

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PERJANJIAN, PERJANJIAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN.

#### A. Perihal Hukum Perdata Pada Umumnya

Pada dasarnya kehidupan antara seseorang itu didasarkan pada adanya suatu “hubungan”, baik hubungan perorangan atas suatu kebendaan atau hubungan yang lain. Hubungan tersebut diatur oleh hukum perdata. Hukum perdata adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang yang lain di dalam masyarakat yang menitik beratkan kepada kepentingan perseorangan (pribadi).<sup>39</sup>

Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, hukum perdata adalah:<sup>40</sup> “Hukum yang mengatur kepentingan antara warga negara perseorangan yang satu dengan warga negara perseorangan yang lain”.

Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia dalam bentuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada saat ini sudah tidak lagi dianggap sebagai undang-undang melainkan sebagai suatu dokumen yang hanya menggambarkan suatu kelompok hukum tidak tertulis, dengan kata lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bukan lagi sebagai *wetboek* tetapi *rechtsboek* yang hanya dipakai sebagai pedoman.

Ketentuan mengenai hukum perdata ini diatur dalam *Burgelijke Wetboek* atau yang saat ini dikenal sebagai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sistematika Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdiri atas 4

---

<sup>39</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT.Alumni, Bandung, 2006, hlm. 2

<sup>40</sup> Ibid, hlm.2

buku, diantaranya :

- 1) Buku I : Tentang orang (*van personen*)  
Mengatur tentang hukum perseorangan manusia sebagai subjek hukum, melingkupi ketidakcakapan, kedewasaan, nama, tempat tinggal, badan hukum sebagai subjek hukum, dan hukum keluarga mengenai perkawinan, akibat hukum perkawinan, yang saat ini sudah diganti oleh ketentuan Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
- 2) Buku II : Tentang benda (*van zaken*).  
Mengatur tentang hukum benda, yaitu hukum yang mengatur hak dan kewajiban yang dimiliki subyek hukum yang berkaitan dengan benda, antara lain hak-hak kebendaan, waris dan hak kebendaan yang memberi jaminan, seperti gadai, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.  
Yang dimaksud dengan benda meliputi :<sup>41</sup>
  - a) Benda tidak bergerak dan benda bergerak;
  - b) Benda yang musnah dan benda yang tetap ada;
  - c) Benda yang dapat diganti dan benda yang tidak dapat diganti;
  - d) Benda yang dapat dibagi dan benda yang tidak dapat dibagi;
  - e) Benda yang diperdagangkan dan benda yang tidak diperdagangkan;
  - f) Benda yang terdaftar dan benda yang tidak terdaftar.
- 3) Buku III : Tentang Perikatan (*Van Verbintenisen*)  
Hukum yang mengatur tentang hak dan kewajiban antara subyek hukum di bidang perikatan, antara lain tentang jenis-jenis perikatan (yang terdiri dari perikatan yang timbul dari (ditetapkan) undang-undang dan perikatan yang timbul dari adanya perjanjian), syarat-syarat perjanjian, wanprestasi, *overmacht*, pelaksanaan perjanjian, dan hapusnya suatu perikatan. Buku III memiliki sistem terbuka, ini berarti bahwa hukum perikatan memberikan keleluasaan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk membuat perjanjian yang berisi dan macam apapun asal tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan, dan ketertiban umum. Kedudukan

---

<sup>41</sup> Ibid, hlm 108.

rangkaian pasal-pasal hukum perikatan hanyalah sebagai pengatur atau hanya sebagai hukum pelengkap saja (*aanvullende recht*).<sup>42</sup> Maka dari itu dikenal pula perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama, perjanjian bernama adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan KUH Perdata sementara perjanjian tidak bernama dibuat oleh para pihak, dengan memperhatikan ketentuan perikatan sebagaimana dalam KUH Perdata.

- 4) Buku IV : Tentang pembuktian dan daluarsa (*van bewijs en verjaring*).

Mengatur hak dan kewajiban subyek hukum (khususnya batas atau tenggat waktu) dalam mempergunakan hak-haknya dalam hukum perdata dan hal-hal yang berkaitan dengan pembuktian.

Hukum Perdata menurut ketentuan berlakunya atau ketentuan mengikatnya, hukum perdata dapat dibedakan atas hukum yang bersifat pelengkap (*aanvullend recht*) dan hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Hukum yang bersifat pelengkap adalah peraturan hukum yang boleh dikesampingkan atau disimpangi oleh orang-orang yang berkepentingan, peraturan-peraturan hukum mana hanyalah berlaku sepanjang orang-orang yang berkepentingan tidak mengatur sendiri kepentingannya. Hukum yang bersifat memaksa adalah peraturan-peraturan hukum yang tidak boleh dikesampingkan atau disimpangi oleh orang-orang yang berkepentingan, terhadap peraturan-peraturan hukum mana orang-orang yang berkepentingan harus tunduk dan mentaatinya.<sup>43</sup>

## **B. Perihal Perjanjian Pada Umumnya.**

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berjudul *Van Verbintenissen*, diartikan secara umum dalam kepustakaan hukum

---

<sup>42</sup> Ibid, hlm 116

<sup>43</sup> Ibid, hlm. 37

Indonesia sebagai perikatan. Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu.<sup>44</sup>

Menurut Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perikatan bersumber dari perjanjian dan Undang-Undang. Perikatan yang bersumber dari perjanjian diatur di dalam titel II (Pasal 1313 s.d. 1351) dan titel V s.d. XVIII (Pasal 1457 s.d. 1864) Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan perikatan yang bersumber dari Undang-Undang diatur di dalam titel III (Pasal 1352 s.d. 1380) Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang, perikatan itu diciptakan secara langsung karena suatu keadaan tertentu, perbuatan atau kejadian dan memikulkan suatu kewajiban dengan tidak menghiraukan kehendak orang yang harus memenuhinya, sedangkan perjanjian, meskipun mendapat sanksi dari undang-undang, tetapi keharusan untuk memenuhi kewajiban barulah tercipta setelah yang bersangkutan yang harus memenuhinya memberikan persetujuannya atau menghendaknya.<sup>45</sup> Namun sumber yang terpenting dalam suatu perikatan ialah perjanjian, sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan.

---

<sup>44</sup> Ibid, hlm. 196

<sup>45</sup> Ibid, hlm. 203

## 1. Pengertian Perjanjian.

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan, mempunyai sifat sistem terbuka. Maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 yaitu : suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.

