

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**



**Penulisan Hukum  
(Skripsi)**

**Disusun dan Diajukan Untuk  
Melengkapi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Derajat Sarjana S1  
dalam Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

**Oleh :  
MARTHA NOVIADITYA  
NIM. E0006170**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA**

**2010**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Penulisan Hukum (Skripsi)

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Oleh  
**MARTHA NOVIADITYA**  
NIM. E0006170

Disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum  
(Skripsi) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Surakarta, Juli 2010

Dosen Pembimbing

Co. Pembimbing

**Ambar Budhisulistyawati, S.H., M.Hum.**  
NIP. 195711121983032001

**Tuhana, S.H., M.Si.**  
NIP. 196903221997021001

**PENGESAHAN PENGUJI**

Penulisan Hukum (Skripsi)

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN  
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

Oleh

Martha Noviaditya

NIM. E0006170

Telah diterima dan dipertahankan di hadapan  
Dewan Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)  
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 21 Juli 2010

**DEWAN PENGUJI**

1. Suraji, S.H., M.H. : .....  
Ketua
2. Tuhana, S.H., M.Si. : .....  
Sekretaris
3. Ambar Budi S. S.H., M.Hum. : .....  
Anggota

Mengetahui

Dekan,

Moh. Jamin, S.H., M.Hum.

NIP. 196109301986011001

**MOTTO :**

- ❖ **Diberkatilah orang yang mengandalkan Tuhan, yang menaruh harapannya pada Tuhan (Yeremia 17:7).**
- ❖ **Tetapi syukur bagi Allah, yang dalam Kristus selalu membawa kami di jalan kemenangan-Nya. Dengan perantaraan kami Ia menyebarkan keharuman pengenalan akan Dia di mana-mana (2 Korintus 2 :14).**
- ❖ **Doa akan memberikan penerangan serta pengharapan ke dalam sudut-sudut gelap hidup anda.**
- ❖ **Kemenangan kita yang paling besar bukanlah karena kita tidak pernah jatuh, melainkan karena kita bangkit setiap kali jatuh (Confusius).**
- ❖ **Different isn't always better but the best is always different (John Sifonis).**

**Persembahan :**

- **Tuhan Yesus Kristus**
- **Mama dan Papa tercinta**
- **Kakakku Mikha tersayang**
- **Jefry Boy Nanda**
- **Sahabat-sahabatku terkasih**
- **Almamater**

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur dan kemuliaan bagi Tuhan Yesus Kristus yang senantiasa melimpahkan kasih karunia dan penyertaan-Nya bagi penulis. Bersyukur atas hikmat dan pengetahuan yang telah dikaruniakanNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan hukum (skripsi) dengan judul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN”**.

Adapun tujuan dari penulisan hukum (skripsi) ini adalah untuk memperoleh derajat sarjana dan Ilmu Hukum ini adalah untuk memperoleh derajat sarjana dan Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Dalam proses penyusunan penulisan hukum (skripsi) ini, penulis memperoleh banyak sekali bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Dengan diselesaikannya skripsi ini, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus, pribadi yang selalu mengasihiku. Terima kasih atas kasihMu, berkat, pertolongan, kekuatan dan hikmat pengetahuan yang senantiasa Engkau anugerahkan dalam hidupku;
2. Bapak Prof. Dr. dr. Syamsul Hadi, Sp. Kj., selaku Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta;
3. Bapak Moh. Jamin, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta;
4. Bapak Moh. Rustamaji, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik penulis;
5. Ibu Ambar Budhisulistiyawati, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata serta selaku Dosen Pembimbing penulis. Terima kasih telah meluangkan waktu dengan kesabaran dalam memberikan bimbingan, ilmu, nasihat dan arahan kepada penulis;
6. Bapak Tuhana, S.H., M.Si., selaku Co. Pembimbing penulis. Terima kasih atas bimbingan, ilmu, nasihat, dan arahan kepada penulis;

7. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. Terima kasih atas ilmu yang telah diberikan dalam menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta;
8. Pengelola Penulisan Hukum (PPH) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan ijin penulisan hukum ini;
9. Bapak Notaris Sunarto, S.H., yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian dan memperoleh data-data;
10. Seluruh karyawan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang telah membantu penulis dalam memperoleh data-data dalam menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) ini;
11. Keluargaku tercinta, Mama dan Papa, Kakakku Mikha, terima kasih atas kasih sayang, teladan, perhatian dan terlebih untuk doa yang selalu dinaikkan sebagai pujian yang harum bagi kemuliaan namaNya, serta dukungan yang senantiasa diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya;
12. Jefry Boy Nanda, orang yang dikasihi penulis, terima kasih atas kasih sayang, perhatian, doa dan dukungannya yang senantiasa diberikan kepada penulis;
13. Teman-temanku di Persekutuan Mahasiswa Kristen (PMK) Fakultas Hukum UNS. Terima kasih atas doa dan dukungannya yang senantiasa membuatku bertumbuh di dalam DIA dan berpegang teguh pada ajaranNya, serta kenangan-kenangan sewaktu kebersamaan di PMK. Terkhusus untuk Angkatan 05 (Bang Ijal 'kakak PAku', Mb. Renti, Mb. Titi, Mb. Kalista, Pakde Dadi, Mas Rahman 'Chocochip'), Angkatan 06 (Yurista, Imon, Natali, Eliz, Vanessa, Widya, Lisa, Febri), Angkatan 07 (John, Yossi, Uthe, Banu, Lili, Memei, Richard, Nugroho, Ana, Jeng Sus 'Putri'), Angkatan 08 (Advent, David, Amel) dan semua teman-teman PMK yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Tuhan Memberkati dan sukses untuk pelayanan di PMK buat kemuliaan NamaNya;
14. Bu Adriana Grahany Firdausy, S.H., M.H. dan Mas Teguh Suroso, selaku Dosen Pembina dan Pendamping PMK yang senantiasa membimbing dan

mengajarkan penulis untuk terus bertumbuh di dalam iman dan pengharapan akan DIA;

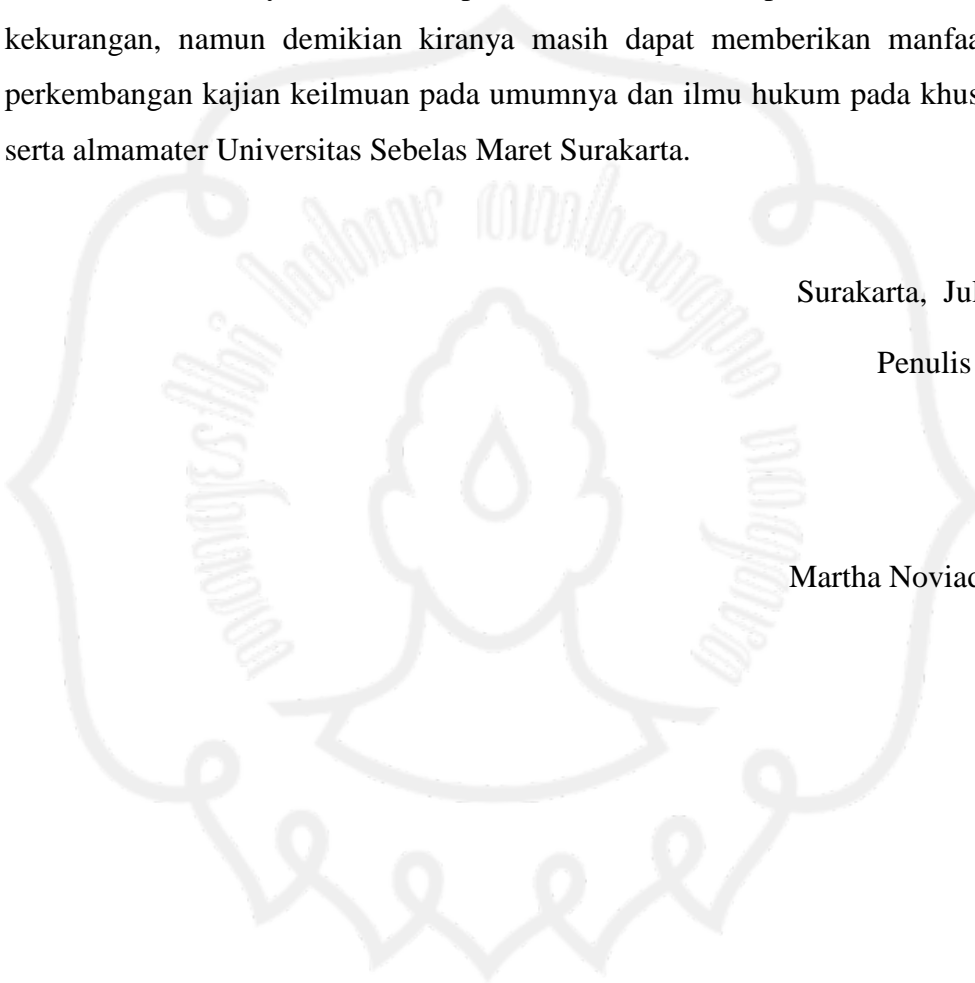
15. Teman-teman satu angkatan 2006, terkhusus untuk Yurista, Tandy, Irma, Lupik, Ratna, Nin 'Cempluk', Mega, Ulfa dan teman seangkatan yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum (skripsi) ini masih banyak kekurangan, namun demikian kiranya masih dapat memberikan manfaat bagi perkembangan kajian keilmuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya, serta almamater Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Surakarta, Juli 2010

Penulis

Martha Noviaditya



## ABSTRAK

Martha Noviaditya, 2010. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penelitian ini mengkaji mengenai bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; serta Penafsiran ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder (*secondary data*), yaitu data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan atau masyarakat, tetapi melalui studi kepustakaan dengan mengkaji dan mempelajari buku, literatur, jurnal, dan data internet. Pendekatan penelitian yang dipergunakan adalah pendekatan terhadap sistematik hukum, yaitu penelitian yang dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tercatat. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan, sedangkan teknik analisis datanya dilakukan secara kualitatif.

Hasil yang diperoleh dari penelitian hukum ini adalah bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akta, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik sesuai dengan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memiliki irah-irah dan mempunyai kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim berkekuatan hukum tetap, maka apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, dapat meminta bantuan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutang kreditur. Serta penafsiran dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, yaitu ketentuan Pasal 1 angka 1 tentang hak *preference* seorang kreditur; Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang eksekusi Hak Tanggungan; Pasal 11 ayat (2) tentang janji yang harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk melindungi kreditur ketika debitur wanprestasi, serta ketentuan Pasal 7 tentang *asas droit de suite* yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap menjamin objeknya sekalipun beralih kepada pihak ketiga sehingga akan tetap menjamin pelunasan piutang kreditur.

*Keywords* : Hak Tanggungan, kreditur, perlindungan hukum, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996



## ABSTRACT

Martha Noviaditya, 2010. LAW PROTECTION FOR CREDITOR IN CREDIT AGREEMENT WITH THE BAIL RIGHT COLLATERAL. Law Faculty of Surakarta Sebelas Maret University.

This research studies the law protection form given to the creditor in the Credit Agreement with Bail Right collateral when the debtor commits the violation according to Act Number 4 of 1996 about the Bail Right on Land as well as the matter related to Land; as well as the Interpretation of Articles in Act Number 4 of 1996 about the Bail Right on Land as well as the matter related to Land giving law protection to the creditor when the debtor commits the violation.

This study belongs to a normative law research that is descriptive in nature. The type of data used was secondary data, that is, the one derived directly from the field or society, but through library study by studying and learning the book, literature, journal and internet data. The approach employed here was the one to law procedure, the research done in certain legislation or written law. Technique of collecting data used was library study while technique of analyzing data was the qualitative one.

The result of law research shows that the form of law protection given to the creditor when the debtor commits the violation according to Act Number 4 of 1996 is the credit agreement written in the form of deed, both informal and authentic deed corresponding to the explanation of Article 10 of Act Number 4 of 1996, that the Bail right certificate publishing by the Land Affairs Office as the evidence of the Bail Right, having the same executorial power as the judge's decision with fixed power, if the debtor commits the violation, the creditor can ask for direct help from the Chief of Local First Instance Court to execute through public auction in order to get the debt payment. The interpretation of Act Number 4 of 1996 giving law protection to the creditor includes Article 1 number 1 about the preference right of a creditor; article 6, article 14 clause (1), (2), and (3) as well as Article 20 clause (2) and (3) about the Bail Right execution; Article 11 clause (2) about the promise that should be included in the Bail Right Issuance Deed (APHT) to protect the creditor when the debtor commits violation, as well as the provision of article 7 about *droit de suite* principle stating that the bail right remain to guarantee its object although it has been transferred to the third party so that it will remain to guarantee the creditor credit payment.

