

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM PADA KREDITUR YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT KESALAHAN PENGINPUTAN PENDAFTARAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

#### **A. Perlindungan Hukum Pada Umumnya**

##### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum yaitu memberi pengayoman pada hak asasi manusia yang merasa dirugikan oleh orang lain serta perlindungan diberikan pada Masyarakat supaya mendapatkan semua hak yang diberikan oleh hukum. maka perlindungan hukum yakni memberikan rasa aman tanpa ada ancaman dari pihak manapun.

Perlindungan hukum yaitu perlindungan terhadap harkat dan martabat, dan pengakuan pada hak asasi Manusia suatu subjek hukum berdasarkan peraturan hukum selaku seperangkat aturan yang melindungi dari yang lain. Artinya hukum melindungi suatu hak konsumen dari semua yang mengarah pada ketidaksesuaian terhadap hak tersebut (Hadjon, 1987, Hal 25).

Menurut Muchsin, Perlindungan hukum yaitu hal yang melindungi subjek hukum yang sudah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum yaitu Upaya melindungi kepentingan Masyarakat yang bertindak memberdayakan kepentingan sendiri untuk dapat menikmati martabatnya.

## 2. Bentuk – bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum sebagai gambaran fungsi hukum itu bekerja untuk memperoleh tujuan hukum yakni kepentingan, keadilan serta kepastian hukum. bahwa dalam konteks *rule of law* melindungi subjek hukum dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis, baik bersifat pencegahan (preventif) maupun pemaksaan (represif)

Bahwa Philipus Hadjon berpendapat mengenai perlindungan hukum dapat dikategorikan menjadi 2 yaitu :

- a. Perlindungan Hukum Preventif yakni perlindungan yang diberi oleh pemerintah bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Hal tersebut tercantum dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud memberikan Batasan dalam membuat suatu kewajiban.
- b. Perlindungan Hukum Represif yakni perlindungan berupa sanksi yaitu denda, penjara serta hukuman tambahan yang diberikan apabila telah terjadi pelanggaran.

## 3. Prinsip – Prinsip Perlindungan Hukum

Pada hakikatnya manusia merupakan ciptaan Tuhan Yang Maha Esa dan mempunyai hak-hak yang harus dijaga. Hak-hak itu meliputi kebebasan, hak untuk hidup, dan hak atas perlindungan dari berbagai ancaman. Perlindungan hukum yang digunakan di Indonesia adalah Pancasila yang dijadikan sebagai konsep “*rule of law*”. Prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah mengedepankan harkat dan martabat manusia. Konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia ini lahir dari barat dan ditujukan pada batas – batas serta

kewajiban masyarakat dan pemerintah. Oleh sebab itu prinsip perlindungan hukum dari tindakan pemerintah yang berdasar pada perlindungan hak asasi manusia serta pengakuan.

Soetjipto Raharjo memiliki pendapat mengenai prinsip perlindungan hukum bahwa melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan kekuasaan tertentu untuk melindungi dirinya dari ancaman yang mempengaruhi kepentingannya.

## **B. Perjanjian Pada Umumnya**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian merupakan kesepakatan antara dua pihak atau lebih melakukan perbuatan yang mengikat dimana para pihak sepakat untuk mengikuti dan mentaati persetujuan itu.

Dalam mendefinisikan perjanjian banyak pendapat dari para ahli hukum yang menjelaskan mengenai perjanjian. Menurut R. Subekti, “Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. R. Subekti memaknai perjanjian tersebut berisi janji pada orang lain untuk melakukan suatu yang harus ditepati. Lalu Menurut KRTM Tirtodiningrat perjanjian ialah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.(Lubis, 2021, Hal. 182)

Sebagai wujud tertulis dari perjanjian, adanya perjanjian artinya akan timbul perikatan, maksud dari perikatan tersebut yakni keadaan yang mengikat antara satu pihak dan pihak lainnya dengan kewajiban yang berkaitan satu sama lain.

Perjanjian memiliki dua bentuk, yang pertama perjanjian tertulis dalam artian para pihak melakukan perjanjian berbentuk tertulis dan perjanjian lisan yakni perjanjian yang diperoleh kesepakatan Bersama dalam bentuk lisan.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, pengertian perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Abdulkadir, 2000. Hal 224). penjelasan tersebut berarti bahwa yang dimaksud perjanjian ialah yang menimbulkan perikatan atau perjanjian yang obligatoir.

