

BAB II

**TINJAUAN PUSTAKA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
KREDITUR ATAS SITA JAMINAN HARTA DEBITUR DALAM
PERJANJIAN KREDIT YANG GAGAL BAYAR (DEFAULT)
DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

A. Tinjauan Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan secara umum memiliki makna yaitu mengayomi sesuatu dari hal-hal yang membahayakan atau lebih bersifat negatif, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang kepada orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum artinya dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negara agar haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggar akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang ada.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, ada yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian,

kemanfaatan dan kedamaian (Mertokusumo, 2009, hal. 41).

Menurut Satjipto Rahardjo Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun (Rahardjo, 2000, hal. 74).

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia (Setiono, 2004, hal. 3).

Harjono mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris disebut *legal protection*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut *rechtsbescherming*. Harjono memberikan pengertian bahwa perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk kemudian ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan

kepentingan kepentingan yang perlu untuk dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum (Harjono, 2008, hal. 357).

2. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum

Muchsin mengatakan, perlindungan hukum adalah suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan suatu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban (Muchsin, 2003, hal. 20). Perlindungan hukum preventif ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk lebih bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada

pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif (Philipus, 1987, hal. 20).

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif, merupakan suatu perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan jika hal tersebut sudah terjadi adanya sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran (Muchsin, 2003, hal. 20).

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan negara

hukum (Philipus, 1987, hal. 20).

Perlindungan hukum di Indonesia memiliki prinsip yang sebagaimana berlandaskan pada Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Negara Barat bersumber pada konsep-konsep “*rechtstaat*” dan “*rule of the law*”. Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila (Philipus, 1987, hal. 38).

Berdasarkan uraian tersebut dapat diketahui bahwa perlindungan hukum merupakan salah satu contoh berjalannya fungsi- fungsi dari hukum, perlindungan hukum merupakan suatu tindakan maupun upaya dalam melindungi masyarakat atas harkat dan martabatnya serta mewujudkan keadilan, kemudahan serta kepastian hukum yang berprinsip pada pancasila.

B. Tinjauan Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian dirumuskan dalam buku III KUHPerdara dalam Pasal 1313 yang pada pokoknya adalah bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih pula (*Een overeenkomst is eene handeling waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andre verbinden*). Kata perikatan

memiliki arti yang lebih luas dari perjanjian, sebab perikatan tidak hanya mengandung pengertian hubungan dengan hukum yang timbul dari undang-undang (Kusumastuti, 2019, hal. 5).

Perjanjian merupakan suatu perikatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1233 Kitab Undang–Undang Hukum Perdata bahwa tiap–tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Di satu sisi, perjanjian berisi hak, dan disisi lain, kewajiban. Hubungan hukum melahirkan hak dan tanggung jawab dalam perjanjian ketika hak diterima dan kewajiban harus dilakukan oleh pihak yang menjanjikan sesuatu atau membuat penawaran dalam perjanjian.

2. Syarat Sah Perjanjian

Suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak jika perjanjian tersebut dibuat secara sah menurut ketentuan yang berlaku. Maka dari itu terdapat syarat sah nya dari perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

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

Setiap perjanjian mempunyai dasar pembentukannya, mengenai empat unsur pokok yang harus ada agar suatu perbuatan hukum dapat disebut dengan perjanjian (yang sah). Keempat unsur

tersebut selanjutnya digolongkan kedalam: dua unsur pokok yang menyangkut syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif (pihak) yang mengadakan perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan unsur objektif karena berhubungan langsung dengan objek dari peristiwa perjanjian.

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan para pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan objek yang diperjanjikan, dan objek tersebut haruslah sesuatu yang diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif) maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif) (Muljadi & Widjaja, 2015, hal. 26).

Perjanjian tetap sah sampai dengan adanya putusan pembatalan oleh hakim. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat oleh undang-undang maka tidak diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selagi para pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, kendati perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat, maka perjanjian tersebut tetap berlaku di antara mereka (Soerodjo, 2021, hal. 32–33).

Adapun yang dimaksud pada syarat sah nya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdota yaitu:

a) Kesepakatan

Undang-undang tidak memberikan definisi mengenai arti kesepakatan, akan tetapi timbulnya kesepakatan dapat dikaji dengan pendekatan teori yang ada dan berkembang hingga saat ini. Kesepakatan memiliki dua unsur, yaitu unsur penawaran (*offer*) dan penerimaan (*acceptance*). Bertemuanya antara penawaran dan penerimaan itulah yang disebut terjadinya kesepakatan di antara kedua pihak sehingga melahirkan suatu perjanjian (Soerodjo, 2021, hal. 33).

b) Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Pasal 1330 KUHPerdota terdapat pembatasan terhadap orang yang dianggap tidak cakap membuat perjanjian yaitu:

- (1) Orang-orang yang belum dewasa;
- (2) Orang atau mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- (3) Orang perempuan, dalam hal yang ditentukan undang-undang umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian (Soerodjo, 2021, hal. 38).

c) Suatu hal tertentu;

Pasal 1333 KUHPerdota mensyaratkan bahwa perjanjian harus memuat suatu hal tertentu yang diperjanjikan yaitu bahwa dalam perjanjian harus terdapat objek yang diperjanjikan para pihak. Menurut Djaja S Meliala, suatu hal tertentu adalah objek perjanjian harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan (S Meliala Djaja, 2012, hal. 173).

d) Suatu sebab yang halal

Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya sebab atau *causa* yang halal sebagaimana Pasal 1335 KUHPerdota. Maksud dari sebab atau *causa* adalah tujuan akhir yang hendak dicapai para pihak dalam perjanjian. Undang-undang tidak memberikan definisi apa itu sebab yang halal, akan tetapi secara *a contrario* Pasal 1337 KUHPerdota memberikan penjelasan mengenai sebab yang terlarang yaitu:

- (1) bertentangan dengan undang-undang;
- (2) bertentangan dengan kesusilaan;
- (3) bertentangan dengan ketertiban umum (Soerodjo, 2021, hal.42–43).

3. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian

a. Unsur Naturalia

Unsur ini telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian unsur naturalia ini merupakan unsur yang dianggap ada dalam kontrak

b. Unsur Esensialia

Unsur esensialia adalah unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepakatan tentang unsur esensialia ini maka tidak ada perjanjian (Ahmadi, 2018, hal. 31).

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak membuat janji (Ahmadi, 2018, hal. 32).

4. Asas-Asas Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas kebebasan berkontrak maka orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga,

asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak, menurut hukum perjanjian Indonesia adalah:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan atau memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- 2) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian,
- 3) kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian,
- 4) kebebasan untuk menentukan objek perjanjian,
- 5) kebebasan untuk menerima atau menyimpang ketentuan undang- undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*) (Sjahdeini, 1993, hal. 147).

Berlakunya asas kebebasan berkontrak ini tidaklah mutlak, KUHPperdata memberikan pembatasan atau ketentuan terhadapnya, inti pembatasan tersebut dapat dilihat antara lain yaitu:

- 1) Pasal 1320 ayat (1) KUHPperdata, bahwa perjanjian tidak sah apabila dibuat tanpa adanya sepakat dari pihak yang membuatnya.
- 2) Pasal 1320 ayat (2) KUHPperdata, yang dibatasi oleh kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

- 3) Pasal 1320 ayat (4) juncto Pasal 1337 KUHPerdata, menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau bertentangan dengan ketertiban umum.
- 4) Pasal 1332 KUHPerdata batasan kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian tentang objek yang diperjanjikan.
- 5) Pasal 1335 KUHPerdata, tidak adanya kekuatan hukum untuk suatu perjanjian tanpa sebab, atau sebab yang palsu atau terlarang.
- 6) Pasal 1337 KUHPerdata, larangan terhadap perjanjian apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan baik atau ketertiban umum

b. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Adagium (ungkapan) *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat (Ibrahim & Sewu, 2007, hal. 98).

c. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme dapat dilihat pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota. Dalam pasal tersebut telah ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak (H.s Salim, 2003, hal. 10).

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad merupakan bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu itikad baik *nisbi* dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif (H.s Salim, 2003, hal. 10–11).

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerduta. Pasal 1315 KUHPerduta yang berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian” sedangkan pada Pasal 1340 KUHPerduta yang berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak pihak yang membuatnya”.

Pasal tersebut mengatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya, namun ketentuan tersebut ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerduta yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Pasal ini mengkonstruksi bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang ditentukan.

Pasal 1318 KUHPerduta, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya. Orang-orang tersebut yang dimaksud pada Pasal 1318 yaitu:

- 1) Dirinya sendiri
- 2) Ahli warisnya, dan
- 3) Orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

Pasal 1317 KUHPerdara mengatur tentang pengecualian sedangkan 1318 KUHPerdara tentang ruang lingkupnya yang luas (H.s Salim, 2003, hal. 12–13).

5. Jenis-jenis Perjanjian

a. Perjanjian Berdasarkan Sumber Hukumnya

Berdasarkan sumber hukumnya, terbagi menjadi lima macam, yaitu:

- 1) Perjanjian dalam lingkup hukum keluarga seperti perkawinan maupun waris;
- 2) Perjanjian dalam lingkup hukum kebendaan, seperti perjanjian- perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hak kebendaan, misalnya peralihan hak milik jual beli tanah;
- 3) Perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban dan Perjanjian dalam lingkup hukum acara Perdata;
- 4) Perjanjian dalam lingkup hukum publik (Soerodjo, 2021, hal.46).

b. Perjanjian Berdasarkan Nama

Penggolongan perjanjian ini didasarkan pada perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1319 KUHPerdara sebagaimana disebutkan dua macam perjanjian menurut namanya yaitu, perjanjian *nominaat* (bernama) dan perjanjian *innominaat* (tidak bernama).

Perjanjian *nominaat* sudah dikenal dalam KUHPerdara, yang termasuk perjanjian *nominaat* adalah jual beli, tukar menukar, sewa- menyewa, pinjam meminjam, pinjam pakai, persekutuan Perdata, hibah, penitipan barang, pemberi kuasa, penanggung utang dan perdamaian.

Perjanjian *innominaat* merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat, yang termasuk dalam perjanjian tersebut yaitu: *leasing*, beli sewa, franchise, kontrak Rahim, *joint venture*, kontrak karya, keagenan, *production sharing* (H.s Salim, 2003, hal. 28).

Menurut M. Khoidin, dalam praktik sekarang ini tidak ada perjanjian tidak bernama, karena setiap perjanjian yang dibuat sekarang ini boleh dikatakan selalu ada nama atau diberi nama. Hanya saja nama yang digunakan untuk perjanjian tersebut tidak diatur atau tidak disebutkan dalam Buku III KUHPerdara. Oleh karena undang-undang tidak memberikan nama, maka perjanjian yang timbul di masyarakat diberi nama yang berbeda-beda sesuai

kebutuhan (Soerodjo, 2021, hal. 48).

c. Perjanjian Berdasarkan Bentuknya

KUHPerdata tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Namun apabila ditelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdata maka perjanjian menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian secara lisan dan tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kata kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUHPerdata). Sedangkan perjanjian tertulis dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, perjanjian tertulis dibagi menjadi dua macam yaitu dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta notaris (H.s Salim, 2003, hal. 28–29).

d. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik dilihat dari hak dan kewajiban para pihak, merupakan perjanjian yang dilakukan para pihak menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban pokok yang saling beriringan (H.s Salim, 2003, hal. 29).

e. Perjanjian Berdasarkan Sifatnya

Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut. Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi beberapa macam yaitu:

- 1) Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*),

merupakan suatu perjanjian yang ditimbulkan dari hak kebendaan, diubah atau dilenyapkan, hal demikian memenuhi perikatan, contohnya perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik.