Keywords: Bail Right, creditor, law protection, Act Number 4 of 1996

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Metode Penelitian .....	8
F. Sistematika Penulisan Hukum .....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	14
A. Kerangka Teori .....	14
1. Tinjauan tentang Perjanjian .....	14
a. Pengertian Perjanjian .....	14
b. Syarat Sahnya Perjanjian .....	16
c. Jenis-Jenis Perjanjian .....	19
d. Asas-Asas Perjanjian .....	21
e. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah .....	23
f. Tahap-Tahap Pembuatan Perjanjian .....	23
g. Berakhirnya Perjanjian .....	24
2. Tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit .....	24
a. Tinjauan tentang Kredit .....	24
1) Istilah dan Pengertian Kredit .....	24
2) Para Pihak dalam Kredit .....	27

3) Fungsi Kredit .....	27
4) Jenis-Jenis Kredit.....	28
b. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit .....	31
1) Pengertian Perjanjian Kredit .....	31
2) Dasar Hukum Peraturan Perjanjian Kredit.....	32
3) Jenis Perjanjian Kredit .....	33
4) Fungsi Perjanjian Kredit .....	35
5) Isi Perjanjian Kredit .....	36
6) Kredit Macet dan Wanprestasi .....	36
3. Tinjauan tentang Hukum Jaminan .....	38
a. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan .....	38
b. Tempat dan Sumber Pengaturan Hukum Jaminan .....	39
c. Asas-Asas Hukum Jaminan .....	40
4. Tinjauan tentang Jaminan Kredit .....	41
a. Istilah dan Pengertian Jaminan .....	41
b. Persyaratan dan Kegunaan Benda Jaminan.....	42
c. Jenis-Jenis Jaminan .....	43
d. Sifat Perjanjian Jaminan .....	45
e. Bentuk dan Substansi Jaminan .....	46
5. Tinjauan tentang Hak Tanggungan .....	46
a. Pengertian Hak Tanggungan .....	46
b. Dasar Hukum Hak Tanggungan .....	48
c. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	49
d. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	50
e. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, dan Hapusnya Hak Tanggungan .....	51
f. Eksekusi Hak Tanggungan.....	54
6. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum .....	55
a. Pengertian Perlindungan Hukum .....	55
b. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum .....	57
c. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum .....	57

d. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan apabila Debitur Wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.....	59
B. Kerangka Berpikir .....	63
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	65
A. Proses Pengikatan Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	65
B. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum yang Diberikan kepada Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan ketiks Debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda- Benda yang Berkaitan dengan Tanah.....	72
C. Penafsiran Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Ketika Debitur Wanprestasi .....	79
BAB IV PENUTUP .....	95
A. Kesimpulan .....	95
B. Saran .....	99
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

## **BAB I.PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang para pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang. Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat. Dalam

melakukan usahanya tersebut, bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, bank juga menyalurkan dana dari masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan.

Kredit perbankan ini telah dimanfaatkan dan dipraktekkan oleh masyarakat sejak puluhan tahun lalu dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merumuskan pengertian kredit : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal tersebut, maka dalam pembukuan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit.

Dalam pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum) (Badriyah Harun, 2010:2).

Resiko-resiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian

kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat (<http://wordskripsi.blogspot.com/2010/03/014-pelaksanaan-pemberian-kredit-dengan.html>) [Surakarta, 14 Maret 2010 pukul 15.03]. Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur tersebut, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap 7 (tujuh) hal yang dikenal dengan istilah 7 P (*Party, Purpose, Payment, Profitability, Protection, Personality, and Prospect*) (Badriyah Harun, 2010:13). Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya *protection* atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada Debitur (Gatot Supramono, 1996:75).

Dalam praktek perbankan, dapat diperhatikan bahwa penjualan (pencairan) objek atau jaminan kredit dilakukan guna melunasi kredit dari debitur. Penjualan jaminan kredit tersebut merupakan suatu tindakan yang perlu dilakukan bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya karena pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit, serta hasil penjualan jaminan tersebut untuk meminimalkan kerugian yang akan diderita pihak bank nantinya. Agar penjualan jaminan kredit dapat mencapai tujuan yang diinginkan bank, perlu dilakukan upaya-upaya pengamanan antara

lain dengan mengikat objek jaminan kredit secara sempurna melalui ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang lembaga jaminan (M. Bahsan, 2007:5).

Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan hati-hati, dimana hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang debitur kepada bank.

Dalam praktik perbankan, umumnya nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan segera melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta (asset) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana ketentuan dalam Pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”, serta ketentuan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan” (Tjitrosudibio dan Subekti, 2006:291).

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, baik dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai



pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypothek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, lembaga Hak Tanggungan ini belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, serta ketentuan dalam peraturan tersebut sudah tidak sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional dan kurang memenuhi kebutuhan ekonomi di bidang perkreditan (Yudha Pandu, 2008:65-66).

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan.

Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang bagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan perlindungan hukum kepada kreditur khususnya apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, maka dalam penelitian hukum ini penulis menyusun penulisan hukum dengan judul :  
**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN “.**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, serta agar permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan penulisan penelitian hukum mencapai tujuan yang diinginkan, maka permasalahan pokok yang akan diteliti oleh penulis adalah :

1. Perlindungan hukum apa yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah?
2. Bagaimana penafsiran ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dalam menentukan tujuan penelitian yang hendak dicapai oleh peneliti, maka berdasarkan latar belakang masalah, perumusan masalah serta untuk mendapatkan data-data dan informasi-informasi atau keterangan-keterangan, maka peneliti mempunyai tujuan sebagai berikut :

#### 1. Tujuan Objektif

- a. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- b. Untuk mengetahui penafsiran ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi.

#### 2. Tujuan Subjektif

- a. Menambah, memperluas dan mengaplikasikan pengetahuan dan wawasan penulis mengenai perlindungan hukum bagi pihak kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit khususnya dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan;
- b. Untuk melengkapi persyaratan dalam mencapai gelar sarjana di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam setiap penelitian diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan, sebab besar kecilnya manfaat penelitian akan menentukan nilai-nilai dari penelitian tersebut. Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah :

### 1. Manfaat Teoritis

- a. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata;
- b. Untuk memperoleh masukan yang dapat digunakan almamater dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada;
- c. Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi.

### 2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberikan sumbangan jawaban masalah yang sedang diteliti oleh penulis;
- b. Untuk lebih mengembangkan daya pikir dan analisa yang akan membentuk pola pikir dinamis, sekaligus mengukur sejauh mana kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.;
- c. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

## **E. Metode Penelitian**

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisanya, serta dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan (Soerjono Soekanto, 2008:43).

Untuk memperoleh kebenaran yang dapat dipercaya keabsahannya, suatu penelitian harus menggunakan suatu metode yang tepat dengan tujuan yang hendak dicapai sebelumnya. Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman, tentang cara-cara seorang mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya (Soerjono Soekanto, 2008:6).

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penulisan antara lain sebagai berikut :

### 1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut disusun secara sistematis, dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti (Soerjono Soekanto, 2008:52).

Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, penelitian hukum normatif atau kepustakaan mencakup :

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum;
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal;
- d. Perbandingan hukum;
- e. Sejarah hukum (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007:14).

Dalam penelitian yang dilakukan ini, penulis menitikberatkan pada penelitian terhadap sistematik hukum.

### 2. Sifat Penelitian

Menurut bidangnya, penelitian ini termasuk penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah :

Suatu penelitian yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat membantu memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka penyusunan teori baru (Soerjono Soekanto, 2008:10).

### 3. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum normatif, maka penelitian ini mencakup penelitian terhadap sistematik hukum, yaitu penelitian yang dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat. Tujuan pokoknya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian pokok atau dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum,

hubungan hukum dan obyek hukum (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007:15).

#### 4. Jenis Data dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder (*secondary data*), yaitu data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan atau masyarakat, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan yang mencakup berbagai buku, dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah yang berupa laporan serta bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Soerjono Soekanto, 2008:12).

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan adalah :

##### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari kaidah dasar. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

##### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer melalui hasil penelitian hukum, hasil karangan ilmiah dari kalangan hukum, dan artikel baik dari media cetak ataupun media massa yang berkaitan dengan pokok bahasan yaitu perlindungan hukum terhadap kreditur ketika debitur wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

##### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu

kamus hukum, *ensiklopedia*, dan sebagainya (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007:13).

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) atau studi dokumen, yaitu suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan *content analysis* (Soerjono Soekanto, 2008:21). Dalam penelitian ini, penulis melakukan studi dokumen atau bahan pustaka dengan cara mengunjungi perpustakaan, membaca, mengkaji dan mempelajari buku-buku, literatur-literatur, peraturan perundang-undangan, jurnal penelitian, makalah, internet, dan sebagainya guna mengumpulkan dan menunjang penelitian.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah tahap yang sangat penting dan menentukan dalam setiap penelitian. Dalam tahap ini penulis harus melakukan pemilihan data-data yang telah diperoleh. Penganalisisan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi (Soerjono Soekanto, 2008:251-252).

Karena penulis melakukan penelitian normatif terhadap sistematik hukum, maka analisis data yang dipergunakan oleh penulis adalah analisa data dengan cara melakukan analisa terhadap pasal-pasal yang isinya merupakan kaedah hukum, dalam hal ini adalah analisis terhadap pasal-pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Setelah dilakukan analisa, maka dilakukan konstruksi data yang dilakukan dengan cara memasukkan pasal-pasal tertentu ke dalam kategori-kategori atas dasar pengertian-pengertian dasar dari system hukum tersebut (Soerjono Soekanto, 2008:255).

## **F. Sistematika Penulisan Hukum (Skripsi)**

Dalam penelitian ini, untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai bahasan dalam penulisan hukum ini, penulis membagi penulisan hukum ini menjadi empat bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasannya. Sistematika penulisan itu sendiri sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Hukum.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai hasil kepustakaan yang meliputi dua hal yaitu Kerangka Teori dan Kerangka Pemikiran. Kerangka Teori menguraikan tentang Tinjauan tentang Perjanjian, Tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit, Tinjauan tentang Hukum Jaminan, Tinjauan tentang Jaminan Kredit, Tinjauan tentang Hak Tanggungan, dan Tinjauan tentang Perlindungan Hukum.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menjawab rumusan masalah mengenai Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; serta Penafsiran ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur apabila debitur wanprestasi.



**BAB IV : PENUTUP**

Bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**



## BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Kerangka Teori

#### 1. Tinjauan tentang Perjanjian

##### a. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” (Subekti dan Tjitrosudibio, 2006:338). Abdulkadir Muhammad dalam bukunya berjudul “Hukum Perdata Indonesia” berpendapat bahwa definisi perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut memiliki beberapa kelemahan yaitu :

1) Hanya menyangkut sepihak saja.

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri” yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu ialah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak;

2) Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus.

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus, sehingga seharusnya dipakai istilah “persetujuan”;

3) Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian;

- 4) Tanpa menyebut tujuan atau memiliki tujuan yang tidak jelas.

Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa (Abdulkadir Muhammad, 2000:224-225).

Berdasarkan kelemahan yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, yaitu :

- 1) Subekti

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal” (Subekti dalam Buku H.R. Daeng Naja, 2009:84).

- 2) Abdulkadir Muhammad

“Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan” (Abdulkadir Muhammad, 2000:224-225).

- 3) Handri Raharjo

“Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum” (Handri Raharjo, 2009:42).

4) KRMT Tirtodiningrat

“Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang” (KRMT Tirtodiningrat dalam Buku Agus Yudha Hernoko, 2008:14).

5) Salim H.S.

Menurut Salim H.S., definisi perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah memiliki kelemahan sebagai berikut :

- a) Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian;
- b) Tidak tampak asas konsensualisme;
- c) Bersifat dualisme.

Berdasarkan kelemahan tersebut, pengertian perjanjian menurut Salim H.S. adalah : “Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara subjek hukum satu dengan subjek hukum lain dalam bidang harta kekayaan. Subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu pula subjek hukum lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya” (Salim H.S., 2005:15-17).

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhammad, syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- 1) Adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsensus).

Persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*) dimana pihak yang satu memberitahukan kepada pihak

yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya, kemudian pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan. Kehendak itu dapat dinyatakan baik secara bebas maupun diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut.

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga dan berdasarkan kemauan sukarela para pihak. Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk pula tidak adanya kekhilafan dan penipuan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa dikatakan tidak adanya paksaan itu apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia sehingga orang tersebut terpaksa menyetujui perjanjian.

Akibat hukum tidak adanya persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, maupun penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim. Menurut ketentuan Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, dalam hal terdapat paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dan dalam hal terdapat kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu (Abdulkadir Muhammad, 2000:228-231).

## 2) Kecakapan para pihak

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum

dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suaminya.

Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian tetap berlaku (Abdulkadir Muhammad, 2000:231).