Menurut Subekti ;

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu”.

Menurut Van Dunne ;

“ perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”<sup>46</sup>

Rumusan yang ada dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki beberapa kelemahan, yaitu :

- a. Hanya menyangkut satu pihak saja, seharusnya menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313;

---

<sup>46</sup> Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 8

- b. Dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, yang tidak mengandung suatu konsensus. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- c. Pengertian Perjanjian Terlalu Luas, mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam hukum keluarga, padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya hanya meliputi perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan bersifat kepribadian, maka untuk jenis persetujuan lainnya, tidak berlaku;<sup>47</sup>
- d. 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 mengikatkam diri itu tidak jelas untuk apa.

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:

- a. Sudikno ;  
“Perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi

---

<sup>47</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra Bardin, 1999, hlm. 49

antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.”<sup>48</sup>

b. R. Subekti;

“perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”

c. Salim HS,

“perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.”<sup>49</sup>

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu;
- d. suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Kedua syarat yang

---

<sup>48</sup> \_\_\_\_\_ *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2006.

<sup>49</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 27

pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif karena mengenai obyek perjanjian.<sup>50</sup>

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya. Dalam arti, bahwa salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang menuntut pembatalan tersebut, adalah salah satu pihak yang dirugikan atau pihak yang tidak cakap. Hak untuk meminta pembatalan perjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun berdasarkan Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selama tidak dibatalkan, perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan dalam hal apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim pengadilan.

Untuk lebih jelasnya berikut sedikit penjelasan tentang keempat syarat sahnya perjanjian, yaitu :

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Syarat ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus

---

<sup>50</sup> Riduan Syahrani, *Op.Cit*, hlm. 213

bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan/diadakan itu, dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian. Terjadinya perjanjian menurut

R. Subekti adalah:

“menurut ajaran yang dianut sekarang, perjanjian harus dianggap dilahirkan pada saat di mana pihak yang melakukan penawaran (*efferte*) menerima yang termaktub dalam surat tersebut, sebab detik itulah dapat dianggap sebagai detik lahirnya suatu kesepakatan. Bahwasanya mungkin ia tidak membaca surat itu, hal itu menjadi tanggungjawabnya sendiri. Ia dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu yang sesingkat-singkatnya.”

Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa mereka (orang-orang) yang melakukan perjanjian, sebagai subyek hukum tersebut mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan. Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (*dwang*), unsur kekeliruan (*dwaling*), atau unsur penipuan, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan. Pengertian paksaan yang terjadi, dapat berupa paksaan badan, ataupun paksaan jiwa, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti paksaan yang terjadi sebagai akibat terjadinya kelalaian atau wanprestasi dan satu

pihak kemudian melakukan penggugatan ke muka pengadilan dan sebagai akibatnya pengadilan memaksa untuk memenuhi prestasi. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan terdapat dalam Pasal 1323 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah tidak dibuat.”, serta ketentuan dalam Pasal 1325 Kitab Undang- undang Hukum Perdata yang berbunyi : ”paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis keatas maupun kebawah.” Mengenai kekeliruan dapat terjadi terhadap orang maupun benda, sedangkan yang dimaksud dengan penipuan ialah apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan hal atau sesuatu yang tidak benar, atau dengan akal cerdas sehingga orang menjadi tertipu. Dan apabila penipuan dilakukan maka perjanjian yang dibuat dapat batal. Sesuai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata

bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.”

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian/perikatan tersebut merupakan orang yang sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh atau menurut hukum, sehingga perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan sesuai hukum pula. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hanya diterangkan tentang mereka/pihak-pihak yang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Sehingga pihak diluar yang tidak cakap tersebut dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berisi : “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan- perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.” Pihak yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum diatur dalam Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. , diantaranya :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, sebagaimana dalam Pasal 433 Kitab Undang-Undnag Hukum Perdata mereka yang dibawah pengampuan adalah : “setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak,

atau mata gelap harus ditaruh dibawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Seorang dewsa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya.” Syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ini mengandung kesadaran untuk melindungi baik bagi dirinya dan bagi miliknya maupun dalam hubungannya dengan keselamatan keluarganya.<sup>51</sup>

c. Suatu Hal Tertentu

Maksud dari kata suatu hal tertentu pada persyaratan sahnya suatu perjanjian adalah obyek dari pada perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat untuk sahnya perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian tanpa

---

<sup>51</sup> Riduan Syahrani, *Op.Cit*, hlm. 209

sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” Sedangkan Pasal 1336 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, menegaskan “bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah.” Akhirnya suatu sebab yang halal menurut Pasal 1337 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, berarti isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum.

### 3. Jenis-Jenis Perjanjian

Asser Rutten membedakan perjanjian sebagai berikut:<sup>52</sup>

- a. Menurut Sifat Hukum Yang Terkait
  - 1) Perjanjian Keluarga, perjanjian keluarga adalah suatu perjanjian mengandung hakdan kewajiban antara para pihak yang melaksanakan perkawinan. Misalnya : perjanjian kawin
  - 2) Perjanjian Kebendaan, perjanjian yang mengatur tentang terjadinya, berubahnya, dan berakhirnya hak kebendaan dia antara para pihak. Misalnya : perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Perjanjian pembuktian (*bewijsovereenkomst*), adalah perjanjian di mana para pihak menentukan alat-alat bukti yang diterapkan pada

---

<sup>52</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.* hlm 91-99

perjanjian itu. Alat-alat bukti yang dibuktikan undang-undang dalam pelaksanaan perjanjian.

- c. Perjanjian publik, adalah perjanjian yang diadakan dengan badan hukum publik. Misalnya, Negara, provinsi, mengadakan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian ini mempunyai sifat hukum publik karena pada perjanjian ini salah satu pihaknya adalah Negara.
- d. Perjanjian obligatoir, adalah perjanjian yang menciptakan perikatan, dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian obligatoir dibedakan sebagai berikut:
  - 1) Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama, perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama khusus, perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus diatur dalam Bab V-XVII Diluar perjanjian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Diluar perjanjian khusus tumbuh perjanjian umum atau perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi terdapat dalam masyarakat. Lahirnya perjanjian ini berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Misalnya : perjanjian sewa-beli.
  - 2) Perjanjian konsensual, riil, dan formil, perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana di antara kedua belah pihak tercapai

persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat. Perjanjian riil adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya : perjanjian penitipan barang, unsur yang penting dalam perjanjian ini adalah penyerahan barang. Perjanjian diantara kedua belah pihak hanya mempunyai akibat hukum apabila setelah ada konsensus diikuti dengan penyerahan. Dengan demikian perjanjian riil ini terdiri dari dua unsur yaitu, kesepakatan dan penyerahan. Perjanjian formil adalah perjanjian yang harus tunduk pada bentuk tertentu.