- 2) Perjanjian obligatoir, Perjanjian ini menimbulkan kewajiban dari para pihak.
- 3) Perjanjian pokok, merupakan perjanjian yang utama, yaitu perjanjian pinjam meminjam uang baik kepada individu maupun pada Lembaga perbankan.
- 4) Perjanjian *accessoir*, *Accessoir* merupakan perjanjian tambahan seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan ataupun fidusia (H.s Salim, 2003, hal. 30).

C. Tinjauan Umum Prestasi dan Wanprestasi

1. Pengertian Prestasi

Prestasi dikenal juga dalam istilah inggris sebagai *performance* yaitu pelaksanaan dari isi kontrak yang telah diperjanjikan menurut tata cara yang telah disepakati bersama (*term and condition*) (Amalia, 2012, hal. 7). Prestasi bermakna bahwa kreditur berhak atas sesuatu yang wajib diberikan oleh debitur. Sesuatu itu dapat dibedakan menjadi tiga macam yang terdiri atas memberikan, melakukan atau tidak melakukan (I Ketut Oka Setiawan, 2015, hal. 16). Hal ini diatur dalam Pasal 1234

KUHPerdata:

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

2. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak menjalankan atau memenuhi isi perjanjian yang bersangkutan, maka dari itu istilah wanprestasi dalam hukum Inggris disebut dengan “*default*” atau “*non fulfillment*” ataupun *breach of contract*” (Fuady, 2015, hal. 207). Secara jelasnya wanprestasi adalah tidak memenuhi prestasi, tetapi yang dilaksanakan tidak tepat waktu dan tidak sesuai dengan yang seharusnya. Jadi, debitur telah melakukan wanprestasi karena tidak atau terlambat melaksanakan prestasi dari waktu yang ditentukan, atau tidak sesuai menurut apa yang semestinya, dan ini merupakan suatu pelanggaran hukum atau Tindakan melawan hukum terhadap hak kreditur, yang lebih dikenal dengan istilah *onrechtmatigedaad* (I.G. Rai Widjaya, 2007, hal. 77).

3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

- a. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya. Dengan perkataan lain terlambat melakukan prestasi, hal tersebut termasuk kelalaian meskipun prestasi tersebut dilaksanakan atau diberikan.
- b. Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu tidak hanya terlambat tetapi juga tidak bisa lagi dijalankan. Hal ini

disebabkan karena:

- 1) Pemenuhan prestasi tidak mungkin lagi dilaksanakan karena barangnya telah musnah;
 - 2) Prestasi sudah tidak berguna lagi, karena saat penyerahan mempunyai arti yang sangat penting.
- c. Memenuhi prestasi tidak sempurna, artinya prestasi diberikan tetapi tidak sebagaimana mestinya (I Ketut Oka Setiawan, 2015, hal. 19).

4. Akibat Wanprestasi

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa .
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontraprestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata (Salim, 2008, hal. 181).

Akibat lainnya apabila terjadi wanprestasi pada perjanjian, yaitu:

- a. Debitur diharuskan membayar ganti rugi Pasal 1243 KUHPerdara) Ketentuan ganti terdiri dari tiga macam, yaitu:
 - a. Biaya, Biaya adalah seluruh pengeluaran yang sudah dikeluarkan oleh suatu pihak.
 - b. Rugi, Rugi adalah hilang atau rusaknya barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh lalainya si debitur.
 - c. Bunga, adalah kehilangan sebuah keuntungan yang sudah diperhitungkan oleh kreditur.
- b. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara)
- c. Kreditur dapat minta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara) (Meliala, 2012, hal. 176).

D. Tinjauan Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari Bahasa Romawi yaitu "*credere*" yang berarti percaya ataupun terdapat beberapa istilah lainnya seperti "*credo*" ataupun "*creditum*" yang artinya saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapatkan kepercayaan dari kreditur itu sendiri.

M. Jakile mengemukakan bahwa kredit adalah suatu ukuran kemampuan dari seseorang untuk mendapatkan sesuatu yang bernilai ekonomis sebagai ganti dari janjinya untuk membayar utangnya pada tanggal tersebut (Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, hal. 9–10).

Pengertian kredit pada Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 Ayat (11), kredit adalah:

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

Dari beberapa pengertian diatas, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu:

- a. Pertama, kredit atau dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang. Misalnya bank memberikan kredit untuk pembelian rumah atau lainnya.
- b. Kedua, adanya kesepakatan antara bank atau kreditur dengan penerima kredit atau debitur, yang dituangkan dalam suatu perjanjian atau akad kredit, dimana tercakup hak maupun kewajiban para pihak.

2. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan salah satu contoh perjanjian pokok yang dibuat bank bersama debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan, dan aspek yang sangat penting dalam

pemberian kredit. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara Bank dengan Debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjaman uang). Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok biasanya diikuti dengan perjanjian lain seperti jaminan (Bahsan, 2010, hal. 132–133).

Menurut Rachmadi Usman, perjanjian kredit sebagian mirip dengan perjanjian pinjam meminjam, Sebagian lainnya tunduk pada peraturan lain yaitu Undang-Undang Perbankan. Oleh karena itu dasar perjanjian kredit Sebagian masih bisa mengacu pada ketentuan KUHPerdara Bab XIII buku III (Usman, 2003, hal. 96).

3. Bentuk Perjanjian Kredit

Dalam praktik perbankan di Indonesia, bank-bank membuat perjanjian kredit dengan 2 (dua) bentuk yaitu:

a. Perjanjian kredit berupa akta dibawah tangan

Perjanjian kredit yang dibuat dengan akta dibawah tangan pada umumnya dibuat dengan bentuk perjanjian baku yaitu dengan cara kedua belah pihak (kreditur dan debitur) menandatangani suatu perjanjian yang sebelumnya telah dipersiapkan isi atau klausul- klausulnya oleh bank dalam suatu formulir tercetak. Pada intinya artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh Bank kemudian ditawarkan kepada Debitur untuk disepakati.

b. Perjanjian kredit berupa akta notaris

Dalam hal perjanjian kredit bank yang dibuat dengan akta notaris disebut akta otentik atau akta notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah seorang Notaris, namun dalam praktiknya semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh Bank kemudian diberikan kepada Notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil. (Eka, 2019, hal. 24–25).