3) Suatu hal atau objek tertentu

Suatu hal atau objek tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan (Abdulkadir Muhammad, 2000:231).

4) Adanya suatu sebab yang halal

Kata *causa* berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan *causa* yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak.

Ketentuan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, karena yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang itu ialah “isi perjanjian itu”, yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak serta isinya tidak dilarang oleh Undang-Undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Abdulkadir Muhammad, 2000:232).

c. Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut Handri Raharjo, perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara, yaitu :

- 1) Perjanjian menurut sumbernya :
  - a) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, misalnya : Perkawinan;
  - b) Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda;
  - c) Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban;
  - d) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara;
  - e) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik (Handri Raharjo, 2009:59).
- 2) Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi :
  - a) Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi keduanya;
  - b) Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pihak lain hanya hak saja (Handri Raharjo, 2009:60).
- 3) Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi :
  - a) Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak, misalnya : perjanjian hibah;
  - b) Perjanjian atas beban, adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu terdapat hubungan hukum, misalnya: Perjanjian jual beli, sewa-menyewa (Handri Raharjo, 2009:60).
- 4) Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi :
  - a) Perjanjian bernama (*nominaat*), adalah perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya :

perjanjian yang terdapat dalam buku III Bab V-XVIII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar, dan lain-lain;

b) Perjanjian tidak bernama (*innominaat*), yaitu perjanjian yang tumbuh, timbul dan hidup dalam masyarakat karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan perjanjian ini belum dikenal pada saat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diundangkan, misalnya: Perjanjian waralaba, dan lain-lain (Handri Raharjo, 2009:63).

5) Perjanjian menurut bentuknya, terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

a) Perjanjian Lisan, terbagi 2 (dua) yaitu:

(1) Perjanjian konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan;

(2) Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barangnya. Misalnya : perjanjian penitipan barang.

b) Perjanjian Tertulis, terbagi 2 (dua) yaitu :

(1) Perjanjian *standard* atau baku, adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen tanpa mempertimbangkan kondisi konsumen;

(2) Perjanjian *formal*, adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu, misalnya : perjanjian hibah harus dibuat dengan akta notaries (Handri Raharjo, 2009:64).

6) Perjanjian yang bersifat istimewa, dibedakan menjadi :

a) Perjanjian *liberatoir*, adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada. Misalnya :



pembebasan hutang (Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

- b) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian di mana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka;
- c) Perjanjian untung-untungan, misalnya : Perjanjian asuransi;
- d) Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu bertindak sebagai penguasa (Handri Raharjo, 2009:66).

7) Perjanjian penanggungan (*borgtocht*)

Berdasarkan ketentuan Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tidak memenuhi perikatannya (Subekti dan Tjitrosudibio dalam Buku Handri Raharjo, 2009:67).

8) Perjanjian menurut sifatnya, dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu :

- a) Perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang utama, misalnya: Perjanjian Kredit Bank
- b) Perjanjian *accessoir*, yaitu perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama, misalnya : pembebanan hak tanggungan atau fidusia, gadai (Handri Raharjo, 2009:68).

d. Asas-asas hukum perjanjian

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang

membuatnya” (Subekti dan Tjitrosudibio, 2006:342). Asas kebebasan berkontrak bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas ini memiliki ruang lingkup kebebasan untuk:

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d) Menentukan objek perjanjian;
- e) Menentukan bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan (Handri Raharjo, 2009:43-44).

## 2) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung pengertian bahwa perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, sehingga sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum (Handri Raharjo, 2009:44).

## 3) Asas Mengikatnya Perjanjian (*Asas Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini dapat disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan akibat hukum suatu perjanjian, yaitu adanya kepastian hukum yang mengikat suatu perjanjian (Handri Raharjo, 2009:45).

## 4) Asas Itikad Baik (*Togoe dentrow*)

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” (Subekti dan Tjitrosudibio, 2006:342). Itikad baik ada 2 (dua), yaitu :

- a) Bersifat objektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan;

b) Bersifat subjektif, ditentukan oleh sifat batin seseorang (Handri Raharjo, 2009:45).

e. Akibat hukum perjanjian yang sah

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat seperti tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta menimbulkan akibat hukum, yaitu:

1) Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jika ada yang melanggar, maka ia dianggap melanggar undang-undang sehingga dapat diberi sanksi hukum tertentu.

2) Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak.

Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja tanpa persetujuan pihak lainnya.

3) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Maksudnya adalah bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan (Abdulkadir Muhammad, 2000:234-235).

f. Tahap-tahap Pembuatan Perjanjian

Menurut teori baru, perjanjian tidak hanya dilihat semata-mata tetapi harus dilihat pembuatan sebelumnya atau yang mendahulunya. Ada tiga tahapan pembuatan perjanjian, yaitu:

1) Tahap *pra-contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;

2) Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;

3) Tahap *post-contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian (Salim H.S., 2005:16).

g. Berakhirnya Perjanjian

Menurut R. Setiawan, bahwa suatu perjanjian akan berakhir apabila :

- 1) Ditentukan oleh undang-undang;
- 2) Undang-Undang menentukan batas berlakunya perjanjian;
- 3) Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus;
- 4) Adanya pernyataan penghentian persetujuan atau perjanjian;
- 5) Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- 6) Tujuan perjanjian telah tercapai (R. Setiawan, 1987:68).

2. Tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit

a. Tinjauan tentang Kredit

1) Istilah dan Pengertian Kredit

Istilah kredit bukan merupakan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, karena sering dijumpai pada anggota masyarakat yang melakukan jual beli barang secara kredit. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), tetapi dengan cara mengangsur. Masyarakat pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang, karena setelah jangka waktu tertentu mereka harus membayar lunas. Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan akan kebenaran, dan apabila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa pihak bank selaku kreditur memberikan kepercayaan untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah atau debitur, karena debitur dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan (Gatot Supramono, 1996:44).

Dalam pengertian yang lebih luas, kredit dapat diartikan sebagai kemampuan untuk melaksanakan suatu pemberian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada jangka waktu yang telah disepakati

(<http://budakbangka.blogspot.com/2010/02/pengertian-kredit.html>)

[Surakarta, 02 April 2010 pukul 21.00]. Mengenai istilah kredit, terdapat beberapa pengertian antara lain :

- a) Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan :

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

- b) Drs. OP. Simorangkir

Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi di masa-masa mendatang (OP. Simorangkir, 1986:91).

- c) R. Subekti

“Kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank” (R. Subekti, 1991:1).

- d) Muchdarsyah Sinungan

“Kredit adalah uang bank yang dipinjamkan kepada nasabah dan akan dikembalikan pada suatu waktu tertentu di masa mendatang disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga” (Muchdarsyah Sinungan, 1993:212).

e) Mariam Darus Badruzaman

Secara umum kredit diartikan sebagai *“The ability to borrow on the opinion conceived by the lender that we will be repaid”* (Mariam Darus Badruzaman, 1991:23).

Berdasarkan pengertian kredit di atas, maka intisari pengertian kredit menurut penulis adalah adanya unsur kepercayaan serta pertimbangan untuk saling tolong-menolong. Selain itu, dilihat dari pihak kreditur, unsur penting dalam kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil keuntungan dari modal dengan mengambil kontraprestasi, sedangkan dipandang dari segi debitur, adanya bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhan berupa prestasi. Hanya saja antara prestasi dan kontraprestasi terdapat suatu masa yang memisahkannya dan kondisi semacam ini mengakibatkan adanya risiko berupa ketidakpastian, sehingga diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.

Sebelumnya dikatakan bahwa kredit diberikan atas dasar kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan dapat dikembalikan oleh penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang disepakati bersama. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka H. Budi Untung menyebutkan unsur-unsur kredit sebagai berikut, yaitu:

a) Kepercayaan

Hal ini diartikan bahwa pemberi kredit yakin bahwa prestasi (uang dan jasa atau barang) yang diberikannya akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

b) Tenggang waktu

Tenggang waktu diartikan sebagai waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini

terkandung pengertian nilai *agio* dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

c) *Degree of risk*

*Degree of risk* merupakan resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin panjang jangka waktu kredit yang diberikan, maka semakin tinggi pula risikonya, sehingga terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko, karena adanya unsur risiko ini maka dibutuhkan jaminan dalam pemberian kredit.

d) Prestasi atau objek kredit

Prestasi atau objek kredit ini tidak hanya diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan (H. Budi Untung, 2000:3).

2) Para Pihak dalam Kredit

Para pihak dalam kredit pada dasarnya hanya ada 2 (dua), yaitu pihak kreditur (bank) sebagai pemberi fasilitas kredit dan pihak debitur sebagai penerima atau peminjam kredit, akan tetapi hal tersebut akan menjadi lain apabila barang jaminan diberikan oleh pihak ketiga yang turut serta menandatangani perjanjian kredit (hutang-piutang) atau *personal guarantee* diberikan oleh pihak ketiga, sehingga pihak ketiga dalam hal ini sebagai penjamin. Hal tersebut akan berdampak luas apabila pihak debitur wanprestasi (H. Budi Untung, 2000:3).

3) Fungsi Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur guna

pencapaian tujuan dalam pemenuhan kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun untuk kebutuhan sehari-hari. Pihak yang memperoleh kredit (debitur) harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi pada kemajuan usahanya tersebut, atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya, sedangkan bagi pihak pemberi fasilitas kredit (kreditur), secara material harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit, dan secara spiritual mendapatkan kepuasan karena dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.

Suatu kredit mencapai fungsinya, baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat, apabila secara sosial ekonomis membawa pengaruh yang lebih baik. Bagi pihak debitur dan kreditur sama-sama memperoleh keuntungan, dan mengakibatkan tambahan penerimaan negara dari pajak, serta membawa dampak kemajuan ekonomi yang bersifat mikro maupun makro.

Menurut pendapat H. Budi Untung dalam bukunya “Hukum Jaminan Keperdataan”, disebutkan bahwa kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a) Meningkatkan daya guna uang;
- b) Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c) Meningkatkan daya guna dan peredaran uang;
- d) Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e) Meningkatkan kegairahan usaha;
- f) Meningkatkan pemerataan pendapatan; dan
- g) Meningkatkan hubungan internasional (H. Budi Untung, 2000:4).

#### 4) Jenis-Jenis Kredit

H. Budi Untung membagi jenis kredit menjadi beberapa kriteria, yaitu :



- a) Berdasarkan lembaga pemberi-penerima kredit
- (1) Kredit perbankan, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha guna membiayai sebagian kebutuhan permodalan, dan atau kredit dari bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan berupa barang maupun jasa;
  - (2) Kredit likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya. Kredit ini dilaksanakan oleh Bank Indonesia dalam rangka melaksanakan tugasnya yaitu memajukan urusan perkreditan dan sekaligus bertindak sebagai pengawas atas urusan kredit tersebut. Dengan demikian Bank Indonesia mempunyai wewenang untuk menetapkan batas-batas kuantitatif dan kualitatif di bidang perkreditan bagi perbankan yang ada;
  - (3) Kredit langsung, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah, atau semi pemerintah. Misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka program pelaksanaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina, atau pihak ketiga lainnya (H. Budi Untung, 2000:4).
- b) Berdasarkan tujuan penggunaannya
- (1) Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsi sehari-hari;
  - (2) Kredit produktif, baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi. Kredit investasi adalah kredit yang ditujukan untuk pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung, dan mesin-mesin, atau untuk membiayai rehabilitasi dan ekspansi serta memiliki jangka waktu mulai 5 (lima) tahun atau lebih;

- (3) Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan produktif) (H. Budi Untung, 2000:4-5).
- c) Berdasarkan kelengkapan dokumen perdagangan
- (1) Kredit ekspor, yaitu semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor. Bisa dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung, seperti pembiayaan kredit modal kerja jangka pendek maupun kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor;
  - (2) Kredit impor (H. Budi Untung, 2000:5).
- d) Berdasarkan besar-kecilnya aktivitas perputaran usaha
- (1) Kredit kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil;
  - (2) Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil;
  - (3) Kredit besar (H. Budi Untung, 2000:6).
- e) Berdasarkan jangka waktu
- (1) Kredit jangka pendek (*short term loan*), yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening Koran, kredit penjualan, kredit pembeli, dan kredit wesel;
  - (2) Kredit jangka menengah (*medium term loan*), yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun;
  - (3) Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam rangka rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru (H. Budi Untung, 2000:6-7).
- f) Berdasarkan jaminan
- (1) Kredit Kredit tanpa jaminan, atau kredit blangko (*unsecured loan*);

(2) Kredit dengan jaminan (*secured loan*), dimana untuk kredit yang diberikan pihak kreditur mendapat jaminan bahwa debitur dapat melunasi hutangnya. Di dalam memberikan kredit, bank menanggung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut diperlukan suatu jaminan. Adapun bentuk jaminannya dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perseorangan (H. Budi Untung, 2000:8).