## 2. Bentuk – bentuk perjanjian tertulis:

Terdapat tiga bentuk perjanjian tertulis yaitu :

- a. Perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang membuatnya, yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian tersebut mengikat para pihak yang ada pada perjanjian, namun tidak memiliki kekuatan atau wewenang mengikat pihak ketiga. Makudnya, apabila perjanjian tersebut tidak diterima pihak ketiga, maka salah satu pihak atau para pihak dari perjanjian tersebut diwajibkan mengajukan bukti-bukti yang

diperlukan guna untuk memberikan bukti keberatan pihak ketiga itu tidak dapat dibenarkan dan tidak berdasar.

b. Perjanjian di kantor notaris sebagai saksi untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Tujuan dari adanya notaris untuk melagilisir dokumen sebagai tanda kebenaran dari tanda tangan para pihak. Namun hal ini tidak berpengaruh pada kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak bisa menyangkal isi perjanjian tersebut akan tetapi penyangkalan tersebut harus bertanggung jawab dalam pembuktian dari pihak yang menyangkal.

c. Perjanjian dalam bentuk akta notariel yang dibuat menurut hukum. Akta notariel merupakan akta yang dirancang di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang tersebut ialah notaris, PPAT, camat dan pejabat – pejabat lain. Akta notariel ini sebagai alat bukti yang konkrit bagi para pihak yang bersangkutan maupun pada pihak ketiga.

### 3. Syarat – Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian bisa dikatakan sah jika sudah terpenuhinya syarat-syarat dari sebuah perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdara mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian terdiri dari empat yang perlu dipenuhi yakni:

#### a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Asas konsensualisme ialah asas yang penting dan dibutuhkan pada hukum perjanjian. Asas konsensualisme yakni

sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Pada Pasal 1320 KUHPerdata menjelaskan arti "kemauan" dari pihak yang bersangkutan bertujuan untuk saling mengikatkan diri. Sepakat dalam perjanjian tersebut mengartikan kesesuaian kehendak dengan para pihak dimana negosiasi antar pihak saling bertemu. Kata sepakat mempunyai pengertian bahwa kedua subjek hukum yang melakukan suatu perjanjian harus sepakat dan searah dalam hal-hal pokok yang terdapat dan sudah ditentukan dalam perjanjian yang mereka lakukan. Sesuatu yang diinginkan antara satu pihak harus sama agar terjadinya timbal balik.

Pasal 1321 KUH Perdata menunjukkan bahwa kata sepakat mesti diberikan secara bebas. Bebas dalam artian Pasal 1321 KUH Perdata yaitu tidak adanya kekhilafan, paksaan, dan penipuan.

Pasal 1321 KUH Perdata menunjukkan tiga unsur cacat kehendak yakni sebagai berikut:

- 1) Kekhilafan: diatur pada Pasal 1322 KUH Perdata. kekhilafan dianggap ada, jika pernyataan sesuai dengan kemauan tetapi kemauan tersebut didasarkan atas gambar yang salah baik mengenai orangnya atau objeknya. Karakter kekhilafan ini yakni tidak terpengaruh dari pihak lain.
- 2) Paksaan: diatur pada Pasal 1323-1327 KUH Perdata. Paksaan bukan datang dari kemauan sendiri tapi karena pengaruh dari orang lain. Pasal 1324 KUH Perdata menentukan bahwa “paksaan

telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan kerugian. yang nyata”.

- 3) Penipuan: suatu perjanjian harus dibuat dengan itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Apabila salah satu pihak melaksanakan perjanjian memiliki niat buruk, maka pihak tersebut dari awal memang bermaksud melakukan penipuan dalam suatu perjanjian.

Tindakan penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak atau para pihak tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. penipuan Unsur tindak pidana dan bentuk penipuan harus dibuktikan. Jika secara umum tidak dipenuhi karena adanya unsur-unsur tertentu, maka perjanjian dapat diakhiri atau dibatalkan. Jika salah satu pihak tidak puas dengan perjanjian yang mengandung unsur penipuan, maka pihak lain dapat mengakhiri kontrak karena syarat subjektif, yaitu kesepakatan, diabaikan. Artinya, pihak yang merasa dirugikan atas perbuatan salahnya dapat berupaya untuk membatalkan perbuatan salahnya, dan tidak batal dengan sendirinya.