- 3) Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik, perjanjian sepihak adalah perjanjian dimana salah satu pihak memiliki kewajiban terhadap pihak lainnya. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana para pihak mempunyai kewajiban yang saling terkait. Perjanjian ini juga dinamakan bilateral.
- 4) Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban, perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
- 5) Perjanjian komutatif dan perjanjian untung-untungan, perjanjian komutatif adalah perjanjian dimana prestasi yang

- diberikan atau dijanjikan oleh salah satu pihak dianggap seimbang oleh pihak lainnya. Perjanjian untung-untungan ialah perjanjian yang prestasinya memberi keuntungan.
- 6) Perjanjian serta merta dan perjanjian terus menerus, perjanjian serta merta adalah suatu perjanjian dimana pemenuhan prestasi terjadi bersamaan dengan diadakannya perjanjian dan perjanjian itu berakhir, dan perjanjian terus menerus (jangka-panjang) adalah suatu perjanjian dimana kedua belah pihak terkait pada hak dan kewajiban yang terus menerus.
  - 7) Perjanjian prinsipal (pokok) dan perjanjian tambahan (*accessoir*), perjanjian prinsipal adalah perjanjian yang otonom, berdiri sendiri. Perjanjian tambahan adalah suatu perjanjian yang digantungkan pada perjanjian lain sebagai perjanjian pokok. Perjanjian tambahan dapat dibedakan menjadi dua bentuk; perjanjian penyetapan dan perjanjian pendahuluan. Perjanjian pendahuluan adalah perjanjian dimana para pihak mengadakan perjanjian yang mendahului perjanjian pokok.
  - 8) Perjanjian pembebasan, perjanjian pembebasan yaitu perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada.
  - 9) Perjanjian simulasi (pura-pura), Mr. H. Drion mengemukakan bahwa ada kebutuhan seseorang untuk memiliki sesuatu yang

dilarang undang-undang. Misalnya : perjanjian *nominee*, perjanjian ini merupakan perbuatan penyelundupan hukum dan batal demi hukum karena tidak mempunyai *causa*.

- e. Perjanjian menurut bentuknya, terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :
- 1) Perjanjian Lisan, terbagi 2 (dua) yaitu:
    - a) Perjanjian konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan;
    - b) Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang atau kata sepakat bersamaan dengan penyerahan barangnya. Misalnya : perjanjian penitipan barang.
  - 2) Perjanjian Tertulis, terbagi 2 (dua) yaitu :
    - a) 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;
    - b) Perjanjian *formal*, adalah perjanjian yang telah ditetapkan dengan formalitas tertentu, misalnya : perjanjian hibah harus dibuat dengan akta notaries
- f. 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 .

#### **4. Asas-Asas Perjanjian**

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. asas-asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang ada di dalam dan belakang tiap-tiap sistem hukum, yang telah mendapat bentuk sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan, dan ketentuan- ketentuan dan keputusan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya.

Menurut pandangan Smits asas-asas hukum memenuhi tiga fungsi. Pertama, asas-asas hukumlah yang memberikan keterjalinan dari aturan- aturan hukum yang tersebar. Kedua, asas-asas hukum dapat difungsikan untuk mencari pemecahan atas masalah-masalahbaru yang muncul dan membuka bidang-bidang liputan masalah baru. Asas-asas hukum juga menjustifikasikan prinsip-prinsip “etikal”, yang merupakan substansi dari aturan-aturan hukum. Dari kedua fungsi tersebut di atas diturunkan fungsi ketiga, bahwa asas-asas dalam hal-hal demikian dapat dipergunakan untuk “menulis ulang” bahan-bahan ajaran hukum yang ada sedemikian, sehingga dapat dimunculkan solusi terhadap persoalan-persoalan baru yang berkembang”.<sup>53</sup>

Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III

---

<sup>53</sup> Putra Jaya, *Politik Hukum*, Undip Press, Semarang, 2007, hlm. 23

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- a. Asas kebebasan berkontrak ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata “Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Salim HS menyatakan, bahwa :

“asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk : Membuat atau tidak membuat perjanjian; Mengadakan perjanjian dengan siapapun; Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.”

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:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
  - 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
  - 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
  - 4) Menentukan objek perjanjian;
  - 5) Menentukan bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan .
- b. Asas kekuatan mengikat, *Pacta Sunt Servanda*, dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat dengan kata lain perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti Undang-Undang

bagi pihak yang membuatnya. Asas *Pacta Sunt Servanda* ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak terbatas pada apa yang diperjanjikan, tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.<sup>54</sup>

- c. Asas Konsensualisme atau persesuaian kehendak, asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merefleksikan asas kebebasan berkontrak dan merupakan dasar dari system hukum perjanjian yang bersifat terbuka,<sup>55</sup> arti “kemauan. Kehendak” *will* di sini ialah bahwa ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini didasarkan pada kepercayaan, kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral.
- d. Asas Kepercayaan, seseorang yang mengadakan perjanjian pihak lain, menumbuhkan kepercayaan (*trust*) di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya. Dengan kata lain, akan memenuhi prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan tersebut, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

---

<sup>54</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hlm. 89

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 88

- e. Asas persamaan hukum, asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, dan jabatan. Para pihak harus saling menghormati sebagai sesama makhluk ciptaan Tuhan.
- f. Asas keseimbangan, asas ini meghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, misalnya kedudukan menjadi kreditur, kreditur berhak menuntut prestasi dari debitur dan berkewajiban melaksanakan perjanjian. Dapat dilihat bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi kewajibannya terhadap debitur, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.
- g. Asas kepatutan terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kepatutan berkaitan dengan isi perjanjian, dan asas inipun merupakan ukuran tentang hubungan yang ditentukan oleh rasa keadilan masyarakat.<sup>56</sup>
- h. Asas kebiasaan, asas ini diatur dalam Pasal 1338 j.o. 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas dinyatakan, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan , atau undang-undang.