#### **b. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit**

##### **1) Pengertian Perjanjian Kredit**

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

Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan adalah perjanjian standard (*standard contract*). Hal ini terlihat dalam praktek bahwa setiap bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan lebih dahulu. Formulir ini diberikan kepada setiap pemohon kredit, isinya tidak dirundingkan dengan pemohon, kepada pemohon hanya diminta pendapat untuk menerima atau tidak syarat-syarat dalam formulir.

Perjanjian standard atau baku kredit dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu perjanjian induk (*hoof contract*) dan perjanjian tambahan (*hulp contract, algemeen voor warden*). Perjanjian induk mengatur tentang hal-hal pokok dan perjanjian tambahan menguraikan

apa yang terdapat dalam perjanjian induk (Mariam Darus Badruzaman, 1991:36).

## 2) Dasar Hukum Peraturan Perjanjian Kredit

Ruang lingkup pengaturan tentang perjanjian kredit sebagai berikut :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XIII, mengenai perjanjian pinjam-meminjam uang;
- b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, meliputi:
  - (1) Pasal 1 angka 11 tentang Pengertian Kredit;
  - (2) Perjanjian anjak-piutang, yaitu perjanjian pembiayaan dalam bentuk pembelian dan atau pengalihanserta pengurusan piutang atau tagihan-tagihan jangk pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri;
  - (3) Perjanjian kartu kredit, yaitu perjanjian dagang dengan mempergunakan kartu kredit yang kemudian diperhitungkan untuk melakukan pembayaran melalui penerbit kartu kredit;
  - (4) Perjanjian sewa guna usaha, yaitu perjanjian sewa menyewa barang yang berakhir dengan opsi untuk meneruskan perjanjian itu kepada atau melakukan jual beli;
  - (5) Perjanjian sewa beli, yaitu perjanjian yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dan hak atas milik atas barang itu beralih kepada pembeli setelah angsurannya lunas dibayar.

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

“Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakang ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula” (Subekti dan Tjitrosudibio, 2006:451).

Perjanjian pinjam-meminjam uang ini mengandung makna yang luas, bahwa objeknya adalah benda yang habis pakai dan jika dipergunakan istilah *verbruiklening* maka termasuk di dalamnya adalah uang.

### 3) Jenis Perjanjian Kredit

Menurut H. Budi Untung, secara yuridis terdapat 2 (dua) jenis perjanjian atau pengikatan kredit yang digunakan oleh bank dalam memberikan kreditnya, yaitu :

- a) Perjanjian kredit di bawah tangan atau akta di bawah tangan, yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya di antara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Lazimnya dalam penandatanganan akta perjanjian kredit, saksi turut serta membubuhkan tandatangannya karena saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata;
- b) Perjanjian kredit notariil (otentik), yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris.

Dari pengertian perjanjian kredit notariil tersebut, dapat ditemukan beberapa hal, antara lain :

- (1) Yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris, terkecuali wewenang tersebut diserahkan pada pejabat lain atau orang lain;
- (2) Akta otentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “di hadapan” pejabat umum;

(3) Isi dari akta otentik adalah :

- (a) semua “perbuatan” yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta otentik;
- (b) semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan.

(4) Akta otentik memberikan kepastian mengenai penanggalan daripada aktanya yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebutkan dalam akta yang bersangkutan, tahun, bulan dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat.

Mengenai akta perjanjian kredit notariil atau autentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu :

(1) Kekuatan Pembuktian, terdapat 3 (tiga) macam, yaitu :

- (a) Pertama, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang tertulis di dalam akta;
- (b) Kedua, membuktikan antara para pihak bahwa peristiwa yang disebutkan dalam akta sungguh-sungguh terjadi;
- (c) Ketiga, membuktikan tidak hanya antara para pihak tetapi pihak ketiga juga telah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (H. Budi Untung, 2000:33).

(2) Grosse Akta Pengakuan Hutang

Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (autentik) adalah dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar (H. Budi Untung, 2000:33).

### (3) Ketergantungan terhadap Notaris

Bahwa notaris sebagai pejabat umum tetap juga sebagai seorang manusia biasa sehingga di dalam mengadakan perjanjian kredit atau pengakuan hutang oleh atau di hadapan notaris, tetap dituntut berperan aktif guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan.

Kemungkinan terjadi kekeliruan atas suatu perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil tetaplah ada. Dengan demikian *Account Officer* tidak boleh bergantung pada notaris, melainkan notaris harus dianggap sebagai mitra atau rekanan dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit. Dalam hubungan itu, maka bank akan meminta notaris yang bersangkutan untuk berpedoman kepada model perjanjian kredit yang telah ditetapkan oleh bank. Di samping itu, *Account Officer* tetap mengharap *legal opinion* dari notaris setiap akan mengadakan pelepasan kredit, sehingga notaries berperan sebagai salah satu unsur filterisasi daripada *legal asect* suatu pelepasan kredit (H. Budi Untung, 200:34).

### 4) Fungsi Perjanjian Kredit

Menurut H. Budi Untung, bahwa perjanjian kredit umumnya mempunyai beberapa fungsi, yaitu:

- a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- b) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban antara kreditur maupun debitur;
- c) Perjanjian kredit sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit (H. Budi Untung, 2000:43).

#### 5) Isi Perjanjian Kredit

Pada dasarnya suatu perjanjian kredit atau pengakuan hutang harus berisikan :

- a) Pasal yang mengatur tentang jumlah kredit;
- b) Pasal yang mengatur tentang jangka waktu kredit;
- c) Pasal yang mengatur bunga kredit, denda, dan biaya-biaya lainnya yang timbul dari pemberian kredit,
- d) Pasal yang mengatur tentang syarat-syarat penarikan atau pencairan kredit;
- e) Pasal yang mengatur penggunaan kredit;
- f) Pasal yang mengatur cara pengembalian kredit;
- g) Pasal yang mengatur tentang jaminan kredit;
- h) Pasal yang mengatur kelalaian debitur atau wanprestasi;
- i) Pasal yang mengatur hal-hal yang harus dilakukan debitur;
- j) Pasal yang mengatur pembatasan terhadap tindakan;
- k) Pasal yang mengatur tentang asuransi barang jaminan;
- l) Pasal yang mengatur pernyataan dari jaminan;
- m) Pasal yang mengatur perselisihan dan penyelesaian sengketa;
- n) Pasal yang mengatur keadaan memaksa;
- o) Pasal yang mengatur pemberitahuan dan komunikasi;
- p) Pasal yang mengatur perubahan dan pengalihan (Badriyah Harun, 2009:50-51).

#### 6) Kredit Macet dan Wanprestasi

##### a) Kredit Macet

Kredit macet merupakan suatu keadaan dimana seorang nasabah atau debitur tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya. Keadaan demikian dalam hukum perdata dinamakan wanprestasi atau ingkar janji. Suatu keadaan dapat digolongkan wanprestasi apabila memiliki criteria sebagai berikut (Gatot Supramono, 1996:131) :



- (1) Debitur tidak melaksanakan sama sekali apa yang telah diperjanjikan;
- (2) Debitur melaksanakan sebagian apa yang telah diperjanjikan;
- (3) Debitur terlambat melaksanakan apa yang telah diperjanjikan;
- (4) Debitur menyerahkan sesuatu yang tidak diperjanjikan;
- (5) Debitur melakukan perbuatan yang dilarang oleh perjanjian yang telah dibuatnya atau menyalahgunakan isi perjanjian.

Apabila dihubungkan dengan kredit macet, maka ada tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu :

- (1) Debitur sama sekali tidak membayar angsuran kredit;
- (2) Debitur membayar sebagian angsuran kredit (beserta bunganya), akan tetapi yang digolongkan sebagai kredit macet dalam hal ini adalah jika debitur kurang membayar satu kali angsuran;
- (3) Debitur membayar lunas kredit setelah jangka waktu perjanjian berakhir.

b) Wanprestasi

Menurut Yahya Harahap, bahwa istilah wanprestasi atau cidera janji diatur dalam Pasal 1243 jo. Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- (1) Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan pengertian wanprestasi atau cidera janji, yaitu :
  - (a) Lalai memenuhi perjanjian;
  - (b) Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan;
  - (c) Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.
- (2) Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan pengertian yang lebih spesifik, bahwa wanprestasi adalah tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan (M. Yahya Harahap, 2009:201).

Saat terjadinya cidera janji atau *default* di beberapa negara diatur lebih rinci, yaitu :

(1) Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan :

(a) Pokok pinjaman;

(b) Bunga (interest), yakni tidak membayar bunga paling tidak dua (2) bulan.

(2) Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, tetapi hal tersebut tidak diindahkan debitur (M. Yahya Harahap, 2009:201).

### **3. Tinjauan tentang Hukum Jaminan**

#### **a. Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan**

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*. Menurut J. Satrio dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, hukum jaminan diartikan sebagai : “Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur” (J. Satrio, 2007:3). Salim HS dalam bukunya “*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*” juga mengartikan hukum jaminan sebagai berikut : “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit” (H. Salim HS, 2005:6).

Berdasarkan kedua definisi mengenai hukum jaminan tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian hukum jaminan adalah :

#### 1) Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis berupa peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah hukum

jaminan tidak tertulis berupa kaidah hukum yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat.

2) Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit dan lazim disebut sebagai debitur. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan dan yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum atau biasanya pihak bank yang sering disebut sebagai kreditur.

3) Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan immaterril merupakan jaminan perorangan.

4) Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya (Rachmadi Usman, 2008:2).

b. Tempat dan Sumber Pengaturan Hukum Jaminan

1) Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

a) Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Kebendaan

(1) Bab XIX tentang Piutang-Piutang yang Diistimewakan (Pasal 1131 sampai Pasal 1149);

(2) Bab XX tentang Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160);

- (3) Bab XXI tentang Hipotik (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232).
- b) Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan
  - (1) Perikatan Tanggung-Menanggung (Tanggung-Renteng) dalam Pasal 1278 sampai dengan Pasal 1295 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - (2) Perjanjian Garansi sebagaimana diatur dalam Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Di Luar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
  - a) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)  
Ketentuan dalam Pasal-Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang berkaitan dengan hukum jaminan, dalam hal pembebanan hipotek atas kapal laut;
  - b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
  - c) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
  - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (H. Salim H.S., 2005:8).
- c. Asas-Asas Hukum Jaminan

Menurut H. Salim HS, terdapat 5 (lima) asas-asas hukum jaminan, yaitu :

- 1) *Asas Publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten atau Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan

pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar;

- 2) *Asas Specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
- 3) Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas yang dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;
- 4) *Asas inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) berada pada penerima gadai;
- 5) Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai (H. Salim HS, 2005:9-10).

#### **4. Tinjauan tentang Jaminan Kredit**

##### **a. Istilah dan Pengertian Jaminan**

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya (Rachmadi Usman, 2008:66). Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan dalam Pasal 1 angka 23 bahwa agunan yang merupakan bagian dari istilah jaminan adalah : “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.”

Senada dengan hal tersebut, Mariam Darus Badruzaman merumuskan pengertian jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan (Rachmadi Usman, 2008:69).

Istilah “agunan” sebagai terjemahan dari istilah *collateral* yang merupakan bagian dari istilah “jaminan” pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Artinya, pengertian “jaminan” lebih luas daripada pengertian “agunan”, dimana “agunan” berkaitan dengan barang, sedangkan “jaminan” tidak hanya berkaitan dengan barang, tetapi berkaitan dengan *character, capacity, capital, dan condition of economy* dari nasabah debitur yang berkaitan (Rachmadi Usman, 2008:67). Agunan dalam hal ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank sehingga jaminan tersebut diberikan kepada bank.

b. Persyaratan dan Kegunaan Kebendaan Jaminan

1) Syarat-syarat benda jaminan

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Menurut Rachmadi Usman, syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah :

- a) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) debitur untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c) Memberikan kepastian kepada kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya debitur (Rachmadi Usman, 2008:70).

## 2) Kegunaan benda jaminan

- a) Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b) Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c) Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar pihak debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin (Racmadi Usman, 2008:71).

Douglas W. Arner dalam *Texas International Law Journals "Property Rights, Collateral, Creditor Rights, and Insolvency in East Asia"*, menyebutkan beberapa fungsi utama jaminan kredit yang merupakan *Principal Functions of Collateral* :

- a) Mitigation or substitution in credit risk for a potential financier;
- b) Change in capital asset use to make financing available;
- c) Signal credit risk strengths or borrower status;
- d) Signal risk or bargaining weaknesses;
- e) Facilitate credit substitution;
- f) Effect on costs and information for credit creation;
- g) Provide financiers with known credit risks;
- h) Encourage contractual compliance by collateral provider (Douglas W. Arner, 2007: 527).

