam artian terdapat peringkat yang lebih tinggi di antara kreditor pemegang hak tanggungan. Asas ini menghendaki agar pemberi jaminan atau pemilik benda yang menjadi objek hak tanggungan masih mempunyai kewenangan untuk dapat membebaskan lagi benda yang sama dan yang telah menjadi objek hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu lainnya, sehingga akan terdapat peringkat kreditor pemegang hak tanggungan. Secara normatif-yuridis, asas ini mendasarkan pada ketentuan Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan,¹⁴⁷ yang mengatur tentang peringkat pemegang hak tanggungan. Konsekuensinya, akan terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, pemegang hak tanggungan peringkat kedua, pemegang hak tanggungan peringkat ketiga, dan seterusnya. Dengan demikian pemegang hak tanggungan yang lebih dahulu akan mempunyai peringkat yang lebih tinggi dibandingkan dengan pemegang hak tanggungan berikutnya.
5. Hak tanggungan membebani hak atas tanah tertentu. Ini juga dikenal dengan asas spesialisitas, yang diderivasi dari ketentuan Pasal 11 dan

¹⁴⁷ Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan, “Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor Pertanahan”.

Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan. Asas spesialitas ini menghendaki bahwa hak tanggungan hanya membebani hak atas tanah tertentu saja dan secara spesifik uraian mengenai objek dari hak tanggungan itu dicantumkan di dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT). Spesifikasi yang harus dicantumkan tersebut sekurang-kurangnya meliputi subjek hak tanggungan, utang yang dijamin dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, serta objek hak tanggungan.

6. Hak tanggungan wajib didaftarkan. Hal ini untuk memenuhi asas publisitas yang diderivasi dari ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu pemberian hak tanggungan harus diumumkan atau didaftarkan, sehingga pemberian hak tanggungan dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan mengikat pula terhadap pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
7. Hak tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu yang dicantumkan di dalam akta pemberian hak tanggungan (APHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Bahwa hak tanggungan dapat diberikan dengan atau tanpa disertai janji-janji tertentu yang sifatnya fakultatif atau tidak limitatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya pemberian hak tanggungan, karenanya pemberian hak tanggungan dapat saja tanpa disertai dengan janji-janji tertentu. Dalam hal disertai dengan janji-janji tertentu yang

dimuat dalam APHT, yang kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan, maka tentu janji-janji tertentu itu mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Berkaitan dengan objek hak tanggungan, tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan pembebanan hak tanggungan. Terdapat beberapa syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:¹⁴⁸

1. Hak atas tanah yang hendak dijamin dengan utang tersebut harus bernilai ekonomis, yaitu dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Haruslah hak atas tanah yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk hak-hak atas tanah wajib didaftarkan dalam daftar umum sebagai pemenuhan asas publisitas, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
3. Hak-hak atas tanah tersebut dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
4. Hak atas tanah tersebut ditunjuk atau ditentukan oleh undang-undang.

Berdasarkan beberapa syarat di atas, maka yang dapat menjadi objek hukum dalam hak tanggungan terbagi ke dalam 3 (tiga) klaster, yaitu hak-hak atas tanah yang ditunjuk oleh Undang-Undang Pokok Agraria meliputi hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan; hak atas tanah yang ditunjuk sendiri oleh Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 ayat (2)

¹⁴⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm. 386

dan ayat (3) yaitu hak pakai atas tanah negara (HPATN), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dan hak pakai atas tanah milik (HPATM); serta hak atas tanah yang sebelumnya ditunjuk dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu rumah susun yang didirikan di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai atas tanah negara, dan hak milik atas satuan rumah susun yang bangunannya didirikan di atas tanah milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai atas tanah negara.¹⁴⁹

Menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, objek hak tanggungan tidak terbatas pada tanah. Selain tanah, bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang telah ada atau yang akan ada di kemudian hari, dengan sendirinya dapat menjadi objek hak tanggungan.

Berkaitan dengan subjek hukum dalam hak tanggungan, dapat mengacu pada ketentuan dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan. Bahwa subyek hukum dalam hak tanggungan terdiri dari pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat berupa perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Keabsahan wewenang tersebut mutlak harus melekat pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah hak tanggungan, mengingat lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya

¹⁴⁹ Rachmadi Usman, *Hukum... Op., Cit.*, hlm. 312

hak tanggungan.¹⁵⁰ Adapun penerima dan pemegang hak tanggungan, tidak terdapat persyaratan khusus, dapat berupa perseorangan, badan hukum, bahkan orang asing atau badan hukum asing, selama kredit yang diberikan tersebut dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.¹⁵¹

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan melalui 2 (dua) tahapan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan, dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Tahap pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin. Beberapa hal yang wajib dicantumkan di dalam APHT tersebut adalah:¹⁵²

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak dengan ketentuan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Negara Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Nilai tanggungan;
- d. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa di dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji tertentu, misalnya:¹⁵³ janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak

¹⁵⁰ *Ibid...*, hlm. 313

¹⁵¹ Lihat dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

¹⁵² Rachmadi Usman, *Hukum... Op., Cit.*, hlm. 315

¹⁵³ *Ibid...* hlm. 315

tanggungan; janji membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan; janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan; janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan; janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan; dan sebagainya. Tahap berikutnya yaitu pendaftaran hak tanggungan pada dan oleh kantor pertanahan yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. Ketentuan mengenai pendaftaran hak tanggungan ini dapat dilihat dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya sebagaimana diatur di dalam Pasal 16 dan Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan. Peralihan hak tanggungan dapat dilakukan dengan 4 (empat) cara, yaitu:¹⁵⁴

1. Cessie

Cessi merupakan perbuatan hukum pengalihan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lainnya yang harus dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan. Cessi tidak bisa dilakukan secara lisan, atau dengan kata lain cessi yang dilakukan dengan lisan adalah tidak sah.