4. Jenis-Jenis Kredit dan Perjanjian Kredit

Jenis kredit yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat dapat dilihat dari beberapa segi, sebagai berikut:

a. Kredit dari segi kegunaannya, digolongkan menjadi tiga macam:

- 1) Kredit Investasi, kata investasi artinya penanaman modal, kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan penanaman modal yang bersifat ekspansi, rehabilitasi
- 2) Kredit Modal Kerja, kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah.
- 3) Kredit Profesi, diberikan bank kepada nasabah semata-mata untuk kepentingan profesinya.

b. Kredit Berdasarkan Pemakaiannya, digolongkan dua macam yaitu:

- 1) Kredit Konsumtif, kredit yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.
- 2) Kredit Produktif, pembiayaan bank ditujukan untuk

keperluan usaha nasabah agar produktivitas akan bertambah meningkat.

c. Kredit Berdasarkan Jangka Waktunya:

- 1) Kredit jangka pendek, kredit yang tidak lebih dari satu tahun;
- 2) Kredit jangka menengah, kredit dengan jangka waktu antara satu sampai tiga tahun;
- 3) Kredit jangka Panjang, kredit dengan jangka waktu diatas tiga tahun.

d. Kredit Berdasarkan Waktu Pencairannya:

- 1) Kredit tunai (*cash credit*)
- 2) Kredit tidak tunai (*non cash credit*), kredit tidak dibayarkan pada saat pinjaman dibuat, termasuk kedalam golongan:
 - a) Garansi bank atau *Stand By L/C* dalam hal ini bank akan membayar apabila terjadi perbuatan tertentu.
 - b) *Letter of Credit*, jaminan kepada penjual atau pengirim barang bank akan membayar jika dokumen tertentu dipenuhi oleh penjual pengirim barang (Christiawan & Saputera Agung, 2021, hal. 12–14).

e. Kredit Berdasarkan Jaminannya:

- 1) Kredit tanpa jaminan, atau kredit blanko (*unsecured loan*), pemberian kredit tanpa jaminan materi (agunan fisik) pemberiannya sangatlah selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafiditas, kejujuran dan

ketaatan nya.

- 2) Kredit dengan jaminan (*secured loan*), kredit yang diberikan kepada debitur selain didasarkan keyakinan atas kemampuan debitur juga disandarkan kepada adanya agunan ataupun jaminan berupa fisik (*collateral*).

Selain itu juga terdapat jenis perjanjian kredit antara lain:

- 1) Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Pokok

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai *accessoir* nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok.

- 2) Perjanjian kredit sebagai perjanjian tambahan

Pemberian kredit dari bank kepada debitur juga harus diikuti pembuatan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian jaminan digolongkan sebagai perjanjian *accessoir* karena perjanjian tersebut bersifat perjanjian tambahan atau ikutan yang pemberlakuannya mengikuti perjanjian pokok yang mendasarinya.

5. Unsur-Unsur Pemberian Kredit

Pada kredit terdapat unsur-unsur kredit, diantaranya sebagai berikut:

- a. Kepercayaan, keyakinan dari pihak kreditur (bank) atas prestasi yang diberikan kepada debitur dan dikembalikan dalam jangka

waktu yang telah dijanjikan

- b. Tenggang waktu, jangka waktu tertentu antara pemberian prestasi dan kontraprestasi atau pemberian kredit dan pelunasannya sudah disepakati oleh para pihak
- c. Tingkat resiko (*degree of risk*), terdapat resiko yang mungkin akan terjadi selama selama jangka waktu antara pemberian prestasi dan kontraprestasi, serta terdapat kemungkinan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, maka harus disertakan pengikatan jaminan.
- d. Prestasi, adanya objek kredit yang diberikan berupa uang serta bunga pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara pihak kreditur maupun debitur (Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, hal. 12).

6. Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit juga terdapat fungsi diantara yaitu:

- a. Kredit untuk meningkatkan daya guna uang.
- b. Kredit untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- c. Kredit meningkatkan peredaran barang yaitu memperlancar arus barang dari suatu wilayah ke wilayah lain.
- d. Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi. Kredit yang disalurkan oleh perbankan harus diarahkan kepada sektor-sektor produktif yang berpengaruh bagi hajat hidup orang banyak.
- e. Kredit dapat mengaktifkan dan meningkatkan faedah atau

kegunaan potensi ekonomi

- f. Kredit sebagai jembatan dalam meningkatkan pemerataan pendapatan nasional
- g. Kredit sebagai alat hubungan ekonomi internasional (Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, hal. 14–15).

7. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Pemberian kredit oleh suatu bank, sebelumnya dilakukan penilaian atas permohonan kredit hal ini dilakukan untuk meletakkan kepercayaan, menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari bila kredit ternyata disetujui untuk diberikan. Dengan penilaian kredit ini diharapkan pemberian kredit tersebut tidak berdampak bagi kegagalan usaha debitur atau kemacetan kreditnya.

Prinsip-prinsip yang digunakan dalam penilaian kredit, prinsip 5C sebagaimana berikut:

a. Tentang Watak (*Character*)

Watak salah satu faktor yang harus dipertimbangkan dan merupakan unsur terpenting sebelum memutuskan untuk memberikan kredit. Dalam hal ini bank meyakini benar calon debiturnya memiliki reputasi baik.

b. Tentang Modal (*Capital*)

Bank harus meneliti modal calon debitur selain besarnya juga strukturnya. Hal ini diperlukan untuk mengukur tingkat rasio likuiditas dan solvabilitasnya.

c. Tentang Kemampuan (*Capacity*)

Bank harus mengetahui secara pasti atas kemampuan calon debitur dengan melakukan analisis usahanya dari waktu ke waktu.

d. Tentang Kondisi Ekonomi (*Condition of Economic*)

Kondisi ekonomi sebagai sorotan bagi bank karena akan berdampak baik secara positif atau negatif terhadap usaha calon debitur.

e. Tentang Jaminan (*Collateral*)

Jaminan yang diberikan oleh calon debitur akan diikat suatu hak atas jaminan sesuai dengan jenis jaminan yang diserahkan (Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, hal. 15–17).