#### b. Kecakapan Untuk Melakukan Perbuatan Hukum

Seluruh pihak yang mengadakan perjanjian harus memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Menjadi dewasa dan tidak ditaruh pengampuan adalah ukuran dari kecakapan. Agar suatu perbuatan mempunyai akibat hukum yang penuh, maka orang yang

melakukan perbuatan itu harus mempunyai rasionalitas yang normal dan matang. Artinya, orang tersebut sadar sepenuhnya akan perbuatannya dan akibat dari perbuatannya tersebut. Untuk melakukan suatu perjanjian setiap manusia mempunyai kecakapan. Lain ceritanya pada Undang-undang yang sudah diatur ketidakcakupannya. Pasal 1330 KUH Perdata mengualifikasi orang tak cakap melakukan perjanjian yaitu:

1) Orang-orang yang belum dewasa

Pasal 330 KUH Perdata menjelaskan bahwa kedewasaan dilihat apabila sudah berumur 21 (dua puluh satu) tahun dan sudah kawin. tetapi, Siapa pun yang cukup umur secara hukum dapat mengambil tindakan hukum secara sah. Tapi tidak bisa bertindak dengan akibat hukum yang sempurna. Namun dalam hal-hal tertentu, seseorang telah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan tertentu sekalipun ia belum dewasa, contohnya melakukan transaksi sehari-hari dan terhadap hal-hal tertentu yang diatur dengan undang-undang tersendiri.

2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan

Pasal 452 KUH Perdata memiliki arti seseorang yang ditaruh dibawah pengampuan dengan orang yang belum dewasa memiliki kedudukan yang sama. Orang dewasa yang bisa ditaruh di bawah pengampuan apabila sudah sesuai dengan kriteria Pasal 433 KUH Perdata yaitu seseorang yang tak mampu melakukan atau tak

sadar akan tanggung jawabnya oleh karena itu tidak cakap bertindak untuk melakukan suatu perjanjian.

### 3) Wanita Bersuami

Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan menghapus mengenai Wanita bersuami tidak cakap melakukan perjanjian. Yang menentukan kehidupan suami istri yaitu cakap hukum. tapi dalam melakukan perbuatan hukum wajib memberitahu pada suami dan setuju akan perbuatan hukum tersebut. Contohnya melakukan perbuatan hukum mengenai harta yang didapatkan pada perkawinan. Selama tidak adanya perjanjian pra kawin, Wanita bersuami boleh melakukan Tindakan hukum untuk meminta persetujuan terlebih dahulu terhadap Tindakan hukum yang dilakukan suami.

### c. Suatu Hal Tetentu

Didalam syarat sahnya perjanjian suatu hal tertentu mempunyai arti para pihak menentukan objek dan objek perjanjian tersebut harus jelas. Objek perjanjian bisa berupa barang atau jasa tetapi bisa juga berupa tidak berbuat sesuatu.

Pasal 1332, Pasal 1333, Pasal 1334 KUH Perdata menentukan mengenai objek perjanjian yaitu :

- 1) Bisa dijual atau diperdagangkan;
- 2) Ditentukan jenisnya (jelas jenisnya)
- 3) Jumlah barang dapat dihitung atau ditentukan;

- 4) Barang tersebut akan ada di kemudian hari;
- 5) Bukan suatu warisan yang belum terbuka.

Apabila objek tak berbuat sesuatu, maka perlu dijelaskan pada perjanjian, hal apa saja yang tidak dilakukan oleh para pihak. Dan apabila jasa yang dijadikan objek perjanjian, wajib dijelaskan dengan jelas serta tegas bentuk jasa apa yang dilakukan oleh salah satu pihak. (Artha Windari, 2014)

d. Suatu Sebab Yang Halal.

Suatu sebab yang halal yaitu isi perjanjian, yang menggambarkan tujuan yang diinginkan oleh para pihak. Tidak bertentangan dengan undang – undang, ketertiban umum dan kesusilaan dalam isi perjanjian tersebut. Sesuai yang sudah ditentukan pada Pasal 1337 KUH Perdata.