¹⁵⁴ Salim HS, *Perkembangan... Op., Cit.*, hlm. 185-186

2. Subrogasi

Subrogasi merupakan penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitur. Subrogasi dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu perjanjian (kontraktual) atau undang-undang. Akibat dari subrogasi adalah beralihnya hak tuntutan dari kreditur kepada pihak ketiga.

3. Pewarisan

Peralihan hak tanggungan berupa pewarisan terjadi sebagaimana layaknya hukum waris.

4. Sebab-sebab lainnya

Sebab-sebab lain yang menjadi alas peralihan hak tanggungan misalnya yaitu dalam hal terjadinya pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan sebelumnya kepada perusahaan yang baru.

Hak tanggungan juga mempunyai masa akhir yang dikenal dengan hapusnya hak tanggungan. Hal ini diatur di dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan. Bahwa beberapa hal yang menyebabkan berakhir atau hapusnya hak tanggungan yaitu hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan; dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, yang ini dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan; pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, yang ini biasanya terjadi karena permohonan pembeli

hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan; dan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hapusnya hak atas tanah ini dikarenakan beberapa hal sebagaimana disebutkan dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria atau berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

C. Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik

Sebuah tulisan yang sengaja dibuat (dan ditandatangani) khusus untuk dijadikan bukti atas hal yang disebut di dalamnya, maka tulisan tersebut dapat dikategorikan sebagai akta. Tulisan-tulisan lain yang dibuat dengan maksud bukan selain itu, maka disebut sebagai tulisan bukan akta.¹⁵⁵ Perspektif tersebut menunjukkan bahwa akta mempunyai hubungan kuat dengan pembuktian. Bahkan dapat dikatakan bahwa ukuran sebuah tulisan dapat dikategorikan sebagai akta adalah dapat atau tidaknya menjadi bukti.

Dalam literatur hukum, ada setidaknya 3 (tiga) jenis kekuatan pembuktian dari alat-alat bukti yang berupa akta, yaitu kekuatan pembuktian ekstrem, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian material.¹⁵⁶ Tentu tidak semua akta mengandung semua jenis kekuatan pembuktian tersebut. Demikian pula dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang sama, maupun akibat dari syarat-syarat yang tidak dapat dipenuhi, terdapat perbedaan antara akta yang satu dengan yang lainnya. Akar

¹⁵⁵ Paulus J. Soepratignja, *Teknik Pembuatan Akta Kontrak*, Cetakan Kelima, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2016, hlm. 6

¹⁵⁶ *Ibid...*, hlm. 18

dari perbedaan tersebut tentu berasal dari perbedaan bentuk, macam, atau jenis akta.¹⁵⁷

Dilihat dari prosedur pembuatannya, merujuk pada ketentuan Pasal 1867 KUHPerdara, akta dapat dikategorikan ke dalam 2 (dua) jenis, yaitu akta autentik dan akta bawah tangan. Menurut Black's Law Dictionary, akta autentik yaitu:¹⁵⁸

A deed executed with certain prescribed formalities, in the presence of notary, mayor, greffer, or functionary qualified to act in the place in which it is drawn up. (akta yang dibuat dengan beberapa formalitas tertentu, di hadapan seorang notaris, walikota, panitera, atau pejabat yang memenuhi syarat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 1868 KUHPerdara memaknai akta autentik sebagai suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sebuah akta dapat dikategorikan sebagai akta autentik apabila memenuhi 3 (tiga) kriteria utama sesuai ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara maupun ketentuan Pasal 165 *Het Herzene Indonesisch Reglement* (HIR), yaitu:¹⁵⁹

1. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
2. Dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan; dan
3. Pejabat umum yang oleh siapa pembuatan akta ditandatangani, harus memiliki kewenangan untuk itu di tempat dimana akta dibuat.

¹⁵⁷ *Ibid.*

¹⁵⁸ Henry Campbell Black dalam Salim HS, dkk., *Perancangan Kontak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 33

¹⁵⁹ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 7

Pejabat umum sebagaimana dimaksud pada kriteria atau syarat di atas yaitu hakim, juru sita pada pengadilan, pegawai catatan sipil, notaris, dan pejabat-pejabat lain yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta autentik seperti juru lelang atau pejabat pembuat akta tanah. Karena ketiga syarat tersebut bersifat kumulatif, maka suatu akta yang dibuat tidak memenuhi syarat di atas, akan dikategorikan sebagai akta di bawah tangan.