## c. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

### 1) Hak jaminan yang bersifat kebendaan (materiil)

Jaminan kebendaan ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahulu di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda-benda yang bersangkutan. Hak jaminan

materiil atau kebendaan adalah hak yang memberikan kepada seorang kreditur kedudukan yang lebih baik, karena :

- a) Kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur;
- b) Ada benda tertentu milik debitur yang dipegang oleh kreditur atau terikat kepada hak kreditur, yang berharga bagi debitur dan dapat memberikan suatu tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditur. Dalam hal ini terhadap tekanan psikologis kepada debitur untuk melunasi utang-utangnya karena benda yang dipakai sebagai jaminan umumnya merupakan barang yang berharga baginya.

Menurut J. Satrio dalam bukunya yang berjudul “Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan” disebutkan bahwa hak jaminan kebendaan memiliki kekhasan, yaitu :

- a) Mempunyai hubungan langsung dengan atau atas benda tertentu milik debitur;
- b) Dapat dipertahankan maupun ditujukan kepada siapa saja;
- c) Mempunyai sifat *droit de suite*, artinya hak tersebut mengikuti bendanya di tangan siapapun berada;
- d) Yang lebih tua mempunyai kedudukan lebih tinggi;
- e) Dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada orang lain (J. Satrio, 2007:12-13).

Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan kebendaan bergerak dan jaminan kebendaan tidak bergerak. Untuk kebendaan bergerak, dapat dibebankan dengan lembaga hak jaminan gadai dan fidusia sebagai jaminan utang, sementara untuk kebendaan tidak bergerak, dapat dibebankan dengan hipotek dan hak tanggungan sebagai jaminan utang.



## 2) Hak Jaminan Perorangan

Jaminan imateriil atau perorangan adalah hak yang memberikan kepada kreditur suatu kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Adanya lebih dari seorang debitur, bisa karena ada debitur serta tanggung menanggung atau karena adanya orang pihak ketiga yang mengikatkan dirinya sebagai *borg* (J. Satrio, 2007:13).

Adapun jaminan perseorangan ini dapat berupa penjaminan utang atau *borgtocht* (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*), perikatan tanggung menanggung, dan garansi bank (*bank guarantee*).

### d. Sifat Perjanjian Jaminan

Menurut H. Salim HS, bahwa pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- 1) Perjanjian Pokok, yaitu perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank.;
- 2) Perjanjian *Accessoir* (Tambahan), yaitu perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contohnya adalah perjanjian gadai, hak tanggungan, dan fidusia (H. Salim HS, 2005:29).

Menurut Rachmadi Usman, bahwa sifat *accessoir* dari hak jaminan tersebut menimbulkan beberapa akibat hukum tertentu yaitu :

- a) Ada dan hapusnya perjanjian jaminan itu tergantung dan ditentukan oleh perjanjian pendahuluannya;
- b) Bila perjanjian pendahuluannya batal, maka dengan sendirinya perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahannya juga batal;
- c) Bila perjanjian pendahuluannya beralih atau dialihkan, maka perjanjian jaminannya juga dialihkan atau beralih;

d) Bila perjanjian pendahuluannya berakhir atau hapus, maka perjanjian jaminannya juga hapus atau berakhir dengan sendirinya (Rachmadi Usman, 2008:86).

e. Bentuk dan Substansi Perjanjian

Perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian dalam bentuk lisan, biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada masyarakat, yang ekonominya lebih tinggi. Sedangkan perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, lembaga keuangan non bank meupun lembaga pegadaian. Perjanjian ini dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau akta autentik (H. Salim H.S., 2005:30).

## **5. Tinjauan tentang Hak Tanggungan**

a. Pengertian Hak Tanggungan

Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : “ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain”.

Menurut H. Salim H.S., Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahtanggankan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji;
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;
- 4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi (H. Salim HS, 2005:98).

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa telah disediakan lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypoteek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki Pasal 51 tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan *Hypoteek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUH Perdata Indonesia dan ketentuan *creditverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum terdapat aturannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Yudha Pandu, 2008:65).

Ketentuan dalam peraturan perundang-undangan zaman Kolonial Belanda tersebut sudah tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyatannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dipandang kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan. Undang-Undang Hak Tanggungan ini pada intinya bertujuan menggantikan ketentuan produk hukum kolonial yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan kebutuhan dalam masyarakat Indonesia (Hikmahanto Juwana, 2005:28).

b. Dasar Hukum Hak Tanggungan

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

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

- 1) Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 2) Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 3) Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

- 4) Tata Cara Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 5) Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 6) Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 7) Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 8) Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 9) Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996) (H. Salim HS, 2005:102).

c. Asas-Asas Hak Tanggungan

H. Salim HS menyebutkan bahwa asas-asas Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- 1) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 2) Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 3) Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 4) Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 5) Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 6) Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

- 7) Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 8) Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 9) Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 10) Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan;
- 11) Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 12) Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 13) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- 14) Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996) (H. Salim HS, 2005:103).

d. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

1) Subjek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- a) Pemberi Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan;
- b) Pemegang Hak Tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

2) Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat :

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;

- c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
- d) Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang (H. Salim HS, 2005:103-104).

Menurut H. Salim HS, terdapat 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, yaitu :

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan;
- d) Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas Negara;
- e) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan (H. Salim HS, 2005:105).

e. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, dan Hapusnya Hak Tanggungan

1) Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Prosedur pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dilakukan dengan cara :

- a) Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan yak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
- b) Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c) Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berada dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan

bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (H. Salim HS, 2005:146).

## 2) Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :

- a) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- b) Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi :
  - (1) Surat Pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat dalam rangka 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - (2) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
  - (3) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
  - (4) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
  - (5) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan;
  - (6) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan Kepala Kantor Pertanahan;
  - (7) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
- c) Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;



- d) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, apabila hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- e) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (Salim HS, 2005:179-184).

### 3) Hapusnya Hak Tanggungan

Menurut H. Salim HS, bahwa hapusnya Hak Tanggungan disebabkan oleh 4 (empat) hal, yaitu:

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- b) Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan (H. Salim HS, 2005:179-184).

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa terdapat 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, yaitu :

- a) Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur;
- b) Debitur tidak memenuhi tepat waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh pihak kreditur untuk memenuhi prestasinya;
- c) Debitur cidera janji, dengan adanya cidera janji tersebut maka kreditur dapat mengadakan *parate eksekusi* dengan menjual lelang barang yang dijaminkan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir;
- d) Debitur cidera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertifikat hak tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224

HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir.

- e) Debitur cidera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi, maka kreditur dapat menggugat debitur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditur.
- f) Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang-piutang berakhir (Sudikno Mertokusumo dalam Buku H. Salim HS, 2005:187-188).

f. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu :

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukanm diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertamadalam hal terdapat lebih dari pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);

- 2) Eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap, melalui tata cara lembaga *parate executie* sesuai hukum acara perdata;
- 3) Eksekusi di bawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi (H. Salim HS, 2005:190-191).

## **6. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum**

### **a. Pengertian Perlindungan Hukum**

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah (Sudikno Mertokusumo, 2003:39).

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan

kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya (Sudikno Mertokusumo, 2003:57-61).

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Kesimpulan dari hal tersebut di atas, bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Indonesia adalah negara yang berdasarkan Pancasila, maka system perlindungan hukum yang dianut harus berpijak pada dasar Negara Pancasila, yaitu tidak hanya melihat hak dan kewajiban di dalam masyarakat.

b. Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandas pada Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah Negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah :

- 1) Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia.

Pengakuan akan harkat dan martabat manusia pada dasarnya terkandung dalam nilai-nilai Pancasila yang telah disepakati sebagai dasar negara. Dengan kata lain, Pancasila merupakan sumber pengakuan akan harkat dan martabat manusia. Pengakuan akan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama yang bertujuan yang diarahkan pada usaha untuk mencapai kesejahteraan bersama.

- 2) Prinsip Negara Hukum

Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan (Philipus M. Hadjon, 1987:19-20).

c. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum

Philipus M. Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum menjadi 2 (dua), yaitu :

1) Perlindungan hukum yang preventif

Perlindungan hukum ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga, perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Dan dengan adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.

2) Perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum ini berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara partial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) badan, yaitu:

a) Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum

Dewasa ini dalam praktek telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara tertentu kepada Peradilan Umum sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa.

b) Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi

Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk merubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut.

c) Badan-badan khusus

Merupakan badan yang terkait dan berwenang untuk menyelesaikan suatu sengketa. Badan-badan khusus tersebut antara

lain adalah Kantor Urusan Perumahan, Pengadilan Kepegawaian, Badan Sensor Film, Panitia Urusan Piutang Negara, serta Peradilan Administrasi Negara (Philipus M. Hadjon, 1987:2-5).

d. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

- 1) Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi terdapat dalam bentuk perjanjian kredit, dimana berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut.

Akta di bawah tangan yang merupakan salah satu bentuk perjanjian kredit dalam prakteknya memiliki beberapa kelemahan, antara lain debitur menyangkal untuk mengakui tanda tangan yang ia bubuhkan pada saat penandatanganan perjanjian kredit yang akan melemahkan posisi bank sebagai kreditur apabila diperkarakan di pengadilan, hilangnya arsip atau file serta kekurangan data-data dalam pelaksanaan perjanjian kredit, sehingga menurut penulis yang lebih memberikan perlindungan hukum adalah akta autentik yang berbentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisikan janji-janji guna melindungi hak kreditur. Akta ini akan lebih tegas dan jelas di dalam menjamin hak kreditur apabila telah dilakukan pendaftaran pada

Kantor Pertanahan dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, diterbitkanlah Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, dimana Sertifikat ini memiliki irah-irah yang memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Sertifikat ini berfungsi sebagai dasar dalam pelaksanaan eksekusi apabila di kemudian hari debitur melakukan wanprestasi atau mengingkari janjinya untuk melunasi hutangnya.

- 2) Penafsiran Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum kepada Kreditur ketika Debitur wanprestasi.

Dalam suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditur dan debitur, tidak menutup risiko adanya tindakan wanprestasi dari pihak debitur, sehingga diperlukan jaminan kebendaan guna menjamin pelunasan piutang debitur. Jaminan yang paling banyak digunakan umumnya adalah hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dimana Undang-Undang ini memberikan perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila di kemudian hari debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya, dan perlindungan hukum yang diberikan menurut ketentuan Undang-Undang ini adalah :

- a) Pasal 1 angka 1 : Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur (*droit de preference*).

Hak-hak kreditur yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi dari debitur, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Pengaturan hak-hak *privilege*



ke kreditur ini terdapat dalam Buku II Bab XIX tentang Piutang-piutang yang diistimewakan, yakni mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bab tersebut terdiri dari 3 (tiga) bagian yang mengatur tentang hal-hal berikut (Rachmadi Usman, 2008:519) :

- 1) Piutang-piutang yang diistimewakan pada umumnya;
  - 2) Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
  - 3) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.
- b) Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya. Sehingga, hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditur. Eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditur khususnya apabila terjadi wanprestasi debitur, yang ketentuannya diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3), dimana berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

- 1) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : *Parate Executie* atau Lelang atas kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan.
- 2) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Eksekusi atau Lelang dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;

3) Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

c) Pasal 11 ayat (2) : tentang Janji-Janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tidak semua janji yang memberikan perlindungan kepada kreditur, tetapi hanya sebagian besar saja. Dalam hal ini terdapat dua macam janji dalam ketentuan Pasal 11 ini, yaitu :

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur);
- 2) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur).

d) Pasal 7 : Asas *droit de suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada).