### C. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

#### 1. Pengertian Kredit

Awal mula kredit dari bahasa latin yaitu *credere* atau *credo* yang mempunyai arti percaya. jika seseorang memperoleh kepercayaan dari kreditur maka kredit pun sudah mendapatkannya. Pada Pasal 1 angka 11 Undang - undang No 10 Tahun 1998 mengenai perbankan mengatur pengertian kredit yaitu perbankan sebagai segala sesuatu yang berhubungan atau menyangkut tentang bank baik dilihat secara kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam menjalankan kegiatan usahanya. (Putra, 2020 Hal. 184)

Menurut pengertian undang-undang, kredit ialah bank sebagai kreditur serta nasabah sebagai debitur melakukan perjanjian pinjam-meminjam uang. Debitur mempunyai jangka waktu tertentu dan pengembalian utang dengan imbalan berupa bunga. Bunga tersebut ialah kewajiban untuk pemberian kredit karena bunga adalah imbalan jasa bagi bank yang didapat sebagai keuntungan Perusahaan.

Proses peminjaman tidak mudah dilakukan karena kreditur tidak meminjamkan uang kepada sembarang orang. Kreditur sendiri mempunyai pandangan yang berbeda-beda pada debitur, termasuk bagaimana utangnya harus dilunasi.

Pada proses perundingan terjadi jika pihak yang mencari utang dapat bertemu langsung dengan pihak yang membayar utang di suatu tempat. Negosiasi dilakukan oleh kedua belah pihak. Tawar menawar dilakukan dengan Debitur menawarkan dana yang diinginkannya, dan kreditur menyediakan dana yang dimampunya. Jika kedua belah pihak menyepakati keinginannya dalam perundingan tersebut, maka akan terjalin kesepakatan mengenai utang dan piutang.

Menurut Mr. J.A Levy mengemukakan arti hukum dari kredit ialah memberikan secara sukarela berupa uang digunakan secara bebas oleh debitur. debitur berhak menggunakan pinjaman tersebut untuk keuntungannya dengan keharusan mengembalikan uang yang sudah di pinjam tersebut di belakang hari.

Kredit berfungsi kooperatif antara Kreditur (pemberi kredit) dengan debitur (penerima kredit). Mereka saling mengambil keuntungan serta memiliki risiko. (Johannes, 2004. Hal. 10)

Dalam pemberian kredit terdapat beberapa unsur – unsur yakni:

- a. Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bank sebagai pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan baik berupa barang, uang maupun jasa akan betul-betul dapat diterima kembali pada masa tertentu di masa yang akan datang. Keyakinan ini diberikan oleh bank dikarenakan sebelum disalurkan dana sudah dilakukan penyelidikan dan penelitian secara mendalam mengenai nasabah. Penyelidikan dan penelitian dilakukan guna untuk mengetahui keinginan atau kemampuan nasabah dalam memnayar kredit yang dialirkan.
- b. Kesepakatan diatur dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menyetujui hak dan kewajibannya masing-masing dengan cara menandatangani. Kesepakatan penyalur kredit diatur di dalam akad kredit yaitu ditandatangani oleh bank dan nasabah. Di dalam unsur percaya pada kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit.
- c. Dalam kredit, memiliki jangka waktu tertentu yang telah diberikan. Jangka waktu tersebut meliputi masa pengembalian kredit yang telah dicapai.

- d. Resiko, Dua hal yang mengakibatkan kerugian diantaranya resiko kerugian yang diakibatkan nasabah secara sengaja dimana nasabah tidak membayar kreditnya padahal ia mampu serta risiko kerugian yang diakibatkan nasabah tetapi tidak sengaja yaitu terjadinya musibah pada nasabah salah satunya bencana alam. Risiko tersebut menjadi tanggungan pihak bank, baik risiko sengaja maupun tidak sengaja. Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian
- e. Balas Jasa Akibat dari pemberian fasilitas kredit bank tertentu bank mengharapkan mendapatkan keuntungan dari pemberian pinjaman atau jasa yang disebut bunga, biaya, komisi, dan administrasi kredit yang utama bagi keuntungan bank.

## 2. Pengertian Perjanjian Kredit

Pada perjanjian masing - masing pihak mempunyai kesepakatan yang harus mengikuti apa yang ada dalam persetujuan itu. Hubungan hukum yang membentuk suatu kontrak memberikan dasar bagi satu pihak untuk menuntut prestasi dari pihak yang lain, dan pihak yang lain wajib melaksanakan tuntutan pihak yang lain, begitu pula sebaliknya.