Salim HS menyebut, akta autentik mempunyai setidaknya 3 (tiga) fungsi, yaitu:¹⁶⁰ sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu; sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak; sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

R. Soeroso menyebutkan bahwa keistimewaan akta autentik adalah sifatnya yang merupakan alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs* tentang apa yang dimuat di dalamnya), yaitu apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap bahwa apa yang ada atau tertulis di dalam akta autentik dimaksud merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian. Pihak yang menyangkal kebenaran dari akta autentik adalah yang harus membuktikan ketidakbenarannya.¹⁶¹ Berbeda dengan akta di bawah tangan, yang tidak terikat bentuk formal dan dapat dibuat

¹⁶⁰ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketujuh, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 43

¹⁶¹ R. Soeroso, *Perjanjian... Op., Cit.*, hlm. 7

bebas oleh setiap subyek hukum yang mempunyai kepentingan, apabila diakui atau tidak disangkal oleh penandatanganan, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta autentik. Namun apabila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya.¹⁶²

Cara pembuatan akta autentik bila mengacu pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, dapat diklasifikasikan ke dalam 2 (dua) jenis, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat dan akta yang dibuat di hadapan pejabat. Akta yang dibuat oleh pejabat disebut juga dengan *ambtelijke-akte* (akta pejabat) atau *relaas-akte*, yang biasanya hanya memuat keterangan atau pernyataan dari pejabat umum pembuat akta, seperti catatan sipil, akta kehakiman. Sedangkan akta yang dibuat “di hadapan” pejabat atau *partij-akte* (akta para pihak), adalah akta yang memuat keterangan atau pernyataan tentang segala apa yang dikehendaki oleh atau antara subjek pembuat akta, namun dibuat dengan perantaraan seorang pejabat umum. Karena itu, pejabat umum dimaksud berperan “hanya” mengkonstateer segala apa yang dihadapi itu.¹⁶³ Victor M. Simatupang dan Cormentyana Sitanggang berpendapat bahwa perbedaan dari kedua akta itu adalah:¹⁶⁴

1. Akta *relaas* dibuat oleh pejabat, sedangkan akta para pihak dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat itu untuk membuat akta yang mereka inginkan tersebut;
2. Dalam akta para pihak, para pejabat pembuat akta sama sekali tidak pernah memulai inisiatif, sedangkan dalam akta *relaas*, pejabat pembuat akta itu kadang-kadang yang memulai inisiatif untuk membuat akta itu;

¹⁶² *Ibid...*, hlm. 10

¹⁶³ Paulus J. Soepratignja, *Teknik... Op., Cit.*, hlm. 20

¹⁶⁴ Victor Simatupang dan Cormentyana Sitanggang, “Grose Akta Dalam Pembuktian dan Eksekutorial”, dalam Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2010, hlm. 43-44

3. Akta para pihak harus ditandatangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat autentiknya, sedangkan akta *relaas* tanda tangan demikian tidak merupakan keharusan;
4. Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta itu, sedangkan akta *relaas* berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri;
5. Kebenaran dari isi akta *relaas* tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu, sedangkan kebenaran isi akta para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Akad

Di dalam hukum Islam istilah yang telah lama dikenal adalah akad sebagai padanan perjanjian atau kontrak. Belakangan di dalam hukum Islam kontemporer dikenal pula istilah *iltizam* sebagai padanan istilah perikatan. Semula istilah *iltizam* digunakan untuk menyebut perikatan yang timbul dari kehendak sepihak saja, kadang-kadang dipakai pula dalam arti perikatan yang timbul dari perjanjian. Berikutnya zaman modern, istilah *iltizam* untuk menyebut perikatan pada umumnya.¹⁶⁵

Secara etimologis perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa*, atau akad. Dalam Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.¹⁶⁶

Dalam Al-Qur'an sendiri setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian, yaitu akad (al-aqadu) dan kata ahd (al-ahdu), Al-Qur'an

¹⁶⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 47

¹⁶⁶ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004, hlm 1

memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam Al-Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian.¹⁶⁷

Dengan demikian, istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbinten*, sedangkan kata *Al-ahdu* dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada sangkut-pautnya dengan kemauan pihak lain. Janji hanya mengikat bagi orang-orang yang bersangkutan, sebagaimana yang telah diisyaratkan dalam Al-Qur'an Surat Ali Imran ayat 76.¹⁶⁸

Rumusan akad diatas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus setelah akad secara efektif mulai diberlakukan. Dengan demikian akan diwujudkan dalam *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya kesukarelaan secara timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang harus sesuai dengan kehendak syariat. Artinya bahwa seluruh perikatan yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak atau lebih baru dianggap sah apabila secara keseluruhan tidak bertentangan dengan syariat Islam. Dengan adanya *ijab* *Kabul* yang didasarkan pada ketentuan syariat, maka suatu akad akan menimbulkan akibat hukum pada

¹⁶⁷ Mariam Darus Bardruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 247

¹⁶⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2010, hlm 23

obyek perikatan, yaitu terjadinya pemindahan kepemilikan atau pengalihan kemanfaatan dan seterusnya.¹⁶⁹