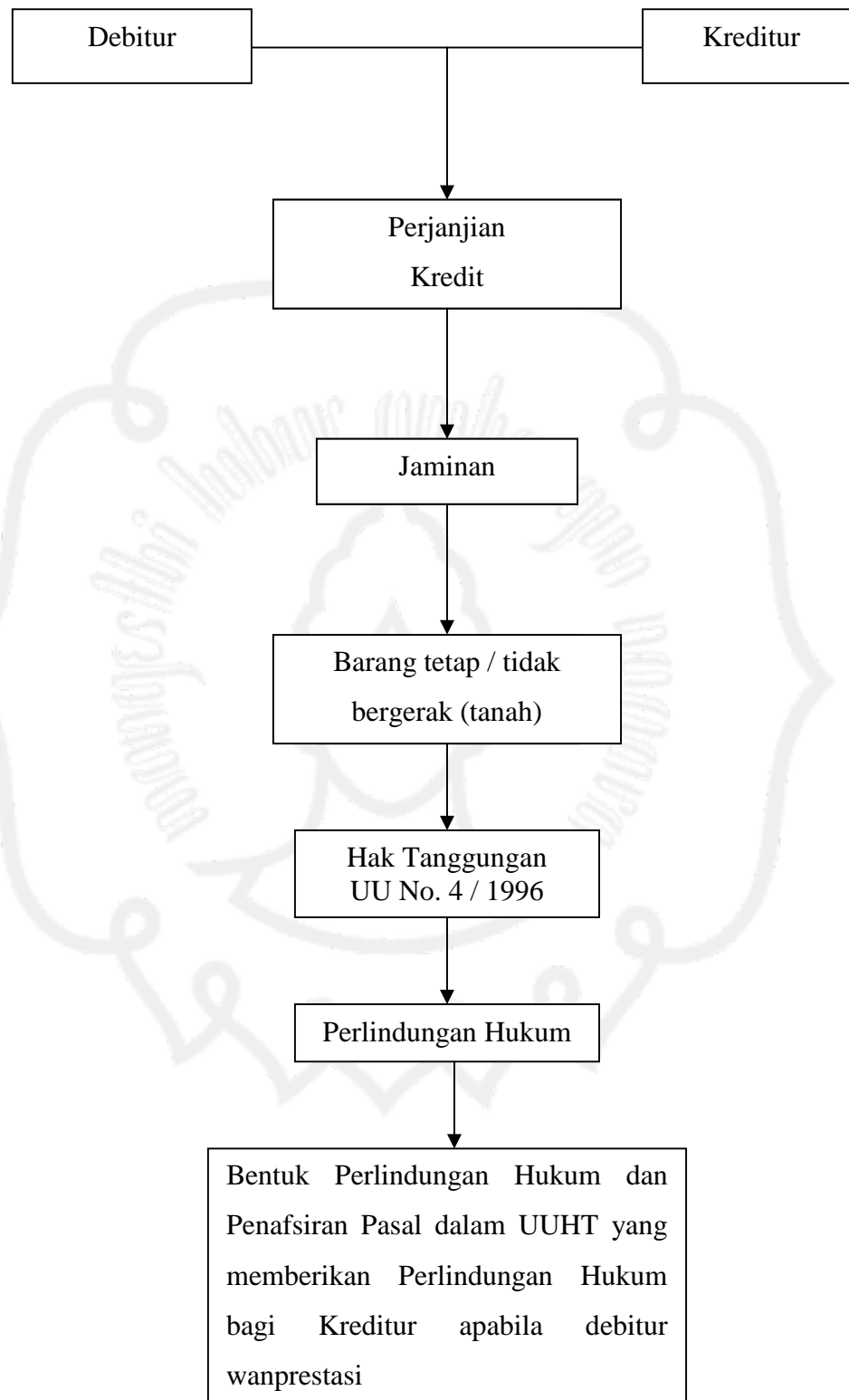
Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji.

## **B. Kerangka Pemikiran**

Suatu perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit dan debitur sebagai pihak peminjam atau penerima kredit diperlukan suatu benda jaminan guna menjamin pelunasan hutang debitur serta meminimalkan resiko yang terjadi. Benda jaminan tersebut ada yang berupa benda bergerak maupun benda tetap. Jaminan yang paling banyak dipergunakan sebagai agunan adalah berupa tanah, baik mencakup hak pakai, hak guna bangunan, hak milik, maupun hak guna usaha karena memiliki nilai yang umumnya terus meningkat.

Benda jaminan tersebut merupakan benda tidak bergerak, dimana keberadaannya diatur oleh lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah. Dalam proses pemberian kredit tidak menutup resiko yang terjadi, karena resiko biasanya cenderung terjadi berupa kegagalan pengembalian utang oleh pihak debitur. Berdasarkan hal tersebut, peneliti mencoba mengkaji bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta penafsiran ketentuan Pasal dalam Undang-Undang tersebut yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur apabila debitur wanprestasi.

Hal di atas dapat ditunjukkan melalui kerangka berpikir sebagai berikut :



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Proses Pengikatan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan

Proses pengikatan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu :

1. Tahap Pertama : Perjanjian Kredit dengan Klausul Pemberian Hak Tanggungan.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) dan disertai kesepakatan atau pemufakatan antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman dan debitur sebagai pihak penerima pinjaman. Biasanya yang bertindak sebagai pihak pemberi fasilitas kredit adalah bank yang berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan bahwa fungsi sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman. Dalam praktek perbankan, biasanya sebelum perjanjian kredit dilaksanakan, maka pihak bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit terlebih dahulu untuk diberikan kepada setiap pemohon kredit, guna meminta persetujuan debitur mengenai isi perjanjian tersebut, apakah debitur menerima atau menolak isi perjanjian tersebut (Mariam Darus Badruzaman, 1991:36). Hal-hal yang dipersyaratkan oleh pihak bank yang tertuang dalam blanko perjanjian kredit tersebut antara lain :

Apabila bank menganggap permohonan kredit tersebut layak untuk diberikan kepada debitur sesuai dengan kelengkapan hal-hal yang dipersyaratkan oleh pihak bank, maka bank akan memberikan **Surat Penegasan Kredit** atau **Ampliasi** yang berisi :

- a. Jumlah atau besar kredit yang disetujui;
- b. Jangka waktu pengembalian kredit;
- c. Biaya-biaya seperti besarnya bunga dan biaya lain yang diperlukan;
- d. Syarat-syarat penarikan kredit;

- e. Cara pengembalian kredit;
- f. Bentuk jaminan kredit dan nilainya; dan
- g. Syarat lain yang merupakan ketentuan bank secara umum (Badriyah Harun, 2010:50-51).

Kemudian Surat Penegasan Kredit tersebut diberikan kepada debitur, untuk menyetujui atau tidak isi perjanjian kredit itu, dan apabila debitur menyetujui, maka akan dibukukan dalam bentuk suatu Perjanjian Kredit.

## 2. Tahap Kedua : Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

### a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :

#### 1) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu :

- a) Didahului dengan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan bagian tak terpisahkan dari perjanjian kredit bersangkutan (Pasal 10 ayat (1));
- b) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat (2)) ;
- c) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut berfungsi sebagai bukti tentang Pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua yang melengkapi dokumen perjanjian utang (perjanjian pokok) (M. Yahya Harahap, 2009:189-190).

## 2) Isi dan format Akta Pemberian Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai isi dan format dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tercantum dalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

a) Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan :

- (1) Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- (2) Domisili pihak-pihak;
- (3) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin ;
- (4) Nilai tanggungan;
- (5) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Pencantuman elemen atau isi yang wajib ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut :

- (1) Bersifat kumulatif, sehingga harus lengkap dicantumkan guna memenuhi unsur spesialitas dari Hak Tanggungan;
- (2) Apabila lalai mencantumkan salah satu isi dalam akta tersebut mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum (M. Yahya Harahap, 2009:190).

b) Janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, terdapat sejumlah klausul yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu :

- (1) Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk :
  - (a) Menyewakan objek Hak Tanggungan;

- (b) Mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan ;
  - (c) Tidak melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- (2) Janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Hak Tanggungan untuk :
- (a) Mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri;
  - (b) Menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkan hak atas objek Hak Tanggungan);
  - (c) Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*);
  - (d) Janji Pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
  - (e) Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi apabila pemberi Hak Tanggungan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
  - (f) Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi jika objek Hak Tanggungan diasuransikan (M. Yahya Harahap, 2009:190).

b. Tahap Pendaftaran dan Penerbitan Hak Tanggungan

1) Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

Proses pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana pada tahap



pendaftaran ini merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan dan prosesnya sebagai berikut :

- a) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (1), bahwa :

- (1) Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan ini merupakan syarat impertaif guna memenuhi asas publisitas Hak Tanggungan;
- (2) Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya dan mengikatnya Hak Tanggungan kepada pihak ketiga (M. Yahya Harahap, 2009:190).

- b) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (2), dijelaskan bahwa :

Adanya kewajiban PPAT sebagai pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu :

- (1) Wajib mengirimkan APHT dan warkah lain (meliputi surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan dan identitas para pihak serta sertifikat hak atas tanah);
- (2) Pengiriman selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT;
- (3) Cara pengiriman APHT dilakukan melalui petugas PPAT ataupun pos tercatat;
- (4) PPAT yang lalai memenuhi kewajibannya akan diberikan sanksi administratif berupa teguran lisan atau tertulis,

pemberhentian sementara, atau pemberhentian dari jabatan  
(M. Yahya Harahap, 2009:191).

- c) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (3) dijelaskan bahwa :

Adanya kewajiban Kantor Pendaftaran Tanah untuk :

- (1) Mendaftarkan Hak Tanggungan;
- (2) Membuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan;
- (3) Mencatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan (M. Yahya Harahap, 2009: 191).

- d) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (4) bahwa :

- (1) Tanggal hari ketujuh merupakan tanggal setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran;
- (2) Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan diberikan tanggal pada hari kerja berikutnya.

- e) Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (5) bahwa :

1. Efektifnya Hak Tanggungan dihitung dari tanggal buku tanah Hak Tanggungan (*filling date*);

2. Asas *openbaar* dan *legal protection* (perlindungan hukum) terhitung dari tanggal penerimaan pendaftaran (M. Yahya Harahap, 2009:191).

## 2) Proses Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan

Proses penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :

- a) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- c) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
- d) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan.
- e) Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Penjelasan Pasal 14 bahwa :

- a) Kantor Pertanahan berkewajiban menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERKETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- b) Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai bukti Hak Tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial (M. Yahya Harahap, 2009:191-192).

**B. Bentuk Perlindungan Hukum yang diperoleh pihak kreditur ketika debitur wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.**

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan pengertian Kredit : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dalam ketentuan pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis.

Kesepakatan dalam Perjanjian Kredit Perbankan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Ketentuan ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Menurut Badriyah Harun, pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah :

1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur;

3. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
4. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah;
5. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi;
6. Penyelesaian sengketa (Badriyah Harun, 2010:23-24).

H.R. Daeng Naja menyebutkan bahwa perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi yaitu :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit (H.R. Daeng Naja, 2005:183).

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak (H.R. Daeng Naja, 2005:183). Agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian

Hak Tanggungan apabila benda yang dijaminkan berupa benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung meningkat tiap tahunnya.

Setelah dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditur, maka agar Perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditur perlu dilakukan proses pembebanan Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Hak yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu melalui proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah yang berkekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji di kemudian hari.

Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu :

**a. Perjanjian Kredit atau Akta di bawah tangan**

Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Bahkan lazimnya, dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang membubuhkan tanda tangannya. Akta di bawah tangan ini biasanya telah berbentuk draft yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitur untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibakukan memuat segala macam persyaratan dan ketentuan, yang berbentuk formulir dan isinya tidak pernah dibicarakan atau dirundingkan dengan nasabah calon debitur terlebih dahulu.

Apabila calon nasabah debitur tidak berkenan terhadap kalusul yang terdapat didalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untuk

melakukan protes atas klausul yang tidak diperkenankan oleh calon nasabah tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibakukan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan, bukan oleh petugas perbankan yang berhadapan langsung dengan calon debitur. Sehingga, calon debitur yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan oleh bank sebagai pihak kreditur (Badriyah Harun, 2010:25).

Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah :

- 1) Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan dimbil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkali atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi bank saat berperkara di pengadilan dan mentahnyakan kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut.
- 2) Karena perjanjian atau akta di bawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka mungkin saja terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit.

- 3) Arsip atau file surat asli

Mengenai hal ini pada dasarnya juga merupakan kelemahan perjanjian kredit di bawah tangan apabila arsip atau file asli tersebut hilang, sehingga mengakibatkan hilangnya alat bukti apabila berperkara di pengadilan.

- 4) Isian blangko perjanjian

Kemungkinan seorang debitur mengingkari isi perjanjian kredit di bawah tangan adalah sangat besar, hal ini disebabkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit form atau blangko nya telah

disiapkan terlebih dahulu, sehingga debitur juga dapat mengelak untuk mengakui bahwa ia telah menandatangani isi perjanjian tersebut.

#### **b. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik**

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : “ Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya” (Subekti dan Tjitrosudibio, 2006:475). Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal :

- 1) Pertama : yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris, terkecuali wewenang diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik adalah misalnya seorang panitera dalam sidang pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dalam membuat akte kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dalam membuat peraturan.
- 2) Kedua : akta autentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “ di hadapan” pejabat umum. Dalam hal “membuat proses verbal akta”, maka seorang notaris menulis apa yang dilihat dan dialami sendiri tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*), membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi di luar hadirnya atau karena penolakan para penghadap. Maka, dalam membuat akta *partij*, seorang notaries membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersebut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaries tersebut.
- 3) Ketiga : isi dari akta autentik tersebut adalah semua perbuatan yang oleh undang-undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang



berkepentingan. Suatu akta autentik dapat berisikan suatu “perbuatan hukum” yang diwajibkan oleh undang-undang atau perjanjian yang dikehendki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.