Pengertian serta rumusan mengenai perjanjian kredit belum diatur secara jelas dalam undang - undang. Namun Demikian dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit didefinisikan sebagai penyedia uang atau tagihan yang bisa dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan pinjam-meminjam

antara bank selaku kreditur dengan pihak lain yang mengharuskan pihak peminjam untuk menaati dan menyelesaikan utangnya setelah jangka waktu yang sudah ditentungan dengan pemberian bunga.

Menurut Gatot Supramono menjelaskan arti dari perjanjian kredit ialah perjanjian pinjam mengganti, tetapi juga ialah perjanjian khusus, karena terdapat kekhususan dimana bank selaku kreditur dan objek perjanjian berbentuk uang telah diatur di KUHPadata dan secara khusus diatur oleh UU Perbankan.(Handoko, 2006 Hal 106)

Perjanjian kredit mempunyai perbedaan dengan perjanjian pinjam-meminjam sudah diatur dalam Bab XIII Buku III KUHPadata, baik pada pengertian, pengaturan, subjek pemberi kredit, tujuan serta jaminannya. namun dengan adanya perbedaan tidaklah bisa dilepaskan dari akarnya, yaitu perjanjian pinjam-meminjam, namun mengalami perubahan sesuai dengan perkembangan zaman.

Perjanjian yang isi dan bentuknya dibuat oleh kreditur kemudian diberikan kepada debitur itu disebut perjanjian standar umum. Biasanya perjanjian kredit perbankan memakai bentuk perjanjian baku atau *standard contract*, pada praktiknya bentuk pada perjanjian sudah dipersiapkan oleh pihak kreditur dan debitur hanya membaca, memahami dengan baik isi perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian pihak debitur hanya menerima atau menolak dari isi perjanjian, tidak bisa melakukan tawar – menawar atau negosiasi. Jika menerima semua isi perjanjian tersebut, maka debitur

memiliki kewajiban menandatangani perjanjian. Apabila menolak semua perjanjian maka tidak ada tanda tangan yang perlu debitur tandani.

Perjanjian kredit harus mendapatkan lebih banyak perhatian, baik dari kreditur maupun debitur. Karena fungsi dari perjanjian kredit sangat penting pada pemberian, pengelolaan serta penatalaksanaan kredit tersebut.

### 3. Subjek dan Objek Perjanjian Kredit

Dalam perjanjian kredit terdapat subjek hukum yang meliputi pihak-pihak yang terikat dalam hubungan hukum. Pihak tersebut terdiri dari dua yaitu pihak kreditur yang merupakan badan atau orang yang memiliki uang, jasa atau barang yang dapat dipinjam oleh pihak lain (pemberi kredit) dan debitur yang merupakan pihak yang meminjam uang, jasa atau barang (pemohon atau kredit).

Dalam perjanjian kredit bank, pihak kreditur merupakan lembaga bank yang mampu mendistribusikan kredit seperti yang tercantum pada Undang - Undang Perbankan ialah bank umum dan bank pengkreditan rakyat. Sedangkan pihak debitur dapat pribadi atau manusia (*naturlijk person*) yang secara jelas menurut Undang-Undang dinyatakan cakap hukum dan badan hukum (*rechtspersoon*).

Objek kredit dalam UU Perbankan dapat berupa uang atau tagihan yang bisa berupa dengan itu dan tidak berbentuk barang (Pasal 1 Butir Angka 11 dan 12). Dengan hal itu dalam hukum indonesia

dewasa ini pada kredit perbankan, objek selalu berbentuk uang atau tagihan namun jika dalam perjanjian kredit berkaitan dengan pembelian suatu barang, maka itu merupakan kredit yang tujuannya unruk membeli benda atau barang tersebut.

Pada praktiknya, isi dan bentuk perjanjian kredit yang ada sekarang mempunyai perbedaan antara satu bank dengan bank lainnya. Namun pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi syarat yang terdiri dari enam yaitu:

- a. besarnya bunga;
- b. jumlah hutang;
- c. cara-cara pembayaran;
- d. waktu pelunasan;
- e. barang jaminan;
- f. klausula *opeisbaarheid*.