Ahmad Azhar Basyir, memberikan definisi akad adalah suatu perikatan antara ijab dan Kabul dengan cara yang dibenarkan syarak yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedang Kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.¹⁷⁰

2. Asas-asas Kontrak dalam Hukum Kontrak Islam

Sama seperti halnya asas-asas kontrak yang dikemukakan para pakar hukum kontrak di *common law* atau *civil law*, pakar hukum kontrak Islam yang mengemukakan sejumlah asas-asas kontrak yang berbeda. Syamsul Anwar mengemukakan 8 (delapan) asas kontrak di dalam hukum kontrak Islam, yakni:¹⁷¹

a. Asas Ibahah

Asas ibahah menjadi landasan kebebasan berkontrak. Asas ini didasarkan pada maksim bahwa pada dasarnya sesuatu diperbolehkan kecuali ada ketentuan atau dalil yang melarangnya.¹⁷²

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini pada dasarnya menyatakan bahwa akad atau kontrak akan lahir setelah ada kata sepakat oleh para pihak.

c. Asas Kebebasan Berakad

¹⁶⁹ *Ibid*

¹⁷⁰ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hlm 65

¹⁷¹ Syamsul Anwar, *Op.Cit*, hlm 83

¹⁷² *Ibid*

Sama seperti asas kebebasan berkontrak yang dikenal di dalam sistem *common law* atau *civil law*, kebebasan berkontrak dalam hukum kontrak Islam juga menyatakan akan kebolehan para pihak yang membuat kontrak untuk menentukan isi kontrak. Kebebasan berkontrak di dalam hukum kontrak Islam dibatasi ketentuan yang terdapat di dalam Al-Qur'an dan Sunnah, misal kontrak tidak mengandung unsur riba dan gharar.

d. Asas Janji itu Mengikat

Asas ini sepadan dengan kekuatan mengikatnya perjanjian yang didasarkan pada maksim *pacta sun servanda*.

e. Asas Keseimbangan

Isi kontrak adalah kewajiban dan hak para pihak yang mengadakan kontrak. Kewajiban dan hak para pihak tersebut semestinya imbang. Idealnya memang demikian, tetapi secara *factual* hal tersebut sangat jarang terjadi.

f. Asas Kemaslahatan

Asas ini dimaksudkan bahwa kontrak yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian atau keadaan yang memberatkan.

g. Asas Amanah

Asas ini dimaksudkan bahwa masing-masing pihak yang bertransaksi harus dilandasi iktikad baik.

h. Asas Keadilan

Asas ini dimaksudkan agar para pihak dalam menentukan isi kontrak dan melaksanakan kontrak berlaku adil.

3. Berakhirnya Perjanjian

Dalam konteks hukum Islam, perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan berakhir jika dipenuhi 3 (tiga) hal sebagai berikut:¹⁷³

a) Berakhirnya masa berlaku akad.

Biasanya dalam sebuah perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali kemudian ditentukan lain oleh para pihak.

b) Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad

Hal ini biasanya terjadi jika ada salah satu pihak yang melanggar ketentuan perjanjian, atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatan perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan. Kekhilafan bisa menyangkut objek perjanjian, maupun mengenai orangnya atau *error in persona*.

c) Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

Hal ini berlaku pada perikatan untuk berbuat sesuatu, yang membutuhkan adanya kompetensi khas. Sedangkan jika perjanjian dibuat dalam hal memberikan sesuatu, katakanlah dalam bentuk uang/barang maka perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya.

¹⁷³ Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit*, hlm 37-38

BAB III

**KEDUDUKAN AKTA PERJANJIAN KREDIT YANG DIBUAT
DIHADAPAN NOTARIS BESERTA AKTA PEMBEBANAN HAK
TANGGUNGAN YANG TERDAPAT IDENTITAS PALSU**

A. Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Di hadapan Notaris Beserta Hak Tanggungan Yang Terdapat Identitas Palsu

Secara universal peran strategis bank terwujud melalui dua kegiatan utama yakni pengumpulan dan penyaluran dana kepada masyarakat. Undang-Undang Perbankan menetapkan bahwa tujuan perbankan Indonesia adalah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.¹⁷⁴

Kepercayaan bank kepada calon debitornya diperoleh melalui sebuah kegiatan analisis terhadap faktor-faktor tertentu mengenai diri calon debitur. Analisis ini dikenal dengan nama analisis 5 C (*character, capacity, capital, condition, collateral*).¹⁷⁵ Salah satu faktor dalam analisis tersebut adalah *Collateral* (jaminan/agunan).