- 4) Keempat : akta autentik memberikan kepastian mengenai penanggalan. Bahwa seorang notaris memberikan kepastian tetang penanggalan pada aktanya, yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebut dalam akta bersangkutan tahun, bulan, dan tanggal pada waktu akta tersebut dibuat. Pelanggaran akan kewajiban tersebut berakibat akta tersebut kehilangan sifat autentiknya, dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan (H.R. Daeng Naja, 2005:186-187).

Mengenai akta autentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui oleh pihak perbankan, yaitu :

- 1) Kekuatan Pembuktian

Pada suatu akta autentik, terdapat tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu :

- a) Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian formal);
- b) Membuktikan antara para pihak, bahwa peristiwa yang disebutkan dlam akta benar-benar terjadi (kekuatan pembuktian mengikat);
- c) Membuktikan tidak hanya kepada para pihak yang bersangkutan, tetapi juga kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut di dalam akta, kedua belah pihak telah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (H.R. Daeng Naja, 2005:187).

- 2) Ketergantungan terhadap notaris

Bahwa yang perlu diingat oleh pihak perbankan adalah, notaris sebagai pejabat umum juga sebagai manusia biasa. Sehingga, di dalam mengadakan perjanjian kredit di hadapan notaris, pihak perkreditan

bank tetap dituntut peran aktif nya guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan, karena kemungkinan terjadi kesalahan atau kekeliruan atas suatu perjanjian kredit yang dibuat secara notariil tetap ada. Sehingga, pihak perbankan tidak secara mutlak bergantung pada notaris, tetapi notaris harus dianggap sebagai mitra dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit. Disamping itu, pihak bank tetap mengharapkan *legal opinion* dari notaris tentang setiap akan diadakan pelepasan kredit, sehingga notaris dapat berperan sebagai salah satu filterisasi dari *legal aspect* suatu pelepasan kredit (H.R. Daeng Naja, 2005:187).

### 3) *Grosse Akta Pengakuan Hutang*

Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (otentik) adalah dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar (H. Budi Untung, 2000:33).

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik. Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah

sebagai pengganti *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki fungsi yang sama.

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana sertifikat ini menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

**C. Penafsiran Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum Kepada Kreditur ketika Debitur wanprestasi**

Dalam proses pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur kepada debitur, kemungkinan terjadi resiko seperti kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan hutang oleh debitur sangatlah besar. Sehingga diperlukan jaminan kebendaan yang dipersyaratkan oleh bank kepada debitur guna menjamin pelunasan kredit tersebut. Jaminan yang paling banyak digunakan adalah hak atas tanah, karena nilai atau harganya yang cenderung meningkat. Lembaga jaminan yang dianggap efektif dan aman oleh lembaga perbankan adalah Hak Tanggungan, hal ini disebabkan karena mudah dalam mengidentifikasi objek Hak Tanggungan serta jelas dan mudah dalam pelaksanaan eksekusinya, serta harus dibayar lebih dahulu dari tagihan lainnya

dengan uang hasil pelelangan objek Hak Tanggungan, dan sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Dalam hal tersebut di atas, jelas bahwa perlindungan hukum diberikan kepada kreditur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mulai berlaku tanggal 9 April 1996. Adapun ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur adalah :

**1. Pasal 1 angka 1 : Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*).**

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pengertian Hak Tanggungan :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak atas tanah Sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain”.

**Penafsiran atas ketentuan Pasal 1 angka 1 adalah :**

- a. Ketentuan dalam pasal tersebut mengandung makna bahwa apabila debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pelunasan piutang melalui pelelangan umum menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain, dimana kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.
- b. Hak kreditur yang didahulukan (*preference*) merupakan hak tagihan yang oleh undang-undang digolongkan dalam hak istimewa (*privilege*), dan tagihannya disebut sebagai tagihan yang didahulukan

atau tagihan *preference*, sedangkan krediturnya disebut kreditur *preference*. Hak *preference* atau *privilege* ini diatur juga dalam Buku II Titel XIX tentang “Piutang-piutang yang Diistimewakan”, yaitu mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diman bab tersebut terdiri atas tiga bagian yang isinya mengenai :

- 1) Piutang-piutang yang diistimewakan;
- 2) Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
- 3) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.

Dalam salah satu Pasalnya yaitu Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan hak-hak ekstern kreditur, yaitu :

- 1) Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dan setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
- 2) Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur;
- 3) Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan “*persoon* debitur” (J. Satrio, 2007:4).

Secara yuridis, pengertian *privilege* dirumuskan dalam Pasal 1134 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

“Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang, sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang” (Subekti dan Tjitrosudibio, 2006:291).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan dua macam hak *privilege* berdasarkan ketentuan Pasal 1138 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

“Hak-Hak istimewa ada yang mengenai benda-benda tertentu dan ada yang mengenai seluruh benda, baik bergerak maupun tidak bergerak.

Yang pertama didahulukan daripada yang tersebut terakhir” (Subekti dan Tjitrosudibio, 2006:292).

Hak *privilege* berdasarkan ketentuan Pasal 1138 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut adalah :

- 1) Piutang-piutang yang didahulukan terhadap kebendaan tertentu saja dari milik debitur (*privilege khusus*), terdiri dari :
  - a) Biaya-biaya perkara, yang semata-mata disebabkan karena suatu penghukuman untuk melelang suatu kebendaan bergerak maupun tidak bergerak. Biaya ini dibayar dari pendapatan penjualan kebendaan tersebut lebih dahulu daripada semua piutang-piutang lainnya yang didahulukan;
  - b) Uang sewa dari kebendaan tidak bergerak, biaya perbaikan yang menjadi kewajiban penyewa, serta segala apa yang mengenai kewajiban memenuhi perjanjian sewa-menyewa;
  - c) Harga pembelian kebendaan bergerak;
  - d) Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan suatu kebendaan atau barang;
  - e) Biaya untuk melakukan suatu pekerjaan pada suatu kebendaan;
  - f) Apa yang telah duserahkan oleh seorang pengusaha rumah penginapan kepada seorang tamu;
  - g) Upah atau biaya pengangkutan dan biaya tambahan;
  - h) Apa yang harus dibayar kepada tukang batu, tukang kayu, dan lain-lain asal piutangnya tidak lebih dari tiga tahun;
  - i) Penggantian dan pembayaran yang harus dipikul oleh pegawai yang memangku jabatan umum, karena segala kelalaian, kesalahan, pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan dalam jabatannya.
- 2) Piutang-piutang yang didahulukan terhadap semua kebendaan bergerak atau tidak bergerak pada umumnya (*privilege umum*), yang terdiri dari:
  - a) Biaya perkara, semata-mata disebabkan oleh pelelangan dan penyelesaian suatu warisan;
  - b) Biaya pemakaman, dengan tidak mengurangi kekuasaan hakim untuk mengurangnya, jika biaya terlampau tinggi;
  - c) Semua biaya perawatan dan pengobatan dari sakit yang menghabiskan kemudian debitur meninggal;
  - d) Upah dan tunjangan buruh beserta sanak keluarganya;
  - e) Tagihan karena pengiriman atau penyerahan bahan makanan untuk keperluan orang yang berutang;
  - f) Tagihan para *kostschoolhouders*;
  - g) Tagihan anak-anak yang belum dewasa (Rachmadi Usman, 2008:523).

Robert W. Vishny dalam *Law and Finance Journal* menyebutkan hak-hak kreditur yang didahulukan, antara lain :

- 1) secure creditors are able to gain possession of their security once of the reorganization petition has been approved;
- 2) secured creditors are ranked first in the distribution of the proceeds that result from the disposition of the assets of a bankrupt firm;
- 3) the debtor doesn't retain the administration of its property pending the resolution of the reorganization;
- 4) secured creditors first paid (Robert W. Vishny, 1998: 1124).

## **2. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) : tentang Eksekusi Hak Tanggungan**

Salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yaitu sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu mengatur tentang lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg.

Pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur apabila debitur wanprestasi. Eksekusi berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dibedakan menjadi 3, yaitu :

### **a. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : *Parate Executie* atau Lelang tanpa melalui Pengadilan.**

Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang ini berbunyi :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

**Penafsiran terhadap ketentuan Pasal 6 ini yaitu :**

- 1) Melekatnya Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang berpedoman pada Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :
  - a) Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan atau hak *preference* yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama, apabila terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.
  - b) Hak menjual atas kekuasaan sendiri baru akan melekat apabila :
    - (1) Diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, atau didasarkan “janji” atau “klausul” yang diberikan debitor kepada kreditur, bahwa apabila debitor cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan pemberi Hak Tanggungan atau tanpa meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri, tetapi dapat langsung memintakan lelang kepada Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (Rachmadi Usman, 2008:492).
    - (2) Syarat menjual atas kekuasaan sendiri hanya boleh dilakukan pemegang Hak Tanggungan “pertama”, sedangkan pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan seterusnya tidak boleh.
  - c) Dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan, maka :
    - (1) Seorang kreditur berhak mengambil pelunasan atas seluruh utang dari hasil penjualan lebih dahulu, dengan jalan mengesampingkan kreditur lain.
    - (2) Jika masih ada sisa dari hasil penjualan tersebut, maka menjadi hak pemberi tanggungan (debitur).



2) Pasal 6 tidak hanya mengatur Lembaga *Parate* Eksekusi, tetapi juga Menjual Atas Kuasa Sendiri (*Eigenmachtige Verkoop*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, terdapat karakter *parate* eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*), namun penerapannya sebagai berikut :

a) Pelaksanaan *parate* eksekusi tunduk pada Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg, dan apabila tidak diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka :

(1) Dilakukan melalui penjualan lelang dengan meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri.

(2) Permintaan berdasarkan alasan cidera janji.

Apa yang dimaksud dengan cidera janji tidak diatur dalam Pasal 6, sehingga ketentuannya merujuk pada ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan Pasal ini mengandung kerancuan jika dihubungkan dengan Penjelasan Pasal 6, bahwa Pasal 6 memberikan kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, tetapi ditegaskan dalam penjelasan tersebut bahwa kuasa menjual sendiri baru melekat apabila diperjanjikan, sehingga rumusan Pasal ini seolah bersifat *ipso jure* (*by law*) diberikan undang-undang kepada pemegang Hak Tanggungan, namun berdasarkan penjelasan tersebut pula, tidak bersifat *ipso jure*, tetapi harus berdasarkan kesepakatan (M. Yahya Harahap, 2009:197).

**b. Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Eksekusi atau Lelang melalui Pengadilan atas Sertifikat Hak Tanggungan**

Ketentuan dalam Pasal 14 ini berbunyi :

Ayat (1) :

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ayat (2) :

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Ayat (3) :

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengani hak atas tanah”.

**Penafsiran atas ketentuan Pasal 14 ini yaitu :**

- 1) Irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata;
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan selain berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan (pertama) dapat melakukan penjualan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut yang diharapkan memperoleh harga tertinggi dalam lelang;

- 3) Melalui titel eksekutorial, pemegang Hak Tanggungan yaitu pihak perbankan diberikan hak untuk melelang tanpa melalui prosedur yang rumit, yaitu dengan mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan menyerahkan bukti bahwa debitur ingkar janji serta cukup menyerahkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi, serta dengan syarat bahwa piutang yang dibebani Hak Tanggungan sudah matang untuk ditagih.

Adapun prosedur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Ketua Pengadilan Negeri adalah :

- a) Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan) mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan bukti berupa :
    - (1) Surat Perjanjian Kredit;
    - (2) Sertifikat Hak Tanggungan;
    - (3) Peringatan (somasi);
    - (4) Perincian utang debitur dan surat-surat lain.
  - b) Panggilan (*Aanmaning*) atau teguran kepada debitur supaya memenuhi kewajibannya;
  - c) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk mengadakan sita eksekusi;
  - d) Penjualan lelang melalui Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
  - e) Kantor Penjualan Kekayaan Negara (KPKNL) menyerahkan hasilnya kepada kreditur, dan apabila terdapat sisa maka akan diberikan kepada debitur (M. Yahya Harahap, 2009:196).
- 4) Penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum yang dilakukan berdasarkan eksekusi yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri atau oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang

(KPKNL), apabila tidak cukup untuk melunasi utang debitur, maka sisa utang tersebut dapat ditagih oleh kreditur dengan mengajukan gugatan terhadap debitur melalui Pengadilan Negeri sekaligus meminta agar harta debitur disita dengan sita jaminan, dan agar penyitaan tersebut dimohonkan dinyatakan sah dan berharga. Dapat juga disertakan dalam petitum agar putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun debitur melakukan *verzet*, banding atau kasasi. Dalam hal debitur ternyata jatuh miskin setelah tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu dilelang, maka sisa utang itu masih dapat ditagih dalam waktu 30 tahun (Retnowulan Sutantio, 1998:12).