Apabila Keenam syarat tersebut terpenuhi dan dikembangkan lebih lanjut, maka isi perjanjian kredit yang tercantum pada Pasal-Pasal tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Paltfond yaitu jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada debiturnya. Pada praktiknya, bank bisa memberikan kesempatan kepada debitur untuk mengambil dana melebihi platfond atau disebut overdraft.
- 2) Cara atau media penarikan kredit. Penarikan dana tersebut dilakukan pada hari dan jam kantor buka yang dimana penarikan atau

pembayaran tersebut akan dicatat di dalam pembukuan bank atau rekening yang diatur;

- 3) Ada dua cara yang digunakan pada jangka waktu dan cara pembayaran sampai dengan jatuh tempo. Pertama diangsur, Kedua secara sekaligus lunas. Debitur memiliki hak untuk mengakhiri perjanjian tersebut sewaktu-waktu sebelum jangka waktu berakhir dengan syarat membayar semua jumlah yang berhutang termasuk denda, bunga serta biaya-biaya lainnya.
- 4) Mutasi keuangan dan pembukuan bank yang dapat diketahui berapa jumlah yang terhutang. Mutasi keuangan serta pembukuan tersebut berupa rekening koran yang diberikan setiap bulannya oleh bank kepada debitur tersebut.
- 5) Pembayaran administrasi dan pembayaran provisi harus dibayar dimuka oleh debitur. Sedangkan pembayaran denda wajib dibayar oleh debitur jika terjadi tunggakan angsuran ataupun bunga.
- 6) Klausula *opersbarheid* yang merupakan klausula yang mencakup hal mengenai hilangnya hak debitur atau kewenangan bertindak untuk mengurus hartanya, barang jaminan dan kelalaian debitur untuk memenuhi ketentuan yang ada pada perjanjian kredit sehingga pihak debitur diharuskan membayar secara sekaligus lunas. Klausula tersebut terdiri dari:
  - 1) Debitur atau pemilik jaminan meninggal dunia;
  - 2) Debitur tidak membayar kewajiban seperti seharusnya;

- 3) *surcance van betaling*;
- 4) debitur pemilik jaminan pailit;
- 5) debitur atau pemilik jaminan dibawah pengampunan;
- 6) harta kekayaan debitur dilakukan penyitaan.
- 7) jaminan yang diserahkan debitur meliputi kuasa-kuasa yang mendampingi dan persyaratan penilaian jaminan, pembayaran asuransi dan pajak atas barang jaminan yang bersangkutan.
- 8) debitur perlu memenuhi syarat termasuk hak untuk pengawasan kredit pada bank
- 9) debitur juga perlu membayar akta serta penagihan hutang.

#### **D. Perjanjian Hak Tanggungan Pendaftaran Elektronik**

##### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Hak tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan menyebutkan “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur - kreditur lain”. Kemudian dalam Pasal 2 menyebutkan “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta

Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”

Menurut Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kredittur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya. (Salim HS, 2017)

## 2. Perjanjian Hak Tanggungan

Perjanjian Hak Tanggungan ialah perjanjian tambahan (accessoir) dari perjanjian utang piutang, perjanjian lainnya atau kredit yang mengakibatkan hubungan utang piutang ialah perjanjian pokok. Maka sebelum pembebanan hak tanggungan akan dibuatkan perjanjian kredit yang sudah sepakat antara debitur dan kredittur.

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan rangkaian perbuatan hukum perjanjian kebendaan dari Akta Pemberian Hak

Tanggungan sampai dengan dilakukannya pendaftaran untuk mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan.

### 3. Syarat – syarat Perjanjian Hak Tanggungan

Akta Pemberian Hak Tanggungan mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan (kreditur preferen) daripada kreditur-kreditur lain (kreditur konkuren) (lihat Pasal 1 ayat 1 Undang – undang No. 4 Tahun 1996) Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Undang – Undang Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- b. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak

Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

- c. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
- d. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
- e. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Proses Akta Pembebanan hak Tanggungan sebagai perbuatan hukum dalam rangka menjamin kepastian hukum perjanjian kredit. Akta Pembebanan hak Tanggungan di dalamnya terdapat kesepakatan antara kreditur dengan debitur untuk mengadakan perbuatan hukum hutang piutang. Akta Pembebanan Hak Tanggungan meliputi hak debitur mendapatkan pinjaman uang sedangkan kreditur berhak mendapatkan jaminan hak Tanggungan.