“*Collateral*” adalah jaminan yang diberikan oleh calon debitur kepada bank untuk menanggung/menjaminan pembayaran kredit. Artinya, bank dapat melakukan eksekusi atas objek jaminan yang diberikan oleh debitur apabila suatu

¹⁷⁴ Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

¹⁷⁵ Ashofatul Lailiyah, Urgensi Analisa 5C Pada Pemberian Kredit Perbankan Untuk Meminimalisasi Risiko, Jurnal Hukum Yuridika, Volume 29 Nomor 2, Mei-Agustus 2014, hlm. 219.

ketika debitor melakukan wanprestasi. Calon debitor umumnya wajib menyediakan jaminan atau agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan. Nilai objek jaminan sekurang-kurangnya adalah sebesar jumlah kredit yang diberikan oleh bank.¹⁷⁶

Namun, adakalanya debitor telah memiliki niat buruk atau berperilaku tidak terpuji, salah satunya dengan cara memalsukan identitas dirinya pada akta perjanjian kredit dan akta pembebanan hak tanggungan. Permasalahan tersebut dialami oleh PT BPR Dana Berkah Pusakatama yang dimulai sejak bulan Juni 2015, debitor yang bernama Nariswari Paramitha Ully Basa bersama-sama dengan Holan Tua Maro Siregar (mengaku sebagai M. Lutfi Yuniarto) melakukan permohonan fasilitas kredit kepada PT BPR Dana Berkah Pusakatama sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan menggunakan dokumen palsu berupa Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga dan Buku Nikah dalam proses pengajuan kredit. Pengikatan perjanjian tersebut dituangkan dalam Akta Otentik berupa Akta Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokok beserta Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sebagai akta pelengkap. Perbuatan para debitor tersebut saat ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Putusan No. 178/Pid.B/2020/PN.Yyk tertanggal 30 Juli 2020, yang amarnya menyatakan Nariswari Paramitha Ully Basa dan Holan Tua Maro Siregar terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana memakai akta palsu secara bersama-sama sebagaimana ketentuan Pasal 263 ayat (2) KUHP.

¹⁷⁶ Djoni S. Gazali, *Op.cit.*, hlm. 274.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada Pasal 1313 menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Berdasarkan rumusan definisi perjanjian sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, istilah perjanjian memiliki beberapa unsur antara lain perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, dan mengikatkan diri.¹⁷⁷

Dalam hal ini layanan pinjam meminjam merupakan suatu perbuatan hukum di ranah harta kekayaan yang terjadi antara dua pihak, yaitu pihak yang berhak menuntut pinjaman (kreditur) dan pihak yang wajib memenuhi tuntutan pinjaman (debitur) dimana keduanya berjanji untuk menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan suatu perbuatan.¹⁷⁸

Dari definisi dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat ditelaah, unsur-unsur perjanjian kredit yaitu sebagai berikut:

1. Terdapat para pihak setidaknya 2 (dua) orang;

Penyaluran kredit merupakan suatu bentuk transaksi yang mana terdapat pihak-pihak, pelaku atau subjek dari perjanjian tersebut.

Dalam hal ini PT BPR Dana Berkah Pusakatama sebagai perusahaan perbankan umum bertindak sebagai kreditur.

Sedangkan pihak debitur adalah Nariswari Paramita Ully Basa dan

Holan Tua Maro Siregar (mengaku sebagai Muhammad Lutfi

Yuniarto) selaku para pihak yang membutuhkan pinjaman uang.

¹⁷⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, 2013, Yogyakarta, FH UII Press, hlm.66

¹⁷⁸ Subekti, *Op.Cit*, hlm 123

2. Ada persetujuan antara pihak yang terkait;

Baik kreditur maupun debitur dalam hal ini sama-sama menyepakati adanya perjanjian pinjam meminjam uang. Dimana pihak kreditur menyediakan sejumlah uang dan pihak debitur berkewajiban mengembalikan sejumlah uang yang dipinjam tersebut. Dalam hal ini juga disepakati kapan waktu pengembalian atau jatuh tempo pembayaran diantara keduanya.

3. Memiliki tujuan yang akan dicapai;

Pinjam meminjam uang bagi para pihak memiliki tujuan yang ingin dicapai. Dimana pihak debitur menginginkan peminjaman sejumlah uang dengan jaminan guna kegiatan usaha. Bagi pemberi pinjaman ingin menyalurkan dana dari masyarakat untuk debitur yang sedang mencari pinjaman.

4. Memiliki prestasi yang akan dilaksanakan;

Pihak kreditur dan debitur sama-sama memiliki barang sesuatu yang dapat dituntut yang dinamakan prestasi. Yang mana prestasinya disini adalah pihak kreditur memberikan sejumlah uang kepada debitur, dan debitur berkewajiban mengembalikan sejumlah uang yang dipinjam.

5. Memiliki syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Para pihak dalam melaksanakan pinjam meminjam uang tentunya memiliki syarat-syarat dalam pelaksanaan berupa mekanisme-mekanisme yang harus dipatuhi agar transaksi berhasil dan

dituangkan dalam suatu Perjanjian Kredit beserta Perjanjian Jaminan Kebendaan berupa Pembebanan Hak Tanggungan..