---

<sup>56</sup> Ibid, hlm. 91

## 5. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah

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

- a. 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.
- b. 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.
- c. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksudnya adalah bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut harus dilaksanakan secara rasional dan patut/pantas yang hidup dalam masyarakat. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian memiliki tiga fungsi, yaitu:<sup>57</sup>
  - 1) Itikad baik berfungsi melengkapi/menambah isi perjanjian
  - 2) Itikad baik berfungsi membatasi pelaksanaan perjanjian

---

<sup>57</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hlm. 125

3) Itikad baik berfungsi menghapuskan pelaksanaan perjanjian.

## 6. Tahap-Tahap Pembuatan Perjanjian

Menurut Salim HS, perjanjian tidak hanya dilihat semata-mata tetapi harus dilihat pembuatan sebelumnya atau yang mendahulunya. Ada tiga tahapan pembuatan perjanjian, yaitu: <sup>58</sup>

- a. Tahap *pra-contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap *post-contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian

## 7. Perjanjian Pinjam-Meminjam yang diistimewakan

Perjanjian pinjam-meminjam, adalah 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 belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula, hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pinjam meminjam adalah jika barang yang dipinjamkan menghabis karena pemakaian, berdasarkan perjanjian pinjam meminjam itu, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik barang

---

<sup>58</sup> Salim HS, *Op.Cit* hlm.16

yang dipinjam, dan jika barang itu musnah, dengan cara bagaimanapun, maka kemusnahan itu adalah atas tanggungannya hal tersebut sesuai dengan Pasal 1755 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Karena si peminjam diberikan kekuasaan untuk menghabiskan (memusnahkan) barangnya pinjaman, maka sudah setepatnya ia dijadikan pemilik dari barang itu. Sebagai pemilik ini ia juga memikul segala resiko atas barang tersebut, dalam halnya pinjam uang, kemerosotan nilai uang itu.<sup>59</sup>

Kewajiban orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya, sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian, namun hanya berlaku pada beras, gandum, gula, bensin, dan lain lain, barang yang habis karena pemakaian.

Kewajiban peminjam sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan sesuai dengan ketentuan Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bila tidak telah ditetapkan sesuatu waktu, maka harus diambil harga barang pada waktu dan tempat dimana pinjaman telah terjadi.

Berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

“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.”

Menurut pasal tersebut seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya kepada semua krediturnya. Kalau

---

<sup>59</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 126

hasil penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk melunasi piutang semua krediturnya, tiap kreditur hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing. Sebagaimana diatur Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi:

“yang mana segera barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya, hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

## 8. Berakhirnya Perjanjian

Bab IV buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur hapusnya perikatan yang timbul dari perjanjian maupun dari undang-undang, Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sepuluh cara hapusnya perikatan, delapan diantaranya terdapat dalam dalam Buku IV tentang Daluwarsa, yaitu:<sup>60</sup>

- a. Pembayaran, pembayaran adalah setiap tindakan pemenuhan prestasi, walau bagaimanapun sifat dari prestasi itu.
- b. Penawaran pembayaran diikuti dengan penitipan, prosedur penawaran diatur oleh Pasal 1405 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penawaran tersebut dilakukan oleh notaris atau juru sita, keduanya disertai dua orang saksi. Apabila kreditur menolak penawaran tersebut, maka debitur menggugat kreditur di

---

<sup>60</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit*, hlm. 155-198

pengadilan negeri dengan permohonan agar penawara tersebut disahkan. Penawaran pembayaran tunai belu membebaskan debitur dari perikatannya. Suatu pembebeasan terjadi apabila penawaran tunai itu diikuti dengan penitipan dari benda atau uang yang diserahkan ke pengadilan negeri. Penawaran yang diikuti oleh penyimpanan berkekuatan sebagai “pembayaran” dan karena itu menghapuskan perikatan. Apa yang dititipkan tersebut adalah atas tanggungan kreditur. Untuk sahnya penitipan tersebut, diperlukan adanya “penerimaan” dari kreditur ataupun keputusan hakim yang mengatakan sah bahwa penawaran dan penitipan tersebut telah mempunyai kekuatan mutlak.

- c. Pembaharuan hutang (*novatie*), adalah perjanjian yang menyebabkan hapusnya perikatan lama dan pada saat itu juga lahir perikatan baru. Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan tiga bentuk novasi sebagai berikut:
- 1) Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru, dengan mana perjanjian lama dihapuskan;
  - 2) Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru, dengan penggantian debitur, dan debitur lama dibebaskan dari perikatannya;
  - 3) Debitur dan kreditur mengadakan perjanjian baru dengan penggantian kreditur dan kreditur lama dibebaskan dari perikatannya.

- d. Perjumpaan Utang (kompensasi), daitur dalam Pasal 1425 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kompensasi terjadi apabila dua orang saling berutang satu pada yang lain di mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan. Undang-undang menentukan bahwa di antara keduanya telah terjadi suatu perhitungan (perjumpaan) utang yang menghapuskan perikatannya.
- e. Pencampuran utang, berdasarkan Pasal 1436 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pencampuran kedudukan dari para pihak yang mengadakan perjanjian sehingga kualitas sebagai kreditur menjadi satu dengan kualitas debitur. Dalam hal ini demi hukum secara otomatis, hapuslah perikatan yang semula ada di antara kedua belah pihak tersebut. Pencampuran kedudukan tersebut dapat terjadi berdasarkan alas hak umum. Misalnya, bila kreditur meninggal dunia dan sebagai satu-satunya ahli waris yang ditinggalkannya ialah debitur atau sebaliknya; atau pencampuran kedudukan itu dapat terjadi berdasarkan alas hak khusus, misalnya pada jual beli. Akibat dari pencampuran utang adalah bahwa perikatan menjadi hapus.
- f. Pembebasan utang, adalah perbuatan hukum di mana dengan itu kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari debitur. Pembebasan utang dapat terjadi dengan perbuatan hukum sepihak ataupun timbal balik, persetujuan antara kreditur dan debitur. Dengan pembebasan utang, perikatan menjadi hapus.