- 5) Berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berlaku dan berfungsi sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* atau *grosse akta* pengakuan hutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 Rbg. Sertifikat Hak Tanggungan merupakan salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang dijahit dalam satu dokumen, kemudian diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan. Bahwa pihak perbankan tidak memerlukan lagi *grosse akta* pengakuan hutang sebagai dasar pelaksanaan eksekusi bila debitur cidera janji. Tetapi cukup dengan menggunakan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial untuk mengeksekusi Hak Tanggungan.

**c. Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 :  
Penjualan di bawah tangan**

Ketentuan dalam Pasal 20 ini berbunyi :

Ayat (2) :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika

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

Ayat (3) :

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

**Penafsiran atas ketentuan Pasal 20 ini, yaitu :**

- 1) Penjualan di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) dilakukan dengan :
  - a) Harus dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, dengan maksud :
    - (1) Untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan apabila kemungkinan penjualan melalui lelang tidak akan memperoleh harga tertinggi guna pelunasan piutang kreditur.
    - (2) Untuk mengurangi pengeluaran biaya eksekusi yang harus dipikul debitur.
  - b) Kesepakatan baru dapat dibuat setelah debitur cidera janji atau wanprestasi, tidak boleh disepakati dan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tetapi harus lebih dahulu terjadi cidera janji, baru boleh disepakati penjualan di bawah tangan;
  - c) Bentuk kesepakatan penjualan di bawah tangan harus dalam bentuk tertulis, baik berupa akta di bawah tangan maupun akta autentik;
  - d) Penjualan di bawah tangan bertujuan memperoleh harga tertinggi;

e) Pelaksanaan penjualan di bawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (3) baru dapat dilakukan :

(1) Setelah lewat jangka waktu 1 (satu) bulan dari tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan :

(a) syarat ini bertujuan melindungi pihak yang berkepentingan seperti pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan.

(b) yang dimaksud tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat atau tanggal penerimaan melalui kurir maupun tanggal pengiriman faksimile.

(2) Diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan.

(3) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan atas pelaksanaan penjualan lelang di bawah tangan (M. Yahya Harahap, 2009:199-200).

### **3. Pasal 11 ayat (2) : tentang Janji-Janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.**

Semua janji yang tercantum dalam Pasal ini tidak mutlak seluruhnya memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur, tetapi hanya sebagian janji saja yang sungguh memberikan perlindungan bagi kreditur apabila debitur wanprestasi.

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi :

Ayat (2) :

a. 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 dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
- i. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) ini memuat janji-janji yang tercantum dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana janji-janji tersebut merupakan wujud perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditur), khususnya ketika debitur wanprestasi atau cidera janji. Perlindungan hukum tersebut berupa adanya janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur) untuk tidak melakukan tindakan yang merugikan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) atau janji yang harus dilakukan apabila debitur wanprestasi, serta adanya janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan hal tertentu.

**Penafsiran atas ketentuan Pasal 11 ayat (2) ini adalah :**

Terdapat 2 (dua) macam janji dalam ketentuan Pasal 11, yaitu :

a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan :

- 1) Untuk menyewakan atau mengubah jangka waktu sewa, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Janji pemberi Hak Tanggungan untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi dilakukan ketika debitur atau pemberi Hak Tanggungan tersebut wanprestasi.

Janji ini berfungsi untuk melindungi kepentingan kreditur, karena apabila janji ini dibubuhkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka ketika debitur wanprestasi berdasarkan janji dalam akta ini, pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui penjualan lelang objek Hak Tanggungan guna memperoleh harga tertinggi untuk melunasi piutang kreditur.

- 4) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan dilarang melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.

Janji ini memberikan perlindungan kepada kreditur yaitu adanya jaminan debitur tidak akan melepaskan haknya begitu saja atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan kreditur, sehingga debitur tetap berkewajiban melunasi hutangnya kepada kreditur (M. Yahya Harahap, 2009:190).

b. Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan (kreditur) :

- 1) Untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkannya hak atas objek Hak Tanggungan).



Menurut Penjelasan Pasal 11 ayat (2) , maksud dari janji ini adalah: bahwa adanya kewenangan yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditur) atas biaya untuk mengurus perpanjangan hak atas tanah yang merupakan objek Hak Tanggungan yang berfungsi mencegah hapusnya hak atas tanah serta melakukan pekerjaan lain guna menjaga agar objek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin. Janji ini merupakan upaya melindungi kreditur agar memperoleh harga yang sesuai pada saat penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan sehingga pelunasan piutangnya dijamin.

- 2) Pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*).

Penafsiran atas janji ini yaitu agar kepentingan debitur dilindungi ketika debitur cidera janji atau wanprestasi, maka di dalam Akta Pemberian Han Tanggungan (APHT) harus dicantumkan janji ini, sehingga kreditur dapat menjual langsung objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut.

- 3) Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.

Penafsiran atas pasal ini yaitu memberikan keuntungan bagi kreditur apabila debitur wanprestasi, yaitu kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan berhak untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri ketika debitur sungguh-sungguh melalaikan kewajibannya untuk melunasi utangnya kepada kreditur, Hal tersebut tentu saja merugikan debitur karena benda yang dijadikan jaminan untuk

melunasi hutangnya menjadi hak dari kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tersebut.

- 4) Pemegang Hak Tanggungan berhak atas sebagian atau seluruh uang ganti rugi apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan secara sukarela oleh pemberi Hak Tanggungan serta berhak atas uang asuransi apabila objek Hak Tanggungan tersebut diasuransikan (M. Yahya Harahap, 2009:190).

**4. Pasal 7 : Asas *Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada).**

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi :

“Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”.

**Penafsiran atas ketentuan dalam Pasal 7 ini yaitu :**

- a. Asas ini merupakan salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yang berarti bahwa Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminkan dalam tangan siapapun objek itu berada.
- b. Menurut Penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cidera janji.

## **BAB IV.PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

#### **1. Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.**

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur menurut Undang-Undang ini terdapat pada bentuk perjanjian kredit itu sendiri berupa :

##### **a. Akta atau Perjanjian Kredit di bawah tangan**

Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan, sehingga menurut penulis akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan akta di bawah tangan ini adalah :

- 1) Kemungkinan debitur tidak mengakui atau menyangkali tanda tangannya sangat besar, sehingga apabila diperkarakan di muka pengadilan akan menyulitkan atau melemahkan posisi bank sebagai pihak yang dirugikan.
- 2) Kekurangan data-data yang disebabkan perjanjian ini tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

- 3) Hilangnya arsip atau file asli yang menyebabkan hilangnya bukti apabila debitur cidera janji dan diproses di pengadilan.

#### **b. Akta atau Perjanjian Kredit autentik**

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan notaris. Kelebihan akta ini yaitu dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, yang dapat dijadikan sebagai dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji.

Menurut penulis, bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki fungsi yang sama.

Akta autentik ini dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitur, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan Hak Tanggungan melalui tahap pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana sertifikat ini menjadi landasan

atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitur mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

## 2. Penafsiran Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum kepada Kreditur ketika Debitur Wanprestasi

Ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi adalah :

a. **Pasal 1 angka 1** : Memberikan Kedudukan yang diutamakan kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam memperoleh pelunasan piutangnya.

b. **Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3)** : tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

1) **Pasal 6** : Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan tanpa meminta bantuan dari Pengadilan.

2) **Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3)** : Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri.

3) **Pasal 20 ayat (2) dan (3)** : Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Penjualan di bawah tangan ini dilakukan apabila penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan memperoleh harga tertinggi.

c. **Pasal 11 ayat (2)** : tentang Janji-Janji yang harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal ini, terdapat 2 (dua) macam janji, yaitu:

- 1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan, yaitu :
    - a) untuk menyewakan atau mengubah jangka waktu sewa, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan;
    - b) untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan pemegang Hak Tanggungan;
    - c) janji pemberi Hak Tanggungan untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi dilakukan ketika pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau wanprestasi;
    - d) janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan.
  
  - 2) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk :
    - a) menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi (mencegah hapus atau dibatalkannya hak atas objek Hak Tanggungan);
    - b) menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri ketika pemberi Hak Tanggungan cidera janji;
    - c) mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
    - d) memiliki hak atas sebagian atau seluruh uang ganti rugi apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan secara sukarela oleh pemberi Hak Tanggungan, serta atas uang asuransi apabila objek Hak Tanggungan diasuransikan.
- d. **Pasal 7** : tentang Asas *Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada).

Asas ini merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat

menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cidera janji.

## **B. Saran**

1. Adanya pembaharuan terhadap peraturan perundang-undangan, khususnya ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu :
  - a. Syarat yang tercantum dalam Pasal 6, yaitu bahwa apabila debitur cidera janji, maka yang berhak melakukan penjualan atas objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri hanya pemegang Hak Tanggungan pertama saja, yang berarti pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya tidak memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum apabila piutang beralih kepada pemegang Hak Tanggungan kedua ataupun kreditur lain, sehingga perlu dilakukan pembenahan dalam Pasal ini guna menjamin perlindungan hukum kepada kreditur yaitu apabila piutang beralih kepada pihak ketiga yaitu pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya, maka pihak ketiga inipun juga berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.
  - b. Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) tentang janji-janji yang harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dalam salah satu janjinya, yaitu adanya keharusan untuk memuat atau mencantumkan janji dengan kata-kata “apabila debitur cidera janji”, maka pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Sehingga, seandainya dalam akta tersebut tidak dicantumkan adanya janji dengan kata-kata tersebut, maka apabila debitur wanprestasi atau cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak memiliki hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.

2. Bank Pemerintah sebagai kreditur pada umumnya belum sepenuhnya memanfaatkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 dengan sebaik-baiknya, karena apabila terjadi wanprestasi oleh pihak debitur biasanya bank sebagai kreditur mengajukan permohonan eksekusi dengan meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutangnya. Padahal, proses seperti ini akan memakan waktu yang cukup lama dan berbelit-belit. Seharusnya bank dapat mengacu pada ketentuan Pasal 6 tersebut karena akan lebih efisien, yaitu bank dapat mengajukan permohonan lelang secara langsung kepada Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) agar objek Hak Tanggungan dapat langsung dilelang, sehingga kreditur tidak menunggu waktu yang lama untuk memperoleh pelunasan piutangnya.



**DAFTAR PUSTAKA**

- Abu Mujahid. *Pengertian Kredit*.  
<http://budakbangka.blogspot.com/2010/02/pengertian-kredit.html>>  
[Surakarta, 02 April 2010 pukul 21.00].
- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Agus Yudha Hernoko. 2008. *Hukum Perjanjian-Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta : Laksbang Mediatama.
- Badriyah Harun. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Douglas W. Arner. "Property Rights, Collateral, Creditor Rights and Insolvency in East Asia". *Texas International Law Journals*. Vol. 42, No. 515.
- Gatot Supramono. 1996. *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta : Djambatan.
- H. Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- H. Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- H.R. Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Heribertus Sutopo. 1988. *Pengantar Penelitian Kualitatif, Dasar-Dasar Teoritis dan Praktis*. Surakarta : UNS Press.

- Hikmawanto Juwana. 2005. "Politik Hukum Undang-Undang Bidang Ekonomi di Indonesia". *Jurnal Hukum*. Vol. 01 No. 1.
- Ika Suharyati. *Deskripsi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Metro*. <http://skripsi.unila.ac.id/wp-content/uploads/2009/07/Deksripsi-Perjanjian-Kredit-Dengan-Menggunakan-Jaminan-Hak-Tanggung.pdf>> [Surakarta, 14 April 2010 pukul 15.05].
- J. Satrio. 2007. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya. 2008. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*. Jakarta : Kencana.
- Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Muchdarsyah Sinungan. 1993. *Manajemen Dana Bank*. Edisi Kedua. Jakarta : Bumi Aksara.
- M. Bahsan. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- M. Yahya Harahap. 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Jakarta : Sinar Grafika.
- O.P. Simorangkir. 1986. *Seluk Beluk Bank Komersial, cetakan kelima*. Jakarta : Aksara Persada Indonesia.
- Pelaksanaan Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan Tenganan*. <http://wordskripsi.blogspot.com/2010/03/014-pelaksanaan-pemberian-kredit-dengan.html>> [Surakarta, 14 Maret 2010 pukul 21.00].

- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia; Sebuah Studi tentang prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum*. Surabaya : PT Bina Ilmu.
- R. Setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta.
- R. Subekti. 1991. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Retnowulan Sutantio. 1999. *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*. Jakarta : BPHN.
- Robert W. Vishny. 1998. "Law and Finance". *Journal of Political Economy*. Vol. 106, No. 6.
- Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2007. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Yudha Pandu. 2008. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan*. Jakarta : Indonesia Legal Center Publishing.