Unsur-unsur dari ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut juga dapat dikelompokkan dalam beberapa kelompok, antara lain;

- a) Unsur Essensialia, yaitu unsur utama, tanpa adanya unsur ini persetujuan tidak mungkin terjadi. Perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakan secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian.¹⁷⁹ Dalam pembahasan ini perjanjian kredit dan perjanjian jaminan berupa akta pembebanan hak tanggungan antara PT BPR Dana Berkah Pusakatama dengan Nariswari Paramitha Ully Basa dan Holan Tua Maro Siregar (mengaku sebagai M. Lutfi Yuniarto) merupakan objek dari unsur. Unsur ini jika ditelaah maka jelas berupa prestasi-prestasi yang harus dilaksanakan para pihak dalam hal ini Bank wajib untuk memberikan sejumlah uang sebagai bentuk pinjaman dan Debitor wajib untuk mengembalikan pinjaman tersebut dalam jangka waktu yang ditentukan.
- b) Unsur Naturalia, yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Unsur yang lazimnya

¹⁷⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003, hlm 85

melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam suatu perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian.¹⁸⁰ Unsur *naturalia* yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essensialia*nya diketahui secara pasti misalnya dalam perjanjian yang terdapat unsur *essensialia* pinjam meminjam uang, pasti terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari Kreditor untuk memberikan sejumlah uang sebagai bentuk pinjaman dan kewajiban dari Debitur untuk mengembalikan pinjaman tersebut. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat kredit menghendaki hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolerir suatu kredit dimana Kreditor tidak mau memberikan sejumlah uang sebagai bentuk pinjaman dan Debitur mengembalikan pinjaman tersebut. Pada unsur ini, perjanjian pinjam meminjam uang secara implisit memberikan pembebanan berupa kewajiban kepada pihak pemberi pinjaman maupun peminjam berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pinjam meminjam uang. Dimana kreditor memberikan jaminan secara otomatis bahwa besaran pinjaman yang diberikan adalah sesuai dengan yang diperjanjikan tanpa adanya cacat-cacat ataupun hal-hal lain yang merugikan pihak debitur.

¹⁸⁰ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hlm 110-111

c) Unsur *Aksidental* yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana undang-undang tidak mengatur. Dalam hal ini merupakan pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara bebas tidak sesuai dengan ketentuan oleh para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.¹⁸¹ Sehingga kedua pihak dalam melakukan penyerahan (*levering*) menggunakan cara yang disepakati oleh para pihak, mulai dari, mengisi data diri, pemberian jaminan kepada bank serta realisasi pencairan fasilitas kredit.

Terdapatnya identitas palsu yang digunakan debitur dalam proses perjanjian kredit beserta proses pembebanan hak tanggungan selayaknya telah melanggar kesepakatan antara Para Pihak di dalam Perjanjian. Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”¹⁸² Hubungan hukum dalam pengertian yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo tersebut adalah hubungan yang didasarkan adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menentukan peraturan atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kata sepakat yang dimaksud merupakan awal dari munculnya hak dan kewajiban dari

¹⁸¹ *Ibid*

¹⁸² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebagai Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm 100

para pihak dan apabila kesepakatan ini dilanggar maka akan ada akibat hukumnya, yang berupa sanksi yang diberikan kepada pelanggar kesepakatan tersebut. Akan tetapi dalam kesepakatan tersebut harus memperhatikan posisi atau keadaan dari pihak dalam perjanjian tersebut apakah ada unsur cacat kesepakatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang meliputi paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).¹⁸³

Pihak debitur juga telah melanggar asas konsensualisme berkaitan dengan lahirnya suatu perjanjian. Artinya bahwa suatu perjanjian lahir dengan adanya kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian mengenai isi atau pokok perjanjian. Asas konsensualisme bukan berupa asas sahnyanya perjanjian, namun hanya merupakan salah satu unsur untuk sahnyanya perjanjian. Hal ini karena, untuk sahnyanya perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Asas konsensualisme terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat mereka bagi yang mengikatkan dirinya. Kata sepakat pada pasal ini mencerminkan asas konsensualisme, dimana para pihak harus mencapai kesepakatan mengenai perjanjian yang dibuat. Oleh karena adanya kata sepakat (*consensus*) tersebut maka perjanjian menjadi sah. Oleh karena perjanjian sah, maka berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian dibuat secara sah tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian *consensus* atau

¹⁸³ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 135

kata sepakat ini dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan apabila kesepakatan ini dibuat karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).¹⁸⁴ Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Di samping itu, perjanjian tersebut tidak akan sah jika bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Tolok ukur keabsahan perjanjian di dalam system hukum perjanjian Indonesia merujuk dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat beberapa syarat-syarat dalam membuat suatu kontrak, antara lain:¹⁸⁵

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

Terhadap 4 (empat) syarat tersebut, dapat dikatakan bahwa syarat pertama (kesepakatan) dan kedua (kecakapan) disebut sebagai syarat subjektif, dan syarat ketiga (hal tertentu) dan keempat (sebab yang halal) disebut sebagai syarat objektif.

Adanya identitas palsu yang digunakan oleh debitor dalam Perjanjian Kredit beserta Pembebanan Hak Tanggungan menyebabkan perjanjian tersebut cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*). Cacat kehendak adalah tidak sempurnanya kata sepakat dalam suatu perjanjian. Apabila suatu kesepakatan mengandung cacat kehendak, memang tampak adanya kata sepakat, tetapi kata

¹⁸⁴ Subekti, *Op.Cit*, hlm. 135

¹⁸⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *Loc.Cit*, hlm. 126

sepakat itu dibentuk tidak bedasar kehendak bebas. Dalam praktik, seringkali kesepakatan didapat itu merupakan hasil paksaan, penipuan, kekeliruan, atau penyalahgunaan keadaan. Merujuk ketentuan Pasal 1321 hingga Pasal 1328 KUHPerdara dikenal 4 (empat) cacat kehendak, yaitu:

- 1) Paksaan;
- 2) Kekhilafan;
- 3) Penipuan; dan
- 4) Penyalahgunaan keadaan.