- g. Musnahnya barang yang terutang, apabila benda yang menjadi objek dari suatu perikatan musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, maka telah terjadi suatu keadaan memaksa, sehingga undang-undang perlu mengadakan pengaturan tentang akibat dari perikatan tersebut. Mengenai musnahnya benda dalam perikatan sepihak berdasarkan Pasal 1444 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka hapuslah seluruh perikatan, berbeda dengan perjanjian timbal balik, undang-undang mengatur secara khusus, misalnya dalam perjanjian tukar-menukar, jika bendanya musnah maka perikatan menjadi gugur, dan dalam jual beli, dimana bendanya musnah karena *overmacht*, persetujuan tidak hapus dan pembeli perlu menanggung kerugian.
- h. Kebatalan dan pembatalan, bidang kebatalan ini terdiri dari batal demi hukum dan dapat dibatalkan, batal demi hukum kebatalannya terjadi karena undang-undang dan berakibat bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi. Dapat dibatalkan, baru memiliki akibat setelah ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan tersebut. Sebelum ada putusan, perbuatan hukum yang bersangkutan tetap berlaku.

## **9. Ingkar Janji (Wanprestasi) dan Ganti Rugi**

Istilah ingkar janji yang bisa disebut juga dengan istilah wanprestasi. Ingkar janji terjadi ketika debitur yang memiliki

kewajiban untuk memenuhi prestasi namun ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa. ada tiga bentuk ingkar janji yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali; artinya tidak diperlukan penetapan lalai. Debitur dapat segera dituntut ganti rugi.
- b. Terlambat memenuhi prestasi; artinya diperlukan penetapan lalai atau jika telah disepakati sebelumnya, jika terlambat memenuhi prestasi, debitur akan harus dianggap melakukan ingkar janji, dan
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik; tidak diperlukan penetapan lalai, debitur harus membayar ganti rugi.

Ingkar janji membawa akibat yang merugikan bagi debitur karena sejak saat tersebut debitur berkewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut. Dalam hal debitur melakukan ingkar janji, kreditur dapat menuntut:

- a. Pemenuhan Perikatan;
- b. Pemenuhan Perikatan Dengan Ganti Rugi;
- c. Ganti rugi;
- d. Pembatalan Persetujuan Timbal Balik;
- e. Pembatalan Dengan Ganti Rugi.

Berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur ketentuan yang prinsipil mengenai ganti rugi yang dapat dituntut oleh kreditur dalam hal tidak dipenuhinya perikatan. Untuk ganti rugi undang-undang mengatur, menggunakan istilah “biaya”, “kerugian”, dan “bunga”. Selanjutnya Pasal 1246-1248 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur sampai sejauh manakah debitur

berkewajiban untuk membayar ganti rugi. Dan dalam Pasal 1249 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur mengenai besarnya gantirugi yang telah ditetapkan oleh para pihak dalam suatu persetujuan.

Berdasarkan Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ganti rugi terdiri dari dua faktor:

- a. kerugian yang nyata-nyata diderita
- b. keuntungan yang seharusnya diperoleh.

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian “biaya”, “kerugian”, dan “bunga”. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari ingkar janji, dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.

Dalam menentukan besarnya ganti kerugian harus diperhatikan:

- a. obyektifitas, yaitu harus diteliti berapa kiranya jumlah kerugian seorang kreditur pada umumnya dalam keadaan yang sama seperti keadaan kreditur yang bersangkutan
- b. keuntungan yang diperoleh kreditur disebabkan terjadinya ingkar janji dari debitur.

## **C. Tinjauan tentang Kredit dan Perjanjian Kredit**

### **1. Tinjauan Tentang Kredit**

Istilah kredit berasal dari bahasa latin *credere* yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur atau pihak yang memberikan kredit (bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah penerima kredit) mempunyai kepercayaan

bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan.<sup>61</sup>

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, merumuskan pengertian 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 melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Menurut Mac Leod, kredit adalah:<sup>62</sup>

*“credit is the personal reputation a person has, in consequence of which he can buy money or goods or labor, by giving in exchange for them, a promise to pay at a future time.”* (kredit adalah suatu reputasi yang dimiliki seseorang, yang memungkinkan ia biasa memperoleh uang, barang, atau buruh tenaga kerja, dengan jalan menukarkannya dengan suatu janji untuk membayarkannya di suatu waktu yang akan datang.”

Kepercayaan yang merupakan inti sari dari pada arti kredit menurut R. Tjiptoadinugroho merupakan:

“Suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah yang melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya dan dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikannya”<sup>63</sup>.

---

<sup>61</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. 2003. Hlm. 236.

<sup>62</sup> M.Rachmat Firdaus, *Teori dan Analisa Kredit*, PT. Purna Sarana Lingga Utama, Bandung, hlm. 12.

<sup>63</sup> R. Tjiptoadinugroho, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradja Paramita, Jakarta, 1972, Hlm. 5.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Kasmir mengemukakan unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu kredit, antara lain:<sup>64</sup>

- a) Kepercayaan  
Yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.
- b) Kesepakatan  
Disamping unsur kepercayaan didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara bank dengan nasabah. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
- c) Jangka Waktu  
Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut dapat berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.
- d) Resiko  
Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar resikonya. Resiko ini menjadi tanggungan bank baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai maupun resiko yang tidak disengaja.
- e) Balas Jasa  
Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit merupakan keuntungan bank.

Dari uraian-uraian pengertian kredit di atas, maka dapat diketahui pengertian kredit secara yuridis adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang

---

<sup>64</sup> Kasmir, *Op. Cit*, Hlm. 94.

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya pada waktu yang ditentukan dengan pemberian bunga.

## 2. Fungsi Kredit

Kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi:<sup>65</sup>

- a. meningkatkan daya guna uang;
- b. meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- d. salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. meningkatkan kegairahan berusaha;
- f. meningkatkan pemerataan pendapatan; dan
- g. meningkatkan hubungan internasional.