Prinsip-prinsip yang digunakan dalam penilaian kredit, terdapat juga prinsip 5P sebagaimana berikut:

a. Tentang Penggolongan Peminjam (*Party*)

Bank perlu melakukan penggolongan calon debitur berdasarkan watak, kemampuan dan modal.

b. Tentang Tujuan (*Purpose*)

Pemberian kredit bank terhadap calon debitur patut dipertimbangkan dari dampak positifnya pada sisi ekonomis dan sosial.

c. Tentang Sumber Pembayaran (*Payment*)

Memprediksi pendapatan calon debitur karena pendapatan tersebut harus cukup untuk pengembalian pokok kredit (sekaligus

atau diangsur) dan bunga serta biaya lainnya.

d. Tentang Kemampuan Memperoleh Laba (*Profitability*)

Kemampuan calon debitur dalam memperoleh keuntungan usahanya.

e. Tentang Perlindungan (*Protection*)

Memperhatikan dan mempertimbangkan keamanan agunan yang diberikan oleh calon debitur (Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, hal. 17–18).

Prinsip 3R terdiri atas hasil yang dicapai (*returns* atau *returning*), sebagaimana berikut:

a. Hasil yang Dicapai (*Returns atau Returning*)

Analisis atas pendapatan yang akan dicapai setelah memperoleh kredit untuk pengembalian kredit

b. Pembayaran Kembali (*Repayment*)

Kemampuan calon debitur untuk mengembalikan kredit harus dapat diperkirakan oleh analisis kredit

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

Kemampuan calon debitur untuk menanggung risiko, dikaitkan dengan kemungkinan terjadi kegagalan atas usahanya (Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, hal. 18).

8. Kredit Bermasalah

Pemberian kredit oleh bank memiliki risiko kemacetan walaupun telah dilakukan berbagai analisis secara seksama. Seorang

analisis kredit tidak dapat memprediksi bahwa kredit selalu berjalan dengan baik, banyak faktor penyebab kredit bermasalah diantaranya :

- a. Kesalahan penggunaan kredit
- b. Manajemen yang buruk
- c. Kondisi perekonomian merupakan pengaruh besar terhadap Kesehatan keuangan debitur dan atas kerugian kredit bank
- d. Persoalan pokok kredit bermasalah adalah ketidaksediaan debitur untuk melunasi atau kesanggupan untuk memperoleh pendapatan yang cukup untuk melunasi kredit seperti yang telah disepakati.
- e. Pada kredit konsumsi berkaitan erat dengan tingkat pendapatan dan kesempatan kerja terjadi gangguan dalam hubungan kerja
- f. Faktor lainnya keadaan pribadi seperti sakit, kematian dalam keluarga, kecelakaan, debitur tidak dapat mengatur keuangannya
- g. Lambat dalam melunasi pinjaman atau kredit pada bank

Kredit bermasalah merupakan persoalan bagi bank, dikarenakan bank harus menyisihkan dana yang dialokasikan untuk pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif. Upaya- upaya meminimalisir terjadinya kredit bermasalah perlu dilakukan sebagai berikut:

- a. Pemberian saran, petugas bank Bersama konsultan dapat memberikan saran tentang penjualan, penagihan, produksi.
- b. Penambahan modal, bank dapat menyarankan pada pemilik perusahaan untuk memberikan lebih banyak modal
- c. *Merger*, bank menganjurkan peminjaman untuk melakukan

merger dengan perusahaan lain

- d. Restruktur hutang, bank dapat restruktur pinjaman dengan memperpanjang jatuh tempo dan mengurangi pembayaran bulanan atau bahkan menghapus pembayaran pokok pinjaman untuk suatu jangka waktu.
- e. Penjadwalan Kembali (*rescheduling*), memperpanjang jangka waktu kredit dan memperpanjang waktu angsuran
- f. Penyesuaian Kembali (*reconditioning*) (Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, hal. 47–59).

E. Tinjauan Umum Bank

1. Pengertian Bank

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sebagai Lembaga kepercayaan masyarakat (*fiduciary financial institution*)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan pada Pasal 1 butir 1 dan 2 memberikan definisi untuk perbankan dan bank yang berbunyi sebagai berikut :

“Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya;”

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-

bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

2. Fungsi Bank

Fungsi Bank yang paling utama adalah menghimpun dan menyalurkan dananya kembali kepada masyarakat dalam berbagai bentuk jasa layanan dalam perbankan. Adapun fungsi Bank lainnya yaitu sebagai berikut:

a. *Agent Of Trust* (Agen Kepercayaan)

Agent of Trust (Lembaga yang Berlandaskan Kepercayaan) Kepercayaan adalah dasar yang utama bagi perbankan dalam menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada nasabah/ masyarakat. Bank harus dapat memberikan kepercayaan kepada nasabah/masyarakat bahwa uang yang disimpan di Bank aman. Kepercayaan ini sangat penting karena krisis kepercayaan terhadap satu Bank dapat menjalar kepada Bank lainnya dan bahkan dapat menyebar pada sistem keuangan suatu negara.

b. *Agent of Development* (Agen Pembangunan)

Bank menghimpun dana dan menyalurkan dana masyarakat sangat penting dan diperlukan bagi kelancaran semua sektor kegiatan ekonomi terutama pada sektor riil. Melalui berbagai jenis jasa keuangan bank mampu menyalurkan dana kepada masyarakat untuk melakukan berbagai kegiatan usaha,

investasi, dan melakukan kegiatan mengkonsumsi barang dan jasa yang dapat meningkatkan pembangunan dalam perekonomian.