Dalam hal kontrak mengandung cacat kehendak, karena adanya kesepakatan mengandung paksaan, penipuan, kekeliruan atau penyalahgunaan keadaan hanya membawa akibat dapat dibatalkan. Demikian juga dalam hal perjanjian dibuat oleh pihak yang tidak cakap membuat perjanjian tidak berakibat batalnya perjanjian itu. Sepanjang tidak ada pembatalan perjanjian, perjanjian tersebut tetap sah.¹⁸⁶

Akibat selanjutnya adalah pihak yang telah menerima prestasi atau sesuatu dari pihak maka ia harus mengembalikannya. Pasal 1265 KUHPerdara mengatur bahwa suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu Kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan, ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterima bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

Selanjutnya Pasal 1266 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian, jika salah satu pihak tidak

¹⁸⁶ Ridwan Khairandy, *Op.Cit.* hlm 167

memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini tampak jelas bahwa syarat batal tersebut berkaitan dengan batalnya suatu perikatan jika debitor tidak melaksanakan kewajiban atau prestasinya. Dengan perkataan lain, suatu syarat batal itu dikaitkan apabila debitor melakukan wanprestasi.

Dengan syarat batal tersebut, tidak berarti bahwa apabila debitor melakukan wanprestasi tidak serta merta perikatan batal, lebih sempit lagi perjanjian atau kontrak serta merta menjadi batal. Sehubungan dengan hal ini Pasal 1266 ayat (2) KUHPerdara, menentukan jika kelalaian atau wanprestasi tersebut tidak membuat perjanjian batal demi hukum, tetapi harus dimintakan pembatalan kepada Pengadilan. Sesuai dengan pendapat J. Satrio yang mana persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

Disebabkan Akta Perjanjian Kredit serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang mengandung adanya cacat kehendak berupa adanya penipuan/pemalsuan dalam perjanjian sebagaimana telah diputuskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Register Perkara No. 170/Pid.B/2020/PN.Yyk membawa akibat hukum pada berakhirnya suatu perjanjian, berdasarkan Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu kebatalan perjanjian meliputi:

- a) Pembayaran;
- b) Penawaran pembayaran, diikuti dengan penitipan;
- c) Pembaharuan utang (*novatie*);
- d) Perjumpaan utang (kompensasi);
- e) Pencampuran utang;

- f) Pembebasan utang;
- g) Musnahnya barang yang terutang;
- h) Kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan;
- i) Berlaku suatu syarat batal;
- j) Lewat waktu atau daluarsa.

Kebatalan adalah suatu peristiwa dimana suatu Tindakan atau perbuatan tidak menimbulkan akibat hukum sebagaimana dimaksud. Hal itu terjadi dengan sendirinya, tanpa memerlukan Tindakan pembatalan.¹⁸⁷ Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal tersebut terpenuhi, menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan kata lain, perjanjian yang batal demi hukum seperti itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat.

Pasal 1267 KUHPerduta menentukan pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Pembatalan yang dimaksud adalah pernyataan batalnya suatu Tindakan hukum atas tuntutan dari pihak atau pihak-pihak yang oleh Peraturan Perundang-Undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan.¹⁸⁸ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya,

¹⁸⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 170

¹⁸⁸ Pasal 1266 ayat (2) KUHPerduta

kerugian dan bunga.¹⁸⁹ Sesudah pernyataan batal oleh hakim, maka eksistensi kontrak sama dengan batal demi hukum.¹⁹⁰

Suatu kontrak masuk dalam kualifikasi dapat dibatalkan, bilamana kontrak yang bersangkutan tidak memenuhi syarat sahnya kontrak yang bersifat subjektif. Disebut persyaratan subjektif karena ini berkaitan dengan subjek yang membuat atau yang mengadakan perjanjian. Persyaratan objek ini berkaitan dengan kesepakatan dan kecapan untuk membuat perjanjian. Suatu kontrak didasarkan pada kata sepakat dari para pihak yang membuat. Kata sepakat harus berdasarkan kehendak bebas dan dalam suasana yang bebas pula.

Cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembetulan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini adalah tidak sempurnanya kata sepakat. Apabila kesepakatan mengandung cacat kehendak, memang tampak adanya kata sepakat, namun kata sepakat itu dibentuk tidak berdasar kehendak bebas. Cacat kehendak ini terjadi pada periode atau fase prakontrak.¹⁹¹

¹⁸⁹ Pasal 1267 KUHPerdara

¹⁹⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2, Op.Cit*, hlm. 172

¹⁹¹ Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 217

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dihadapan Notaris serta Perjanjian Jaminan berupa Akta Pembebanan Hak Tanggungan antara PT BPR Dana Berkah Pusakatama dan Nariswari Paramita Ully Basa dan Muhammad Lutfi Yuniarto yang diganti dengan Holan Tua Maro Siregar dapat dikualifikasikan sebagai Perjanjian yang memiliki cacat kehendak sehingga tidak sah dan dapat dibatalkan berdasarkan kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan (*door de nietigheid of de niet doening*) dalam KUHPerdara dengan konsekuensi harus kembali seperti semula layaknya tiada suatu perikatan.