## 3. Jenis- Jenis Kredit

Kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari beberapa jenis. Jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat apabila ditinjau dalam Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 belum diatur secara jelas.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 30/4/KEP/DIR tentang pemberian usaha kecil tanggal 4 April 1997, Jenis-jenis kredit terdiri dari:

---

<sup>65</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih Dan Keuangan*, The International Institute of Islamic Thought, Jakarta, 2003. Hlm 35

- a) Kredit Investasi  
Biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek (pabrik) baru. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin.
- b) Kredit Modal Kerja  
Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Contoh kredit modal kerja dibelikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lain yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

Jenis kredit perbankan dapat dibedakan dengan mengacu pada kriteria tertentu. Pengklasifikasian jenis kredit tersebut bermula dari klasifikasi yang dijalankan oleh perbankan dalam rangka mengontrol portofolio kredit secara efektif. Dari kegiatan pengklasifikasian tersebut maka saat ini dikenal jenis-jenis kredit yang didasarkan pada:<sup>66</sup>

- a. Kelembagaannya; antara lain:
  - 1) kredit perbankan, kredit perbankan yang diberikan oleh bank milik negara atau bank swasta kepada masyarakat untuk kegiatan usaha dan atau konsumsi. Kredit ini diberikan kepada dunia usaha untuk ikut membiayai sebagian kebutuhan permodalan dan atau kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup, baik yang berupa barang maupun jasa.
  - 2) Kredit likuiditas, kredit yang diberikan oleh bank sentral kepada bank-bank yang ada dan beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya.
  - 3) Kredit langsung, kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semipemerintah (kredit program). Kredit program adalah kredit atau pembiayaan yang disalurkan bank pelaksana dengan dukungan kredit likuiditas Bank Indonesia, (KLBI) dalam rangka mendukung program pemerintah.

---

<sup>66</sup> Muhammad Djumhana, *Op.Cit.* hlm. 424-438

- 4) Kredit (pinjaman antar bank), kredit ini diberikan oleh bank yang memiliki kelebihan dana kepada bank yang kekurangan dana. Peminjam model ini merupakan sarana yang paling gampang dilakukan oleh bank yang memerlukan tambahan dana, baik dalam keadaan darurat maupun dalam keadaan biasa dalam arti sekedar memerlukan tambahan dana untuk dapat diputar kembali.
- b. jangka waktu; antara lain:
- 1) kredit jangka pendek, kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun.
  - 2) Kredit jangka menengah, yaitu kredit berjangka waktu antar 1 sampai 3 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit investasi jangka menengah
  - 3) Kredit jangka panjang, kredit berjangka waktu lebih dari 3 tahun.
- c. penggunaan kredit, antara lain:
- 1) kredit konsumtif, kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta yang diberikan kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari.
  - 2) Kredit produktif, baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi, kredit investasi yaitu, kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap, dan memiliki jangka waktu menengah atau panjang, sedangkan kredit eksploitasi, yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha akan modal kerja, berjangka waktu pendek.
  - 3) Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif, khusus untuk membiayai pemerintah daerah, kredit atau pinjaman daerah hanya diperkenankan untuk alternative sumber pembiayaan APBD dan/atau untuk menutup kekurangan kas.
- d. kelengkapan dan keterkaitannya dengan dokumen yang dibutuhkannya;
- 1) kredit ekspor, adalah kredit untuk membiayai kegiatan investais dan modal kerja yang diberikan dalam rupiah dan atau valuta asing kepada eksportir dan atau pemasok
  - 2) kredit impor, sama dengan kredit ekspor.

- e. aktivitas perputaran usaha;
  - 1) kredit kecil, kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil. Adapun badan usaha kecil menurut Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1995 Tentang Usaha Kecil, yaitu kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil dengan kriteria: a) memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp. 200.000.000,-, tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha, b) memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp. 1.000.000.000,-, c) dimiliki oleh warga Negara Indonesia, d) berdiri sendiri bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau berafiliasi, baik langsung maupun tidak langsung, usaha menengah, atau usaha besar, e) berbentuk usaha perseorangan, badan usaha yang tidak berbadan hukum, atau badan usaha yang berbadan hukum, termasuk koperasi
  - 2) kredit menengah, kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil
  - 3) kredit besar, ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur, diberikan kredit secara sindikasi ataupun konsorsium.
  
- f. jaminannya; antara lain:
  - 1) kredit tanpa jaminan, kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik) pemberian sangat selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafiditas, kejujuran, dan ketaatannya baik dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalaninya.
  - 2) Kredit dengan jaminan, kredit ini diberikan selain dengan adanya keyakinan atas kemampuan debitur juga disandarkan pada adanya agunan atau jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan. agunan ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur. Apabila debitur wanprestasi, bank segera dapat menerima pelunasan utangnya melalui cara pelelangan atas agunan tersebut.
  
- g. dari berbagai kriteria lainnya.

#### 4. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dalam bentuk apapun pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berisi:

“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 belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Akan tetapi, dalam praktik perbankan yang modern, hubungan hukum dalam kredit bukan lagi semata-mata berbentuk perjanjian pinjam-meminjam, melainkan adanya campuran dengan bentuk perjanjian yang lainnya, seperti perjanjian pemberian kuasa, perjanjian pembebanan hak tanggungan, perjanjian asuransi, dan lain sebagainya. Dalam praktiknya perjanjian kredit sering mengakomodasikan hal-hal tersebut sehingga semuanya dibakukan dan akhirnya terbentuklah perjanjian baku untuk perjanjian kredit tersebut. Dengan adanya perjanjian baku tersebut tidak menjadi suatu pengingkaran atas asas kebebasan berkontrak sepanjang tetap ditegakkannya asas-asas umum perjanjian, seperti syarat yang wajar dengan menjunjung keadilan dan adanya keseimbangan para pihak dengan menghilangkan suatu

penekanan kepada pihak lainnya karena kekuatan yang dimiliki oleh salah satu pihak.

Perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian khusus, baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur karena perjanjian kredit mempunyai fungsi sangat penting dalam pemberian, pengelolaan, ataupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.

Menurut Ch. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai fungsi, diantaranya:<sup>67</sup>

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

## 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;

---

<sup>67</sup> Ch. Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank Dan Manajemen*, November-Desember, 1992, hlm 64-69.

- 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 .

## **6. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit**

Prinsip-prinsip pemberian kredit perbankan menurut Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menentukan: “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan

nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Lebih lanjut prinsip-prinsip pemberian kredit dinyatakan dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, menentukan bahwa:

“Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur”.

Menurut Pratama Rahardja, mengemukakan bahwa tujuan diadakannya penilaian kredit adalah agar kredit yang akan diberikan selalu memperhatikan dan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:<sup>68</sup>

- a) Keamanan kredit (safety), artinya harus benar-benar diyakini bahwa kredit tersebut dapat dilunasi kembali.
- b) Terarahnya tujuan penggunaan kredit (suitability), yaitu bahwa kredit akan digunakan untuk tujuan yang sejalan dengan kepentingan masyarakat atau sekurang-kurangnya tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.
- c) Menguntungkan (profitable), baik bagi bank

---

<sup>68</sup> Pratama Rahardja, *Uang & Perbankan*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1987, hlm. 107.

sendiri berupa penghasilan bunga maupun bagi nasabah, yaitu berupa keuntungan dan makin berkembangnya usaha.

Pedoman perkreditan dan pembiayaan diatur dalam Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva bank Umum, menentukan penyediaan dana oleh bank wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian, oleh karena itu dalam setiap pemberian kredit diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam kredit dapat terwujud sehingga kredit yang diberikan tepat pada sasaran dan terjamin pengembalian kredit tersebut tepat waktunya sesuai dengan perjanjian.

Penilaian kredit yang demikian dikemukakan oleh Pratama Rahardja hanya mungkin dilakukan apabila tersedia informasi dan data yang cukup. Kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisis 5C dan 7P.<sup>69</sup>

Kegiatan pemberian kredit dalam praktek perbankan menurut Kasmir dengan melakukan analisis dengan 5C, terdiri dari:<sup>70</sup>

a) *Character* (Watak)

Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, yang semuanya merupakan ukuran kemauan membayar.

b) *Capacity* (Kemampuan)

---

<sup>69</sup>Kasmir, *Op Cit.* Hlm. 104.

<sup>70</sup>*Ibid*, Hlm. 105.

Dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu juga dalam kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

c) *Capital* (modal)

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

d) *Colleteral* (Jaminan atau agunan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi dari kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

e) *Condition of Economy* (Kondisi Perekonomian)

Dalam menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah sangat kecil.

Selain memperhatikan hal-hal di atas, Munir Fuadi mengemukakan bank harus pula mengetahui mengenai tujuan penggunaan kredit dan rencana pengembangan kreditnya. Bank dalam memberikan kredit, selain menerapkan prinsip 5C, juga menerapkan prinsip 7P, antara lain:<sup>71</sup>

a) *Personality*

Yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkahlakunya sehari-hari maupun masa

---

<sup>71</sup> Salim HS, *Op Cit*, Hlm. 104.

lalunya. Personality juga mencakup sikap, emosi, tingkah laku dan tindakan dalam menghadapi suatu masalah.

b) *Party* (Para Pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu bank sebagai pihak pemberi kredit harus memperoleh suatu kepercayaan terhadap debitur, bagaimana karakternya, kemampuannya, dan sebagainya.

c) *Purpose* (Tujuan)

Yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah, dan harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit.

d) *Payment* (Pembayaran)

Merupakan ukuran bagaimana cara debitur mengembalikan kredit yang telah diambil, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diberikan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik.

e) *Profitability* (Perolehan Laba)

Untuk menganalisis bagaimana kemampuan debitur dalam mencari laba. Bank harus berantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kredit.

f) *Protection* (Perlindungan)

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang, orang, atau jaminan asuransi.

g) *Prospect*

Yaitu untuk menilai usaha debitur dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, hal ini penting mengingat jika fasilitas kredit yang

dibiayai tanpa mempunyai prospect, bukan hanya bank yang akan rugi tetapi juga nasabah.

Kegiatan pemberian kredit dalam praktek perbankan juga dikemukakan Rachmadi Usman, bahwa selain menggunakan prinsip 5C dan 7P dalam memberikan kredit bank juga harus menerapkan prinsip 3R, terdiri dari:<sup>72</sup>

- a) *Returns* (Hasil Yang Diperoleh)  
Yaitu hasil yang diperoleh oleh debitur ketika kredit telah dimanfaatkan dan dapat diantisipasi oleh calon kreditur, artinya perolehan hasil tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, dan sebagainya.
- b) *Repayment* (Pembayaran Kembali)  
Merupakan kemampuan membayar kembali dari pihak debitur. Kemampuan membayar tersebut harus sesuai dengan schedule pembayaran kembali dari kredit yang diberikan.
- c) *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Resiko) Merupakan kemampuan debitur untuk menanggung resiko jika terjadi hal diluar antisipasi kedua belah pihak terutama bila dapat menyebabkan kredit macet, oleh karena itu harus dipertimbangkan mengenai jaminan atau asuransi barang atau kredit apakah cukup aman untuk menutupi resiko tersebut.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, pemberian atau peluncuran kedit mempunyai prinsip-prinsip yang meliputi prinsip kepercayaan, kehati- hatian, waktu, tingkat resiko, prestasi, serta ditambah dengan prinsip 5C yang terdiri dari: *character, capacity, capital, collateral, condition or economy*, dan prinsip 7P yang terdiri dari: *personality, party, purpose, payment, profitability, protection, purpose*, juga prinsip

---

<sup>72</sup> Ibid, Hlm. 249.

3R yang terdiri dari: *returns, repayment, dan risk bearing ability*. Prinsip-prinsip ini berguna bagi pihak bank dalam memperhitungkan kemampuan pembayaran kredit oleh debitur.

Prosedur pemberian dan penilaian oleh dunia perbankan secara umum antara bank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh berbeda. Yang menjadi perbedaan mungkin hanya terletak dari prosedur dan persyaratan yang ditetapkan dengan pertimbangan masing-masing.

## **7. Kredit Bermasalah**

Istilah penggolongan kredit bermasalah merupakan istilah yang dipakai untuk menunjukkan penggolongan kolektibilitas kredit, yang menggambarkan kualitas dari kredit itu sendiri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, maka kualitas kredit ditetapkan menurut faktor penilaian yang meliputi prospek usaha, kinerja debitur, dan kemampuan membayar. Dengan memperhatikan ketiga faktor penilaian tersebut, maka kualitas kredit ditetapkan menjadi:

- a. lancar;
- b. dalam perhatian khusus;
- c. kurang lancar;
- d. diragukan, atau
- e. 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.<sup>73</sup>

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

- a. Debitur sama sekali tidak membayar angsuran kredit;
- b. 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;
- c. Debitur membayar lunas kredit setelah jangka waktu perjanjian berakhir.

Saat terjadinya cidera janji atau *default* di beberapa negara diatur lebih rinci, yaitu :<sup>74</sup>

- a. Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan :
  - 1) Pokok pinjaman;
  - 2) Bunga (interest), yakni tidak membayar bunga paling tidak dua (2) bulan.
- b. Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, tetapi hal tersebut tidak diindahkan debitur.

---

<sup>73</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm. 131

<sup>74</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 201

## **D. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan Berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.**

### **1. 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, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Dari uraian-uraian di atas dapat diketahui bahwa istilah tanggungan sama dengan istilah jaminan yaitu barang yang dijadikan jaminan.

Ada beberapa pokok dari Hak Tanggungan yang termuat dalam definisi tersebut, diantaranya:<sup>75</sup>

- a. hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
- b. objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

---

<sup>75</sup> Sutan Remy Sjahdeini. *Op.Cit*, hlm. 11

- c. hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuit benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
- d. utang yang dijamin harus suatu utang tertentu
- e. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

## **2. Subjek dan Objek dalam Hak Tanggungan**

### **a. Subjek Hak Tanggungan**

Subjek Hak Tanggungan diatur di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah :

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

### **b. 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 :<sup>76</sup>

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;

---

<sup>76</sup> Salim HS, *Op.Cit* hlm.104

- 2) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
- 4) Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang

Berdasarkan Pasal 4 sampai dengan pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah 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

### **3. Asas- Asas Hak Tanggungan**

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang perlu dipahami betul yang membedakan Hak Tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan utang yang lain. Asas –asas Hak Tanggungan tersebut adalah.<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.* Hlm. 15-48

a. Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan Yang Diutamakan Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan juga dinyatakan didalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada angka 4 Yaitu:

“Bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

b. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, demikian ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Artinya, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban

Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

c. Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Pada Hak Atas Tanah Yang Telah Ada

Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang dikemudian hari tidak dapat dijainkan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu juga tidaklah mungkin untuk membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

d. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Selain Atas Tanahnya Juga Berikut Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut

Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut, bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman, dan hasil

karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

- e. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Juga Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Yang Baru Akan Ada Dikemudian Hari

Dalam pengertian “yang baru akan ada” ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah) yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Misalnya karena benda tersebut baru ditanam atau baru dibangun, kemudian setelah Hak Tanggungan dibebankan atas tanah tersebut.

- f. Perjanjian Hak Tanggungan Adalah Perjanjian *Accessoir*

Dalam Butir 8 Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah itu disebutkan:

“Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya, merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.”

- g. Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan Untuk Utang Yang Baru Akan Ada

Menurut Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum

ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari, tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya. Namun dalam praktik, Bank mengharapkan agar pengadilan dapat menerima bahwa jumlah utang yang akhirnya harus dibayar kembali pada oleh debitur pada waktu eksekusi Hak Tanggungan adalah jumlah yang tercantum pada rekening kredit dari debitur tersebut. Di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan cukuplah apabila dicantumkan bahwa jumlah kredit adalah jumlah maksimum kredit ditambah dengan biaya dan bunga yang masih akan diperhitungkan oleh bank sampai dengan saat eksekusi Hak Tanggungan dilakukan.

h. Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih Dari Satu Utang

Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan sebagai berikut:

“Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.”

Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut, memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk:

- 1) beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian utang piutang,

- 2) beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang-piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan yang telah disepakati semua kreditor.
- i. Hak Tanggungan Mengikuti Objeknya Dalam Tangan Siapapun Objek Hak Tanggungan Itu Berada
- Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Pemegang Hak Tanggungan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah *droit de suite* atau *zaakgevolg*.
- j. Di Atas Hak Tanggungan Tidak Dapat Diletakkan Sita Oleh Pengadilan
- Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan.
- k. Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Atas Tanah Yang Tertentu
- Hak tanggungan menganut asas spesialisitas dinyatakan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menentukan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- 2) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1), dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- 3) penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin;
- 4) nilai hak tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

#### 1. Hak Tanggungan Wajib Di Daftarkan

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dimana pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga sesuai Penjelasan Pasal 13 ayat

(1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

m. Hak Tanggungan Dapat Diberikan dengan Disertai Janji-Janji Tertentu

Menurut Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. Janji-janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

n. Objek Hak Tanggungan Tidak Boleh Diperjanjikan untuk Dimiliki Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Bila Debitur Cidera Janji

Menurut Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum, hal ini dimaksudkan melindungi debitur, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditur karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang terpaksa menerima janji persyaratan yang berat dan merugikan.

o. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menentukan:

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

Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

#### **4. Janji-Janji dalam Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. Janji-janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Janji-janji tersebut, diantaranya:

- 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 lebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan;

- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek 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;
- 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 dibatakannya 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 yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama, bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. 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;
- i. 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;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksudkan pada Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

## **5. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, dan Hapusnya Hak Tanggungan**

### **a. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan**

Prosedur pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang

Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dilakukan dengan cara :<sup>78</sup>

- 1) Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan yak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
- 2) Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 3) 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.

**b. Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu:<sup>79</sup>

- 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah

---

<sup>78</sup> Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 146

<sup>79</sup> Ibid, hlm 179.

lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi :

- a) Surat Pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat dalam rangka 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan dari penerima hak tanggungan;
  - c) Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
  - d) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek hak tanggungan;
  - e) Lembar kedua akta pemberian hak tanggungan;
  - f) Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan Kepala Kantor Pertanahan;
  - g) Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.
- 3) Kantor Pertanahan 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;
- 4) 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;

- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 6) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

**c. Hapusnya Hak Tanggungan**

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Yang dimaksud dengan hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan, hapusnya Hak Tanggungan disebabkan oleh 4 (empat) hal, yaitu:

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
- 2) Dilepaskan hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa terdapat 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, yaitu .<sup>80</sup>

- 1) Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur;

---

<sup>80</sup> Ibid, hlm 187.

- 2) Debitur tidak memenuhi tepat waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh pihak kreditur untuk memenuhi prestasinya;
- 3) Debitur cidera janji, dengan adanya cidera janji tersebut maka kreditur dapat mengadakan *parate eksekusi* dengan menjual lelang barang yang dijaminan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir;
- 4) 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.
- 5) Debitur cidera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi, maka kreditur dapat menggugat debitur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenagkan kreditur.
- 6) 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.

## **6. Eksekusi Hak Tanggungan**

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

Tanah. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun debitur yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 kali berturut-turut oleh kreditur.

Berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa:

- a) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
  - 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau,
  - 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996.
- b) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c) Pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- d) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan (3) batal demi hukum.
- e) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang di jamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:<sup>81</sup>

- a) Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan sebagaimana Pasal 6. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.
- b) Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996. Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksud untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c) Eksekusi di bawah tangan, adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini diperoleh dengan harga tertinggi.

---

<sup>81</sup> Salim HS, *Op Cit*, Hlm. 190