c. *Agent Of Services* (Agen Jasa-jasa)

Selain sebagai mediator atau jembatan penghubung berkembanglah fungsi bank sebagai penyedia/ agen jasa-jasa. Yaitu menghubungkan sektor riil dan sektor keuangan serta hubungan antara nasabah atau masyarakat diperlukan banyak jasa keuangan seperti jasa pengiriman uang, jasa penagihan uang, penjaminan, penitipan barang berharga, jasa buku tabungan, jasa kartu ATM, kredit dan jasa-jasa lainnya (Raharjo & Elida, 2015, hal. 61–63).

d. Jenis-Jenis Bank

Bank dapat dibedakan beberapa kategori yaitu sebagai berikut:

1) Bank Umum

Bank umum adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau *syariah* dan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank Umum hanya dapat didirikan oleh warga negara Indonesia dan atau badan hukum Indonesia. Selain itu, badan hukum Indonesia dengan warga negara asing dan atau badan hukum asing secara kemitraan. Bank Umum mempunyai usaha untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, deposito, sertifikat deposito, giro dan

memberikan kredit. Bank Umum mempunyai usaha sebagaimana menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

2) Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

BPR adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau *syariah* dan tidak dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BPR mempunyai kegiatan yang menyerupai Bank umum namun mempunyai keterbatasan dalam beberapa hal yang menjadi larangan BPR antara lain larangan untuk menerima simpanan dalam bentuk giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran, tidak diperkenankan dalam melakukan usaha valas, menyertakan modal dan melakukan usaha asuransi (Raharjo & Elida, 2015, hal. 74–77).

3) Bank Khusus

Bank umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomi lemah/pengusaha kecil, pengembangan ekspor non migas, dan pengembangan pembangunan perumahan.

F. Tinjauan Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi piutangnya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya (Usman, 2009, hal. 66). Sedangkan dalam Bahasa Indonesia istilah jaminan berasal dari kata “jaminan” yang berarti “tanggung”, bila dalam Bahasa Inggris yaitu “*security of law*”. Menurut Pasal 2 ayat (1) Surat keputusan direksi bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan pemberian kredit dikemukakan bahwa jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian.

Dalam KUHPerdato memang tidak secara tegas merumuskan mengenai apa itu jaminan. Namun terdapat ketentuan pada KUHPerdato mengenai arti jaminan yaitu:

Pasal 1131 KUHPerdato menyatakan:

“segala kebendaan si berhutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada di kemudian hari, menjadi jaminan suatu segala perikatan pribadi debitur tersebut”.

Pasal 1132 KUHPerdato, menyatakan:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi orang yang menghutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut

keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Definisi jaminan dapat disimpulkan bahwa merupakan suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Dengan kata lain jaminan berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir (Zaeni & Rahma, 2018, hal. 2–3).

Beberapa pengertian diatas tersebut pengertian jaminan adalah bentuk penanggungan di mana seseorang penanggung (perorangan) menanggung untuk memenuhi utang debitur sebesar sebagaimana tercantum dalam pokok. Oleh karena itu perlu dikemukakan bahwa beberapa pengertian di atas mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

a. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang undangan, traktat dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang

dalam masyarakat.

b. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit. Biasanya disebut debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum atau lembaga yang menerima jaminan dari pemberi jaminan, lalu memberikan fasilitas kredit, disebut sebagai kreditur.

c. Adanya Jaminan

Jaminan pada umumnya adalah objek yang diserahkan kepada kreditur dapat berupa jaminan materil dan immateril. Jaminan materil berupa hak-hak kebendaan, sedangkan jaminan immaterial adalah jaminan non-kebendaan.

d. Adanya Fasilitas Kredit

Fasilitas kredit maksudnya adalah “dana/pinjaman” yang menjadi dasar diadakannya pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan (debitur) dengan tujuan untuk mendapatkan “dana/pinjaman” tersebut (Zaeni & Rahma, 2018, hal. 5–6).

2. Asas-Asas Hukum Jaminan

Beberapa literatur menerapkan bahwa terdapat asas-asas penting yang mengatur tentang jaminan, ada 5 (lima) asas penting sebagai berikut :

- a. Asas *Publiciteit*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotik harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pemberian jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar
- b. Asas *Specialiteit*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama tertentu;
- c. Asas Tidak Dapat Dibagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hak hipotik, dan hak gadai walaupun dilakukan pembayaran Sebagian;
- d. Asas *Inbezittsteling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;
- e. Asas Horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu

kesatuan. Hal ini dapat dilihat dari penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai (Salim, 2017, hal. 9–10).

3. Syarat dan Manfaat Benda Jaminan

Syarat-syarat benda jaminan adalah:

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

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur berikut ini:

- a. Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup.
- b. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur.
- c. Bagi debitur dengan adanya benda jaminan itu dapat mendapatkan fasilitas kredit dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya (Salim, 2017, hal. 28).

Selain itu terdapat fungsi jaminan dalam pemberian kredit

yaitu sebagai perjanjian tambahan dalam maka apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya, maka jaminan akan dilelang untuk melunasi utang- utang tersebut.

4. Jenis-Jenis Jaminan

Jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam tata hukum Indonesia, dapat digolong-golongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, antara lain yaitu:

a. Berdasarkan cara terjadinya, yaitu:

1) Jaminan yang lahir karena Undang-undang

Jaminan yang lahir karena undang-undang merupakan jaminan yang keberadaannya ditunjuk undang undang, tanpa adanya perjanjian para pihak, yaitu yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, akan menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

2) Jaminan yang lahir karena diperjanjikan

Asas konsensualitas dalam hukum perjanjian, undang-undang memungkinkan para pihak untuk melakukan perjanjian penjaminan yang ditujukan untuk pelunasan atau pelaksanaan kewajiban debitur kepada kreditur.

b. Berdasarkan sifatnya:

1) Jaminan umum

Jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Jaminan khusus

Jaminan bersifat khusus merupakan jaminan dalam bentuk penunjukan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban atau utang debitur kepada kreditur tertentu, yang hanya berlaku untuk kredit tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan. Timbulnya jaminan khusus ini karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitur dan kreditur.

3) Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan dapat diberi arti, adalah jaminan yang objeknya berupa barang baik barang bergerak maupun tidak bergerak yang khusus diperuntukkan untuk menjamin hutang debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari utang tersebut tidak dapat dibayar oleh debitur. Barang-barang yang dijamin itu milik debitur dan selama menjadi jaminan utang tidak dapat dialihkan atau

dipindahtangankan baik debitur maupun kreditur. Apabila debitur wanprestasi atas hutangnya, objek jaminan tidak dapat dimiliki oleh kreditur, karena lembaga jaminan bukan bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang.

Menurut Soedewi didalam buku Gatot Supramono “Perjanjian Utang Piutang” bahwa Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan” (Supramono, 2013, hal. 59).

Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan :

- a) Gadai (*pand*), Pasal 1150 KUHPerdara
- b) Hipotek, Pengaturan ketentuan lembaga hak jaminan hipotik terdapat dalam Buku Kedua Titel Kedua Puluh Satu Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara, kecuali beberapa pasal yang sejak semula belum diberlakukan dengan *Bepalingen omtrent de invoering van en de overgang tot de nieuwe Wetgeving* Staatsblad Tahun 1848 Nomor 10. Pembebanan hipotik sebagai jaminan hutang dilakukan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* dengan segala perubahannya.
- c) Hak Tanggungan, sebagaimana diatur didalam UU

No. 4 Tahun 1996;

- d) Jaminan Fidusia, sebagaimana diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999.
- e) Jaminan Perorangan

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan didalam buku H. Salim HS “Perkembangan hukum jaminan di indonesia” bahwa Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor pada umumnya. Jaminan perorangan memberikan hak verbal kepada kreditor, terhadap benda keseluruhan dari debitor untuk memperoleh pemenuhan dari piutangnya (Salim, 2017, hal. 24). Yang termasuk jaminan perorangan adalah:

- (1) Penanggung (borgtocht) adalah orang lain yang dapat ditagih;
- (2) Jaminan perusahaan (corporate guarantee);
- (3) Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
- (4) Garansi bank (bank guarantee).

5. Pengertian Sita Jaminan

Sita jaminan atau *conservatoir beslag* adalah perbuatan untuk menjamin bahwa suatu putusan Perdata dapat dijalankan. Sita jaminan dijalankan terhadap barang-barang milik tergugat yang status kepemilikannya menjadi sengketa, atau sedang dalam tuntutan ganti rugi maupun sengketa hutang piutang. M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa sita jaminan bertujuan agar barang yang ada tidak digelapkan atau dihilangkan selama proses persidangan berlangsung, sehingga putusan yang dikeluarkan bisa dilaksanakan. Dasar hukum Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terdapat pada Pasal 227 HIR atau Pasal 261 Rbg.

Secara yuridis, pengertian sita jaminan adalah sita yang merupakan upaya hukum yang diambil oleh Pengadilan sebagai tindakan yang mendahului pemeriksaan pokok perkara ataupun mendahului putusan. Jadi sita jaminan dapat dilakukan:

- a. Sebelum Pengadilan memeriksa pokok perkara; atau
- b. Pada proses pemeriksaan perkara sedang berjalan sebelum Majelis Hakim menjatuhkan putusan (Soeparmono, 2006, hal. 40).

6. Proses Pengajuan Sita Jaminan

- a. Secara Lisan

Pada waktu mengajukan gugatan secara lisan atau sesuai dengan tenggang waktu yang sudah ditentukan, yakni

diajukan kepada Majelis/Panitera dan mencatatnya dalam Berita Acara Sidang/Surat keterangan catatan permintaan oleh Penggugat atas sita jaminan. Permohonan secara lisan hanya berlaku bagi orang yang buta huruf namun jarang terjadi dalam praktik.

b. Secara Tertulis

1) Permohonan diajukan dalam surat gugatan

Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan secara tertulis dalam surat gugatan. Jika permohonan sita jaminan disatukan bersamaan dengan gugatan, maka terdapat pedoman sistematis yakni dirumuskan setelah uraian perumusan posita dan setelah itu dipertegas dalam permintaan pernyataan sah dan berharga dalam petitum gugatan

2) Permohonan diajukan secara terpisah dari pokok perkara

Penggugat mengajukan permohonan sita dalam bentuk permohonan tersendiri, yakni terpisah dari gugatan pokok perkara memberikan Surat Permohonan Sita Jaminan, yang jika dikabulkan maka Hakim ketua membuat penetapan yang memberi perintah supaya disita barang milik Tergugat (Soeparmono, 2006, hal. 34).

7. Akibat Hukum dari Sita Jaminan

a. Mempunyai Kekuatan Sita Eksekusi (*eksekutorial beslag*)

Akibat hukum dengan sendirinya sita jaminan menjelma menjadi sita eksekutorial. Artinya barang sita jaminan sudah dengan sendirinya menurut hukum dieksekusi memenuhi gugatan penggugat apabila gugatan dikabulkan dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jadi akibat hukum yang terkandung dalam makna sita jaminan dengan sendirinya menjadi sita eksekusi merupakan kekuatan hukum memaksa kepada pihak Tergugat untuk tunduk mematuhi eksekusi atas barang yang berada di bawah sita jaminan. Penjelmaan sita jaminan menjadi sita eksekusi sangat memberi keuntungan kepada pihak penggugat, yaitu selain gugatannya terjamin sejak dilaksanakan perintah pensitaan, sekaligus juga memperpendek proses pelaksanaan eksekusi. Sekiranya sita jaminan tidak ada lebih dahulu, maka untuk pelaksanaan eksekusi setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, harus melalui proses pelaksanaan sita eksekusi lebih dahulu baru kemudian eksekusi putusan

b. Bentuk akibat hukum lain adalah berwujud batal demi hukum. Apabila sita jaminan telah sah, maka terhitung sejak tanggal keabsahannya telah mengikat kepada pihak Tergugat maupun pihak ketiga berupa larangan untuk memindahkan

kepada pihak ketiga (menjual, menghibahkan atau menukarkan)

G. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut Undang-Undang No 4 tahun 1996 diatur dalam Pasal 1 butir 1 yang menyatakan bahwa:

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

Melihat ketentuan Pasal 1 butir 1 tersebut dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pembebanan hak tanggungan didasarkan pada suatu perjanjian yaitu perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*) selalu dikaitkan dengan perjanjian pokok yaitu utang piutang (S Meliala Djaja, 2012, hal. 133–134).

Dari pengertian hak tanggungan diatas maka dapat diuraikan unsur-unsur pokok dari hak tanggungan diantaranya sebagai berikut:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang;

- b. Utang yang dijaminakan jumlahnya tertentu;
- c. Objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai dengan UUPA yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak usaha dan hak pakai; dan Hak tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.

2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hak tanggungan merupakan Lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri- ciri tersendiri yaitu:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*- Pasal 1 butir 1 UUHT)
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*)

Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Memenuhi asas spesialisitas (Pasal 11 butir 1 UUHT) maksudnya ditentukan objeknya, besarnya nilai tanggungan dan identitas para pihak, Asas spesialisitas diaplikasikan dengan cara pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan memenuhi asas publisitas (Pasal 13 butir 1 UUHT), berarti “pemberian hak tanggungan”, wajib didaftarkan pada kantor

pertanahan, pendaftaran tersebut merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya (Pasal 6 jo Pasal 26 UUHT) (Meliala, 2012, hal. 133–134).

Selain itu Hak tanggungan memiliki sifat-sifat nyat sendiri sebagaimana berikut ini:

- a. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, yaitu hak tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya;
- b. Hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir*. Hak tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan hutang debitur kepada kreditur, oleh karena itu hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* pada suatu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang sebagai perjanjian pokok.

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

- a. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan adalah pemberi maupun pemegang hak tanggungan baik perorangan maupun badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, terhadap objek hak tanggungan selain itu pemegang hak tanggungan orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang hal ini terdapat pada Pasal 8 dan 9 UUHT.

b. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 4 Jo Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Pasal 4 ayat 1 UUHT, menyatakan hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:
 - (a) Hak Milik;
 - (b) Hak Guna Usaha;
 - (c) Hak Guna Bangunan.
- 2) Hak pakai atas tanah negara menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan hal ini terdapat pada Pasal 4 ayat (2) UUHT
- 3) Hak pakai atas tanah hak milik yang akan diatur kemudian dengan Peraturan Pemerintah hal ini terdapat pada Pasal 4 ayat (3) UUHT
- 4) Benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 4 ayat (4) menyatakan bahwa objek hak tanggungan yaitu hak atas tanah berikut dengan bangunan, tanaman dan hasil karya seperti candi, gapura dan lainnya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut (S Meliala Djaja, 2012, hal. 134–135).

4. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas dua tahap, yaitu diawali dengan tahap pemberian hak tanggungan dan akan diakhiri dengan tahap pendaftaran. Dimana tata cara pembebanan hak tanggungan ini wajib memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Tahap pembebanan Hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak Tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) UUHT, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian perjanjian piutang. Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan beberapa tahap sebagai berikut ini:

a. Tahap pemberian hak tanggungan

Tahap pemberian hak tanggungan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, untuk memenuhi syarat spesialitas.

Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah,

sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap pendaftaran hak tanggungan

Tahap pendaftaran hak tanggungan dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat, dengan pembuatan buku tanah hak tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten tempat objek hak tanggungan tersebut berada, dengan pembuatan buku tanah hak tanggungan atas dasar data yang terdapat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dikirimkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, setelah itu dicatat pada buku tanah dan disalin pada sertipikat obyek hak tanggungan

Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, “pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”.

Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat- lambatnnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan merupakan suatu upaya bagi pemegang hak tanggungan untuk memperoleh kembali piutangnya, manakala debitur wanprestasi. Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa

apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 6, 20 dan 21 UUHT, sebagaimana, yaitu:

- a. Melakukan penjualan objek hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan pertama sebagaimana (Pasal 6 UUHT);
- b. Melaksanakan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan (Pasal 20 ayat (1));
- c. Penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan atas kesepakatan para pihak, jika dengan demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak Pasal 20 ayat (2) UUHT
- d. Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya (Pasal 21) (S Meliala Djaja, 2012, hal. 137–138).

6. Lelang

Lelang merupakan suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun agar tercapai harga yang cocok atau harga tertinggi, diajukan secara lisan maupun tertulis, dan sebelumnya didahului dengan adanya pemberitahuan akan hal adanya pelelangan. Lelang dibedakan menjadi dua bagian sebagai berikut:

- a. Lelang Eksekusi, terdiri atas:
 - 1) Lelang sitaan panitia urusan piutang negara (PUPN)
 - 2) Lelang eksekusi pengadilan negeri (termasuk lelang undang-undang hak tanggungan)
 - 3) Lelang eksekusi pajak, Lelang harta pailit
 - 4) Lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT
 - 5) Lelang barang yang tidak dikuasai/dikuasai negara
 - 6) Lelang barang sitaan berdasar KUHAP dan lelang rampasan
 - 7) Lelang fidusia dan Lelang eksekusi gadai
- b. Lelang Non Eksekusi yaitu:
 - 1) Lelang non eksekusi wajib barang milik negara/ daerah (barang inventaris semua instansi baik pusat/daerah)
 - 2) Lelang non eksekusi wajib barang dimiliki negara direktorat jenderal bea cukai (bukan penghapusan inventaris)
 - 3) Lelang non eksekusi wajib barang milik BUMN/BUMD non persero (Mukhidin, 2021, hal. 110–112).