Dalam memenuhi persyaratan formil Akta Pembebanan Hak Tanggungan diatur sebagaimana ketentuan Pasal 11 ayat (1) Undang – undang Hak Tanggungan yang berisi ketentuan sebagai berikut:

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, 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 utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- 4) nilai Tanggungan;
- 5) uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Akta pembebanan Hak Tanggungan sangat penting dalam menentukan sah atau tidaknya hak Tanggungan tersebut, sehingga perlu kehati-hatian yang harus diterapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuatnya. Persyaratan formil dalam Hak Tanggungan wajib diikuti supaya timbulnya kepastian hukum.

Berdasarkan Undang – Undang Hak Tanggungan, proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu:

- 1) Tahap Pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai

jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya harus merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

2) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Adapun yang menjadi tata cara pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

a) Setelah dilakukannya penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan oleh para pihak, Pejabat Pembuat Akta Tanah mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. pengiriman tersebut harus dilakukan oleh Pejabat

- Pembuat Akta Tanah selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu.
- b) Pendaftaran Hak Tanggungan 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. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat - surat yang di-perlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.
- c) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

d) Setelah Sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan, Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

#### 4. Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik

Pendaftaran pada Hak Tanggungan elektronik permohonan pendaftaran akan di informasikan langsung oleh kreditur melalui sistem elektronik. Pendaftaran melalui sistem elektronik ini yang menjadikan perbedaan yang lebih baik karena para pihak yang memiliki kepentingan tidak perlu datang ke Kantor pertanahan dan tidak perlu menyerahkan dokumen secara fisik. segala proses pendaftaran hak tanggungan mulai dari pengajuan permohonan, pengiriman dokumen, bayar Penerimaan Negara Bukan Pajak, serta penerimaan hasil akan melalui sistem elektronik yang disebut Hak Tanggungan elektronik.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan (Pasal penjelasan Undang – Undang Hak Tanggungan):

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

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat – lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat

Akta Tanah wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan 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. (Fidhayanti, 2022 Hal 42 - 43)

5. Dokumen persyaratan pendaftaran hak tanggungan.

Pendaftaran hak tanggungan elektronik membutuhkan dokumen - dokumen persyaratan dari 2 (dua) sumber, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kreditur. Dokumen-dokumen ini kemudian akan di-scan dan diunggah melalui sistem elektronik hak tanggungan, sehingga berbeda dengan pendaftaran hak tanggungan konvensional sebelumnya.

a. Dokumen yang diunggah Pejabat Pembuat Akta Tanah (Juknis Menteri ATR/KBPN 2/2020):

- 1) Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 2) Nomor Pokok Wajib Pajak (selanjutnya disebut NPWP) debitur;
- 3) KTP saksi pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- 4) KTP persetujuan (jika ada) atau surat pernyataan;
- 5) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB);
- 6) Sertifikat objek hak tanggungan;

- 7) SKMHT, jika ada;
  - 8) Formulir pernyataan dan pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran dokumen.
- b. Dokumen yang diunggah kreditur:
- 1) Surat permohonan pendaftaran hak tanggungan;
  - 2) Akta pendirian, jika badan hukum;
  - 3) NPWP kreditur;
  - 4) KTP kreditur (jika badan hukum, dapat diwakili oleh staf administrasi kredit Kantor Cabang Bank);
  - 5) Surat Keputusan pengangkatan (jika ada);
  - 6) Surat penunjukan (jika ada).
6. Asas – asas Hak Tanggungan

Pada prinsipnya, hak tanggungan sangat lekat dengan asas – asas. Dalam mengenai pelaksanaan hak tanggungan asas tersebut sebagai kerangka dalam pelaksanaannya.

Asas-asas Hak Tanggungan melekat dalam Undang – Undang Hak Tanggungan, adapun asas-asas tersebut yaitu:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditur.
- b. Selalu mengikuti objek dalam tangan siapapun objek tersebut berada.
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Asas Spesialitas adalah benda yang dibebani hak Tanggungan harus ditunjuk secara khusus.

Asas Publisitas adalah pembebanan hak Tanggungan tersebut harus diketahui umum.

d. Mudah dan pasti pelaksanaannya. (Sutedi,2012:55).