B. Saran-saran

Perbankan sebaiknya menjalankan prinsip kehati-hatian dengan berpedoman pada *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy* secara keseluruhan serta bagi Notaris dalam melakukan pekerjaan wajib untuk saksama sebagaimana amanat Undang-Undang.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A. Chatib, *Bank dalam Islam*, cet I, Bulan Bintang, Jakarta, 1962
- A Qirom Syamsudi Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Ctk Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1985
- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010
- Ade Marman Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur*, National Legal Reform Program, Jakarta, 2010
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Yogyakarta, 2000
- Anwar Iqbal Quraeshi, *Islam dan Teori Pembungaan Uang*, alih Bahasa M. Chalil Basri, cet. II, Tintamas, Jakarta, 1985
- Budi Agus Riswandi, *Hukum dan Internet di Indonesia*, Ctk. Pertama, UII Press, (Yogyakarta:2003)
- Budi Sutedjo Dharma Oetomo, *Pengantar Teknologi Informasi Internet Konsep dan Aplikasi*, CV Andi Offset, (Yogyakarta:2007)
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1983
- Dede Rosada, *Metode Kajian Hukum Islam Dewan Hisbah Persis*, cet I, Logos

Wacana Ilmu, Jakarta, 1999

Departemen Pendidikan Nasional, KBBI, dalam Lukman Santosa, *Hukum*

Perikatan (Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama, dan Bisnis), Setara Press, 2016

Felix O. Soebago, *Perkembangan Asas-Asas Hukum Kontrak Dalam Praktek*

Bisnis selama 25 Tahun Terakhir, disampaikan pada pertemuan ilmiah “*Perkembangan Hukum Kontrak dalam Praktek Bisnis di Indonesia*”, diselenggarakan oleh Badan Pengkajian Hukum Nasional, Jakarta 18 dan 19 Februari 1993

Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*,

Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010

I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (contract drafting):teori dan praktek*,

cet ke 1, Kesaint Blanc, Jakarta, 2002

Immanuel Adhitya Wulanata Chrimantianto, *Jurnal Analisis SWOT Implementasi*

Teknologi Finansial Terhadap Kualitas Layanan Perbankan di Indonesia,

Universitas Pelita Harapan Tangerang

J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung: Citra Aditya

Bakti), 1992

J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*

(Bandung:Citra Aditya Bakti), 1995

- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian, Buku II*, Citra Aditya Bakti:Bandung, 1995
- Kamlesh K Bajaj & Debjani Nag, *E-Commerce Revolusi Baru Dunia Bisnis*, Ctk. Pertama, PT Akana Press, (Surabaya:2000)
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, cet I, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1998
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung:1986)
- Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perbankan Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994
- Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum dalam Perjanjian Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-Hambarannya dalam Praktek di Medan*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 1991
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cet I, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Alumni, 1978
- Muchdarsah Sinungan, *Uang dan Bank*, cet. III, Rineka Cipta, Jakarta, 1991
- Muhammad, *Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*, UII Press, Yogyakarta, 2000
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif*

- Filsafat, Teori, dan Praktik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*,
(Bandung:PT
Citra Aditya Bakti), 2007
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan,
Jakarta,
2005
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum
Indonesia*,
Alumni, Bandung, 1982
- R. Setyawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Ctk, Keenam, Putra A Bardin,
Bandung, 1999
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Graha Ilmu:Yogyakarta), 2014
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, (Yogyakarta:2014)
- Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program
Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003
- Richardus Eko Indrajit, *E-Commerce: Kiat dan Strategi Bisnis di Dunia Maya*,
PT.
Elex Media Komputindo, Jakarta
- Rudi Tri Santoso, *Mengenal Dunia Perbankan*, edisi III, cet. I, Andi Offset,
Jakarta,

1997

Salim H. S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika,

Jakarta, 2003

Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 2002

Soedjono Dirjosisworo, *Kontrak Bisnis: Menurut Sistem Civil Law, Common Law,*

dan Praktek Dagang Internasional, Mandar Maju, Bandung, 2003

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Ctk Keenam, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, (Jakarta:1995)

Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law*, (Bandung : Citra Aditya Bakti), 1995

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebagai Pengantar*, Liberty,

Yogyakarta, 1999

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media,

Jakarta, 2004

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI), Jakarta, 1993

Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Siber Sistem Pengamanan E-Commerce*, makalah dalam seminar tentang peran Penegak Hukum Dalam Kaitannya dengan Transaksi Perbankan yang diselenggarakan oleh Bank Mandiri pada Hhari Kamis, 18 Januari 2001 di Mandiri Club Jakarta

Syabiri Harahap, *Bunga Uang dan Riba dalam Hukum Islam*, Jakarta, Pustaka al-

Husna

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi tentang Teori Akad dalam Fiqih*

Muamalat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Ctk. Ketujuh, PT Bale

Bandung, Bandung, 1989

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris