

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A Landasan Konseptual

1. Bank

i) Pengertian Bank

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. pengertian Bank diatas yang menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Didalam pandangan masyarakat Bank dianggap sebagai suatu lembaga keuangan yang aman dalam melakukan berbagai aktivitas keuangan, yang dimaksud dengan aktivitas keuangan yang sering digunakan oleh masyarakat adalah antara lain aktivitas penyimpanan dana, investasi, pengiriman uang dari suatu tempat ke tempat lain yang dilakukan dengan cepat, praktis dan aman.

Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang memiliki suatu peran penting dalam pertumbuhan perekonomian dalam suatu Negara. Sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa Bank yang lembaga keuangan yang kegiatan pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat yang dalam berbentuk kredit serta memberikan beberapa jasa-jasa dalam

pembayaran atau peredaran uang, oleh karena itu bank harus mempunyai dana yang tercukup agar dapat memberikan kredit kepada masyarakatnya

ii) Jenis-jenis Bank

Jenis-jenis Bank dapat dibedakan sesuai dengan fungsi, kepemilikan, dan penetapan harga. Yaitu :

(1) Bank yang ditinjau dari segi fungsinya.

Bank yang dibedakan dengan berdasarkan segi fungsinya yaitu :

(a) Bank Sentral

“Bank Sentral merupakan sebagai lembaga yang bertanggung jawab untuk menstabilkan nilai mata uang yang terdapat dalam suatu Negara.” Yang berdasarkan Undang-Undang nomor 23 Tahun 1999 beserta perubahannya Undang-Undang nomor 3 tahun 2004 tentang bank Indonesia, Bank Indonesia adalah lembaga negara yang independen, bebas dari campur tangan Pemerintah dan/atau pihak-pihak lainnya, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diatur dalam undang-undang ini. Bank Indonesia adalah bank sentral Republik Indonesia. “Tujuan Bank Indonesia adalah mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah” yang berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang nomor 23 Tahun 1999 beserta perubahannya Undang-Undang nomor 3 tahun 2004 tentang Bank Indonesia.

(b) Bank Umum

Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992. Bahwa “Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”. Bank umum sering disebut juga sebagai Bank Komersial (*commercial bank*). Bank Umum memiliki fungsinya yaitu :

- (1) Menghimpun dan simpanan dari masyarakat
- (2) Menyalurkan pinjaman atau kredit kepada masyarakat.
- (3) Menerbitkan uang giral melalui mekanisme kliring.
- (4) Mendukung kelancaran mekanisme pembayaran.
- (5) Mendukung kelancaran transaksi internasional
- (6) Menyediakan layanan penyimpanan barang berharga.
- (7) Memberikan jasa-jasa lainnya.

(c) Bank Perkreditan Rakyat

Menurut Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992. Bahwa “Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau

berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

Tugas Bank Perkreditan Rakyat yang diatur didalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992. Yaitu :

- (i) menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;
- (ii) memberikan kredit;
- (iii) menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- (iv) menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito, dan/atau tabungan pada bank lain.

(2) Jenis Bank Ditinjau dari segi kepemilikannya.

Apabila ditinjau dari segi kepemilikannya, maka jenis bank yang terdiri atas :

(a) Bank Milik Pemerintah

Bank milik pemerintah merupakan bank yang kepemilikananya yang berada dibawah pemerintah yang didirikan oleh pemerintah, yang bank pemerintah dibagi

menjadi dua yaitu bank pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

(b) Bank Swasta Nasional

Bank swasta nasional merupakan bank yang didirikan oleh pihak swasta individu maupun lembaga sehingga keuntungan dan kerugian yang didapatkan akan dinikmati atau ditanggung oleh swasta. Contohnya adalah BCA (Bank Central Asia), Bank Permata, Bank Danamon dan lain-lain.

(c) Bank Milik koperasi

Bank yang didirikan oleh suatu perusahaan yang berbadan hukum koperasi pemilik dan modal merupakan milik koperasi tersebut. Contoh bank milik koperasi yaitu Bank Bukopin.

(d) Bank Asing

Bank asing merupakan bank yang didirikan oleh pihak asing, yang dalam kegiatan atau berkantor di wilayah Negara Indonesia. Sehingga bank yang berkantor di wilayah Negara Indonesia merupakan cabang-cabang yang kantor pusat di luar negeri. contohnya yaitu Citibank dan HSBC.

(e) Bank Campuran

Bank campuran merupakan suatu bank yang didirikan atau dimiliki oleh swasta asing dan nasional, meskipun pemilik dari bank campuran adalah warga asing atau perusahaan asing dan warga Negara Indonesia atau perusahaan Indonesia.

(3) Jenis Bank Ditinjau dari Cara Penentuan Harga.

Jenis bank yang ditinjau berdasarkan cara penentuan harga yaitu :

(a) Bank yang berdasarkan prinsip Konvensional

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yang menyatakan bahwa “Bank Konvensional adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat”. Bank yang menggunakan prinsip konvensional dalam mencari keuntungan dan menentukan harga kepada para nasabahnya yaitu :

(i) Menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk produk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito.

Demikian pula dengan harga untuk produk pinjamannya (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga tertentu.

(ii) Jasa-jasa bank lainnya pihak perbankan barat menggunakan atau menerapkan berbagai biaya-biaya dalam nominal atau persentase tertentu.⁵

(b) Bank yang berdasarkan prinsip Syariah

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa “Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”. “Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah”.

Contoh bank syariah antara lain, Syariah Mandiri, Muamalat Indonesia, BNI Syariah, Permata Syariah, BRI Syariah.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

i) Pengertian PPAT

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dijelaskan pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT,

⁵ Kajian Pustaka, “*Jenis-jenis Bank*” <http://www.kajianpustaka.com/2013/01/jenis-jenis-bank.html> diakses 30 September 2017.

adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT.”

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT terbagi dalam beberapa kategori yaitu :

- (1) PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- (2) PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

ii) Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah

Universitas Internasional Batam

dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan yang dimaksud diatas adalah sebagai berikut :

- (1) jual beli.
- (2) tukar menukar.
- (3) Hibah.
- (4) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
- (5) pembagian hak bersama.
- (6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
- (7) pemberian Hak Tanggungan.
- (8) pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

3. Kredit

i) Pengertian Kredit

Kredit berasal dari kata credo artinya "percaya". Pemberian kredit kepada debitur yang dilakukan oleh kreditur yang didasarkan dengan atas kepercayaan.

Kreditur mempercayai bahwa kredit yang telah diberikan kepada debitur akan dapat dikembalikan pada hari kedepaanya yang pada saat jatuh tempo kredit, yang sesuai atau berdasarkan perjanjian kredit (pokok pinjaman, bunga kredit, jangka waktu kredit, tanggal jatuh

tempo dan lain-lain). Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menyatakan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

i) Tujuan, Fungsi dan Manfaat Kredit

Tujuan dan Fungsi Kredit yang menurut para ahlinya yaitu :

- (1) Komaruddin Sastradipoera dalam buku Strategi Manajemen Bisnis Perbankan, menyatakan bahwa Tujuan dan Fungsi Kredit terdiri dari:
- (a) Kredit Dapat Memajukan Arus Alat Tukar dan Barang
 - (b) Kredit Dapat Mengaktifkan Alat Pembayaran
 - (c) Kredit Dapat Dijadikan Alat Pengendali Harga
 - (d) Kredit Dapat Menciptakan Alat Pembayaran Baru
 - (e) Kredit Dapat Mengaktifkan Faedah-Faedah atau Kegunaan Potensi Potensi Yang Ada”.

(2) Menurut Sutan Remi Sjahdeini bahwa fungsi pokok yang saling berkaitan dari kredit adalah sebagai berikut :⁶

(a) *Profitability* : *Profitability* ini bertujuan untuk memperoleh hasil dari kredit berupa keuntungan yang diteguk dari pemungutan bunga.

(b) *Safety* : *Safety* adalah keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti

Manfaat Kredit dalam pemberian kredit yang menurut Pudjo Mulyono adalah :⁷

(1) Sebagai sumber pendapatan yang terbesar berupa bunga. Dengan adanya pendapatan bunga ini memungkinkan setiap bank untuk dapat mengembangkan usahanya, apabila kredit yang diberikan dapat berjalan lancar.

(2) Untuk menjaga solvabilitasnya, sebab kredit merupakan salah satu bentuk penyaluran dana bank terbesar. Dengan demikian yang diharapkan dari kredit yang lancar tersebut dapat dipakai sebagai sarana untuk pembayaran kembali dana dan bunga yang dipinjamkan dari masyarakat.

⁶ Sutan Remi Sjahdeini , “*Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit dan Penyelesaian Kredit*”, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1993), hlm. 147

⁷ Universitas Negeri Yogyakarta, “*Kredit Macet*” <http://eprints.uny.ac.id/8968/3/BAB%20%20-09409131003.pdf>, di unduh 01 Oktober 2017

(3) Kredit dapat dipakai sebagai alat baik untuk memasarkan produk dan jasa bank yang lain, bahkan saat ini suatu opini (pendapat) yang mengatakan pemberian kredit semata-mata hanya untuk mendapatkan bunga sudah mubadhir.

(4) Dengan menyalurkan dana akan mampu mengembangkan para stafnya untuk mengenal dunia bisnis yang lain.

iii) Unsur-unsur Kredit

Dasar-dasar prekreditasi yang menurut Drs. Thomas Suyatni yang disimpulkan :⁸

(1) Kepercayaan yaitu keyakinan dari sei pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.

(2) Tenggang waktu yaitu Suatu Masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu, ini terkandung pengertian agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

(3) *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara

⁸ Muhammad Djumhana, "*Hukum Perbankan Di Indonesia*", Cet.4 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), Hlm. 370.

pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari, semakin lama kredit yang diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauhnya kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan, inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

(4) Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

iv) Prinsip Kredit

Suatu Bank mestilah dilakukan dengan berpengangan dengan beberapa prinsip yaitu : ⁹

(1) Prinsip Kepercayaan

Dalam suatu pemberian krediti seberannya harus di lakukan dengan oleh kepercayaan, yakni kepercayaan dari kreditur kepada debitur yang menyatakan bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya.

⁹ Munir Fuady, "*Hukum Perkreditan Kontemporer*", Cet.2 (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2002), Hlm 19.

(2) Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian adalah suatu salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit, maka berbagai usaha pengawasan dilakukan, baik oleh Bank itu sendiri maupun oleh pihak luar. Demikian pula dengan keharusan adanya jaminan hutang dalam setiap pemberian kredit sebenarnya juga mempunyai tujuan agar kredit diberikan secara hati-hati, sehingga ada jaminan bahwa kredit yang bersangkutan akan dibayar kembali oleh pihak debitur.

(3) Prinsip 5C

Prinsip ini yang merupakan singkatan dari *Character* (Kepribadian), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Collateral* (Jaminan), *Condition of economy* (Kondisi Ekonomi).

(4) Prinsip 5P

Dalam suatu pemberian kredit oleh bank, selain penggunaan prinsip 5C juga harus menggunakan prinsip 5P, yang merupakan *Party*, *Purpose*, *Payment*, *Profitability*, dan *Protection*.

(5) Prinsip 3R

Prinsip ini yang merupakan singkatan dari *Returns*, *Repayment*, dan *Risk Bearing Ability*.

v) Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah

Dalam penyelesaian kredit bermasalah dapat dilakukan dengan cara: ¹⁰

(i) *Rescheduling*

Merupakan upaya yang dilakukan bank untuk menangani kredit bermasalah dengan membuat penjadwalan kembali. Adapun beberapa alternatif rescheduling yang dapat diberikan antara lain :

1. Perpanjangan jangka waktu kredit.
2. Jadwal angsuran bulanan diubah menjadi triwulanan.
3. Memperkecil angsuran pokok dengan jangka waktu akan lebih lama.

(ii) *Reconditioning*

Upaya bank yang dalam menyelamatkan kredit dengan mengubah seluruh atau sebagian perjanjian yang telah oleh bank dengan nasabah. Adapun beberapa alternatif reconditioning yang dapat diberikan antara lain :

1. Penurunan suku bunga
2. Pembebasan sebagian atau seluruh bunga yang terkuak, sehingga nasabah pada periode berikutnya hanya membayar pokoknya pinjaman beserta bunga berjalan.
3. Kapitalisasi bunga yaitu bunga yang terkuak dijadikan satu dengan pokok pinjaman.

¹⁰ I Gede Etha Prianjaya, “Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Sedangkan Perjanjian Kreditnya Belum Berakhir “ (tesis Magister Universitas Udayana, Denpasar, 2014), Hlm 75

4. Penundaan pembayaran bunga, yaitu pembayaran kredit oleh nasabah dibebankan sebagai pembayaran pokok pinjaman sampai dengan jangka waktu tertentu.

(iii) **Restructuring**

Upaya yang dilakukan oleh bank dalam menyelamatkan kredit bermasalah dengan cara mengubah struktur pembiayaan yang mendasari pemberian kredit. Adapun beberapa alternatif yang dilakukan oleh bank dalam restrukturisasi antara lain :

1. Bank dapat memberikan tambahan kredit.
2. Tambahan dana yang diperoleh tersebut berasal dari modal debitur.
3. Kombinasi antara bank dan nasabah.

(iv) **Kombinasi**

Upaya penyelesaian kredit bermasalah yang dilakukan dengan cara kombinasi yaitu antara lain :

1. Upaya yang dilakukan menggabungkan antara *reschedulling* dan *restructuring*.
2. Upaya yang dilakukan dengan cara menggabungkan antara memperpanjang jangka waktu dan meringankan bunga
(*Reschedulling* dan *Reconditioning*)

3. Upaya yang dilakukan penambahan kredit diikuti dengan keringanan bunga atau pembebasan tunggakan bunga. (*Restructuring* dan *Reconditioning*).
4. Upaya yang dilakukan menggabungkan ketiga cara tersebut melalui (*Restructuring*, *Reschedulling* dan *Reconditioning*).

(v) Eksekusi

Eksekusi merupakan alternatif terakhir yang dapat dilakukan oleh bank untuk menyelamatkan kredit bermasalah tersebut. Eksekusi merupakan penjualan terhadap angunan yang dijadikan jaminan kredit oleh debitur itu sendiri ataupun penjamin atas utang-utang yang telah dibuat oleh debitur.

4. Perjanjian Kredit

i) Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang yang sepakat kepada seseorang untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian disebut juga sebagai persetujuan karena para pihak setuju untuk melakukan persetujuan. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut R Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu berjanji untuk

melaksanakan suatu hal.¹¹ Dan Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat rill. Perjanjian yang bersifat prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya.

Berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti rill ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur¹². Dalam perjanjian kredit dikatakan sah apabila telah memenuhi dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu :

- (1) Para pihak telah sepakat untuk membuat perjanjian;
- (2) Para pihaknya cakap untuk membuat perjanjian;
- (3) Ada hal tertentu yang diperjanjikan;
- (4) Dan perjanjian tersebut didasarkan pada sebab yang halal.

Perjanjian Kredit yang harus mempunyai fungsi penting baik fungsi bagi kreditur maupun debitur adalah sebagai berikut :

- (1) Berfungsi sebagai perjanjian pokok;
- (2) Berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan hak antara kreditur dan debitur;
- (3) Berfungsi sebagai alat monitoring kredit.

Perjanjian kredit dapat di buat dalam 2 bentuk antara lainnya :

- (1) Bentuk Perjanjian Kredit dalam akta otentik (diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata) adalah Akta otentik mempunyai yang kekuatan

¹¹ Subekti, "*Hukum Perjanjian*", Cet. 11, (Jakarta : PT. Intermasa, 2005), hlm. 1

¹² Hermansah, "*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*", (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 71.

pembuktian yang sempurna artinya akta otentik tersebut dianggap sah dan benar tanpa perlu membuktikan atau menyelidiki keabsahan tanda tangan dari para pihak itu sendiri.

(2) Bentuk Perjanjian Kredit dalam akta yang di buat dibawah tangan.

Yang dimaksudkan akta yang dibuat dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat oleh pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang dilakukan perjanjian. Pasal 1874 KUHPerdara bahwa akta bawah tangan yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian apabila tanda tangan yang ada dalam akta tersebut diakui oleh yang menandatangani. Akta bawah tangan sehingga tidak mudah dibantah maka diperlukan suatu legalisasi oleh Notaris yang berakibat akta bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta otentik.

Menurut Suharnoko bahwa Suatu Kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan sebab apapun yang halal.¹³ Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu di antaranya :¹⁴

(1) Perjanjian Kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya

perkankian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal.

Atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya.

(2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-

batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.

¹³ Suharnoko, "*Hukum Perjanjian ; Teori dan Analisa Kasus*", (Jakarta: Kencana, 2004), hal. 1.

¹⁴ Muhammad Djumhana, Op. Cit., Hlm. 388

(3) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Perjanjian kredit sering disebutkan bahwa perjanjian baku, yang dimaksud dengan perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausul sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Dibakukan hanyalah beberapa hal saja misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat.

Waktu dan beberapa hal lain yang spesifik dari objek yang diperjanjikan dengan kata lain, yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut, melainkan klausul-klausul¹⁵

ii) Asas-Asas Perjanjian Kredit

Dalam perjanjian kredit terdapat beberapa asas yang menjadi dasar dalam pelaksanaan atau melakukan perjanjian. Asas-asas ini merupakan pedoman para pihak dalam mencapai tujuannya. Terdapat 5 asas dalam membuat atau dilaksanakan perjanjiannya, sebagai berikut :

(1) Asas *Pacta Sunt Servada*

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menyatakan “bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Artinya bahwa mereka belah

¹⁵ Munir Fuady, Op. Cit., Hlm 19.

pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang.

Akibat dari asas *Pacta Sunt Servada* adalah perjanjian tiak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini disebutkan dalam pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yaitu “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat dua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

(2) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya suatu syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan bahwa “perjanjian tersebut telah dilahirkan pada saat telah tercapainya suatu kesepakatan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Suatu perjanjian telah sah ketika syarat-syarat yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut telah dipenuhi dan lahir ketika para pihak telah mengucapkan kata sepakat.”

(3) Asas Itikad Baik

KUHPerdara Pasal 1338 ayat (3) menyatakan bahwa : “perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik”. Setiap orang atau badan hukum (subyek hukum) yang ingin mengadakan

perjanjian harus mempunyai itikad baik. Itikad baik di sini merupakan suatu bentuk perlindungan untuk memberikan perlindungan hukum bagi salah satu pihak yang mempunyai itikad baik dalam perjanjian baik dalam waktu pembuatan perjanjian maupun pada waktu pelaksanaan perjanjian.

(4) Asas Kepribadian

Asas ini berhubungan dengan subyek yang terikat dalam suatu perjanjian. Asas kepribadian dalam KUHPerdara diatur dalam pasal 1340 ayat (1) yang menyatakan “bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Pernyataan ini mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.”

Ketentuan mengenai hal ini ada pengecualiannya, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1337 KUHPerdara yaitu, “dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.”

(5) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini menjelaskan bahwa semua subjek hukum mempunyai kebebasan masing-masing untuk melakukan suatu bentuk perjanjian apapun maupun perjanjian yang telah diatur

dalam undang-undang. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang diberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian dan menentukan bentuknya suatu perjanjian yaitu tertulis atau lisan.

iii) Berakhirnya Perjanjian Kredit

Berakhirnya suatu perjanjian kredit yang telah disepakati oleh para pihak bisa berakhir, maka oleh karena itu pengakhiran suatu perjanjian tersebut yang berdasarkan Pasal 1381 KUHPerduta dapat melalui :

- (1) Pembayaran adalah suatu pemenuhan perjanjian secara sukarela pada saat pelaksanaan perjanjian. Pembayaran dapat dilakukan oleh yang bersangkutan dan Pasal 1382 KUH Perdata menyebutkan bahwa pembayaran dapat dilakukan oleh orang lain.
- (2) Penawaran Tunai disertai dengan penitipan
- (3) Pembaruan utang/novasi, Dalam Pasal 1413 KUHPerduta ada 3 macam jalan untuk melaksanakan suatu pembaharuan hutang :
 - (a) Apabila seorang yang berutang membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang menghutangkannya, yang menggantikan hutang yang lama yang dihapuskan karenanya;
 - (b) Apabila seorang yang berutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya;

(c) Apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

(4) Perjumpaang utang/kompensasi (pasal 1425 KUHPerduta).

(5) Pencampuran Hutang, Dengan bersatunya kedudukan debitur pada satu orang dengan sendirinya menurut hukum telah terjadi percampuran hutang sesuai dengan Pasal 1435 KUH Perdata.

(6) Musnahnya Benda yang terhutang

(7) Kebatalan atau pembatalan

(8) Berlakunya syarat batal, Pasal 1266 KUHPerduta mengatur bahwa

“suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.”

(9) Kadaluarsa atau lewat waktu, Daluarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang diterima oleh undang-undang (Pasal 1946 KUH Perdata)

iv) Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Kredit

Aktivitas perjanjian kredit adanya kesepakatan dari kedua belah pihak yang telah menimbulkan hubungan hukum sehingga timbul adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai

kesepakatan yang telah disepakati. Bank yang selaku kreditur yang berkewajiban untuk memberikan kredit sesuai dengan jumlah yang telah disetujui, sehingga bank berhak untuk memperoleh pelunasan kredit dan bunga dari debitur sebagai kontraprestasi.

Pasal 1759 – 1762 KUHPerdara mengatur mengenai “kewajiban-kewajiban orang yang meminjamkan dalam perjanjian pinjam meminjam yang berlaku dalam perjanjian kredit ini, Sehingga debitur memiliki kewajiban untuk mengembalikan hutang atau pinjaman dengan yang telah diperjanjikan sebelumnya.” debitur memiliki suatu kewajiban untuk membayar utang, biaya dan bunga. Bunga sesuai pasal 1264 KUHPerdara adalah keuntungan yang sedianya harus dinikmati.

5. Jaminan

i) Pengertian Jaminan

Pengertian jaminan yang juga dikemukakan oleh M. Bahsan yaitu jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu hutang piutang dalam masyarakat.¹⁶ Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan Pasal 24 ayat 1 menyebutkan bahwa Bank Umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun.

¹⁶ M. Bahsan, “*Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*”, (Jakarta: Rejeki Agung, 2002), hlm. 148

Berdasarkan pengertian tersebut maka suatu nilai dan legalitas jaminan yang telah dikuasai oleh bank atau yang telah disediakan oleh debitur harus mencukupi untuk menjamin fasilitas atau aktivitas kredit yang telah diterima oleh debitur. Jaminan yang menurut Hartono Hadisieprarto yang berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan,¹⁷ Kegunaan jaminan adalah :¹⁸

- (1) Memberikan Hak dan Kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil Penjualan Barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- (2) Menjamin agar nasabah berperan serta didalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
- (3) Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah dijamin kepada bank.

¹⁷ H. Salim HS, *“Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia”*, Cet.1 (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), Hlm. 22

¹⁸ Thomas Suyatno, *et. al*, *“Dasar-Dasar Pekreditan”*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2007), hlm 45

Fungsi jaminan itu sendiri dapat pula disimpulkan gambaran secara umum seperti :¹⁹

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan (agunan) tersebut, bilamana nasabah melakukan cidera janji yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usaha atau proyeknya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

¹⁹ Thomas Suyatno, 2012, "*Fungsi Jaminan Kredit*", <http://www.psychologymania.com/2012/12/fungsi-jaminan-kredit.html>. Diakses, pada tanggal 06 Oktober 2017

ii) Jenis-Jenis Jaminan

Pemberian kredit atau perjanjian kredit harus dilakukan dengan adanya suatu jaminan, maka jaminan kredit dapat berupa :

(1) Jaminan Materil (Kebendaan)

Jaminan kebendaan yang dijadikan obyek jaminan adalah benda maka berlaku asas - asas hak jaminan kebendaan seperti dibawah ini :²⁰

1. Hak jaminan ini memberikan kedudukan yang didahulukan bagi kreditor pemegang hak jaminan ini terhadap para kreditor yang lainnya, adanya hak Preferen.
2. Hak jaminan ini merupakan hak accesoir terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan tersebut., artinya hapusnya bergantung pada perjanjian pokoknya.
3. Benda yang menjadi obyek jaminan adalah benda bergerak maupun benda tidak bergerak .
4. Mempunyai sifat kebendaan (real right) sebagaimana diatur dalam pasal 528 KUH Perdata . Sifat daripada Hak Kebendaan itu sendiri yaitu : Absolut yaitu dapat dipertahankan pada setiap orang,dan Droit de suite yaitu, Hak Kebendaan mengikuti pada siapapun dia berada.

Jaminan kebendaan terdapat beberapa unsur-unsur yang tercantum yang seperti Hak Mutlak (absolut) atas suatu benda atau

²⁰ Jurnal Sosial Humaniora, Vol 8, Hal 128

objek tertentu, dapat beralihnya suatu benda kepada pihak lainnya, mempunyai suatu hubungan tertentu atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Jaminan kebendaan terdapat pembagian yang menjadi 2 antara lain :

(a) **Jaminan Benda Bergerak**

(i) **Gadai**

Menurut Pasal 1150 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “gadai adalah Suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.”

(ii) **Fidusia**

Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia bahwa Fidusia adalah “pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak

kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.”

(b) Jaminan Benda Tidak Bergerak

(i) Hipotik

Pengertian Hipotik dapat diketahui didalam pasal 1162 KUHPerdara yang merupakan “suatu hak kebendaa atas benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan bagi suatu perikatan.” Yang contoh nya Kapal.

(ii) Hak Tanggungan

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah”, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Per-aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Benda bergerak dapat dijamin dengan gadai dan fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak khususnya tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dibebankan dengan hak tanggungan (Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda, benda yang Berkaitan Dengan Tanah) dan untuk benda tidak bergerak bukan tanah seperti kapal laut dengan bobot 20 m³ atau lebih dan pesawat terbang serta helikopter dibebankan dengan hak hipotik.²¹

(2) Jaminan Inmateril (Perorangan)

Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian jaminan antara kreditur dengan pihak ketiga, maka perjanjian jaminan perorangan tersebut merupakan hak relative yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap dengan orang tertentu yang hanya terikat dalam perjanjian tersebut, maka dalam perjanjian jaminan ini pihak ketiga yang bertindak menjadi penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitur yang bahwa perorangan merupakan yang memberikan janji bahwa untuk memenuhi kewajiban debitur. Menurut Subekti bahwa Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang

²¹ Frieda Husni Hasbullah, Hukum Kebendaan Perdata "Hak-hak yang Memberi Jaminan", (Jakarta: Ind.Hil-Co, 2002), hal. 16-17

ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur.²²

Pasal 1820 KUHPer, dikatakan “penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.” Unsur-unsur jaminan perorangan yaitu :²³

- (a) Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu,
- (b) Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, dan
- (c) Terhadap harta kekayaan debitur pada umumnya

Jaminan perorangan dapat dibagi menjadi 4 macam yaitu :²⁴

- (a) Penanggung (*Borgtocht*),
- (b) Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng dan
- (c) Akibat hak dari tanggung renteng pasif

Hubungan hak bersifat ekstern: hubungan hak antara para debitur dengan pihak lain (kreditur)

Hubungan hak bersifat intern: hubungan hak antara sesama debitur itu satu dengan yang lainnya.

²² Subekti, “*Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*”, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1989), hal.15.

²³ H. Salim HS, Op. Cit., Hlm. 217

²⁴ Ibid., Hlm. 218

(d) Perjanjian garansi (Pasal 1316 KUH Perdata) yaitu bertanggung jawab guna kepentingan pihak ketiga,

Penanggungan (*borgtocht*), bahwa tujuan dan isi dari penanggungan ialah memberikan jaminan untuk dipenuhinya perutusan dalam perjanjian pokok. Adanya penanggungan itu dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian penanggungan itu bersifat *accessoir*.²⁵

Menurut Sri Soedewi Masjcheon Sofwan, mengemukakan pengertian jaminan materil (kebendaan) merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun dan selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan dan jaminan perorangan merupakan jamiunan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu terhadap harta kekayaan debitur umumnya.²⁶

6. Hak Tanggungan

i) Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa pengertian Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

²⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. “*Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*”. (Yogyakarta : Liberty Offset 2001), hlm 3

²⁶ H. Salim HS, Op. Cit., Hlm. 24

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut pendapat Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor 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.²⁷ Undang-undang tersebut menyatakan bahwa suatu hak tanggungan yang sebagai lembaga jaminan atas tanah wajib memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

(1) Memberikan kedudukan yang harus diutamakan kepada pemegangnya, yang dimana telah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 angka 1 yang menyatakan bahwa jika debitur cedera janji (wanpretasi) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut dengan melalui suatu pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditor yang lain.

(2) Obyek yang dijaminan kepada pihak yang milikunya selalu mengikutinya, telah ditegaskan bahwa Pasal 7 UHHT, sifat

²⁷ Ibid., Hlm. 97

tersebut adalah merupakan salah satu jaminan khusus untuk bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan.

(3) Dapat melakukan pelaksanaan eksekusinya, dapat diketahui didalam Pasal 6 yang tercantum bahwa jika debitur cidera janji/wanprestasi, maka kreditur tidak perlu melakukan acara gugatan perdata biasa. Selain melakukan pelelangan umum yang berdasarkan pasal 6 yang menyatakan adanya eksekusi suatu objek hak tanggungan, dapat dilakukan dengan cara "*parate executie*" yang sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 224 HIR dan pasal 258 RBg.

ii) **Objek Hak Tanggungan**

Objek hak tanggungan yang dapat dibebani dengan hak tanggungan untuk dijadikan suatu jaminan yang sebagaimana telah diatur didalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu :

(1) **Hak Milik**

Hak Milik adalah Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak Milik dapat diperoleh adalah :

(a) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

(b) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syaratsyaratnya.

(c) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(d) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya

Berdasarkan Pasal 25, bahwa Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan. Dan Hak Milik dapat dihapuskan jika :

- (i) Tanah jatuh kepada Negara, Karena Pecabutan Hak, Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya atau dikarenakan ditelantarkan
- (ii) Tanah tersebut telah musnah.

(2) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu dengan waktu yang paling lama 35 Tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Untuk memperoleh hak guna usaha ialah :

- (a) warganegara Indonesia;
- (b) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bagi orang atau badan hukum yang telah mempunyai Hak Guna Usaha dan tidak lagi memenuhi syarat untuk memperoleh hak guna usaha dalam jangka waktu 1 tahun maka orang atau badan hukum wajib melepaskannya atau melepaskan hak tersebut kepada pihak lainnya yang memenuhi syarat tersebut. Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan hak tanggungan, Hak Guna Usaha dapat dihapuskan apabila jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat yang tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, telah ditelantarkan, dan tanahnya musnah.

(3) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Apabila hak guna bangunan yang telah telah habis jangka waktunya maka dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. syarat hak guna bangunan dapat diperoleh ialah :

- (a) Warga Negara Indonesia
- (b) Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia

Bagi orang atau badan hukum yang telah mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat untuk memperoleh hak guna bangunan dalam jangka waktu 1 tahun maka orang atau badan hukum wajib melepaskannya atau melepaskan hak tersebut kepada pihak lainnya yang memenuhi syarat tersebut. Apabila hak tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka hak tersebut akan hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Pasal 38 menyatakan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan suatu jaminan utang yang dengan dibebani hak tanggungan. Pasal 40 menyatakan hak guna bangunan dapat

dihapuskan jika angka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, ditelantarkan, tanahnya musnah. Berakhirnya Hak Guna Bangunan yang berdasarkan pasal 18 ayat 1, undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa “Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.”

(4) Hak Atas Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Sebagaimana telah diatur didalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Pasal 8 yang menyatakan bahwa satuan rumah susun dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Hak satuan rumah susun adalah hak milik dan Hak Guna Bangunan atas satuan rumah susun yang bersifat persorang dan terpisah. dalam pembebanan dengan Hipotik dengan fidusia atas satuan rumah susun yang telah diatur didalam pasal 12 Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- (a) dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan,
- (b) dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

Hipotik atau fidusia dapat juga dibebankan atas tanah yang telah disebutkan diatas beserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut. hak milik atas satuan rumah susun dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- (a) dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- (b) dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara

iii) Asas-asas Hak Tanggungan

(1) Asas Publisitas

Didalam Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dalam pasal 13 yang menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sehingga lahirnya hak tanggungan merupakan suatu hak mengikat para pihak.”

(2) Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa “ketentuan yang harus wajib dicantumkan didalam APHT sehingga apabila tidak di cantumkan ketentuan tersebut sehingga APHT dapat batal demi hukum.”

(3) Asas tidak dapat dibagi-bagi

Didalam Hak Tanggungan tersebut telah dijelaskan dengan tegas yang didalam pasal 2 ayat 1, yang merupakan Hak Tanggungan sifat tidak dapat dibagi-bagi. Apabila telah diperjanjikan didalam pasal 2 ayat 2 didalam UUHT bahwa bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek tanggungan dari beban Hak Tanggungan melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani

Universitas Internasional Batam

seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

iv) Berakhirnya Hak Tanggungan

Berakhirnya Hak Tanggungan telah diatur didalam pasal 18 UUHT yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

1. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
2. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
3. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua PengadilanNegeri;

4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan
Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu suatu sebab berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, dengan cara yang dapat diuraikan sebagai berikut adalah :

- a) Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara suka rela oleh debitur.
- b) Debitur tidak memenuhi tepat pada waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh kreditur untuk memenuhi prestasinya. Teguran ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur dengan suka rela. Sehingga dengan demikian utang debitur lunas dan perjanjian utang piutang berakhir.
- c) Debitur cedera janji. Dengan adanya cedera janji tersebut, maka kreditur dapat mengadakan eksekusi dengan menjual lelang barang yang dijaminan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan barang tersebut. dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir.
- d) Debitur cedera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertifikat Hak Tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusikan berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir, dan disini tidak terjadi gugatan.
- e) Debitur cedera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitur digugat oleh kreditur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditur (kalau terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara suka rela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur tanpa

pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.

- f) Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.

7) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pada dasarnya suatu kuasa tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu bisa lisan, tertulis, dibawah tangan maupun akta otentik. Dan pada dasarnya dalam pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemiliknya dalam sesuai dengan asas umum, yang menyatakan bahwa pada dasarnya merupakan suatu tindakan hukum yang harus dilakukan untuk berkepentingan sendiri.²⁸ Ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang didalam Pasal 1793 yang menyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat dibawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan.

Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa itu.

Mengenai Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, pasal 15 ayat (1) juncto

²⁸ Kiki Riarahma, "*Fungsi Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit*", (Tesis Magister Universitas Sumatera Utara, Medan, 2009), hlm 49.

Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa kuasa ini wajib dibuat dalam bentuk akta otentik, dalam hal ini akta Notaris atau akta PPAT. Termuat didalam pasal 15 ayat 1 UUHT merupakan untuk membuat SKMHT dalam bentuk otentik, tidak hanya dimaksudkan dengan sebagai suatu alat bukti dalam keperluan pembuatan APHT.

Suatu syarat keberadaan untuk adanya suatu perbuatan hukum dalam pemberian kuasa tersebut, dalam Pasal 15 ayat 1 UUHT yang terdapat kalimat yang berbunyi SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Tujuan dalam akta SKHT adalah untuk membebankan hak tanggungannya dan berkaitan dengan proses pelaksanaan pembebanan hak tanggungannya.

B Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan dasar-dasar hukum yang akan penulis gunakan untuk melaksanakan analisa data dalam penelitian ini. Adapun terkait peraturan perundang-undangan dibagi menjadi undang-undang, Penulis akan menggunakan beberapa dasar hukum sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perbankan
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria.
4. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1992 tentang Jaminan fidusia

5. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2015 tentang Pendaftaran Jaminan Fidusia
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C Landasan Teori

Penelitian ini penulis menggunakan teori perjanjian, teori kepastian hukum dan teori tanggung jawab untuk menganalisa penelitian ini.

1. Teori Perjanjian

Menurut Wirjono Prodjodikoro bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum tentang harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal sedangkan pihak yang lain berhak menuntut dari pelaksanaan janji tersebut.²⁹ Dalam teori perjanjian juga mengenal beberapa teori yaitu :

i) Teori Pernyataan

Teori pernyataan merupakan pembentukan kehendak terjadi dalam ranah kejiwaan seseorang. Sehingga pihak lawan tidak mungkin mengetahui apa yang sebenarnya terdapat di dalam benak seseorang. Dengan demikian suatu kehendak yang tidak dikenali oleh pihak lain tidak mungkin menjadi dasar dari terbentuk suatu perjanjian.³⁰

ii) Teori Kehendak

²⁹ Wirjono Prodjodikoro, “ Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu”, Cet. 8, (Bandung : Sumur, 1985), hlm 11.

³⁰ Herlien Budiono, “Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan”, (Bandung : Citra Aditya, 2010), Hlm. 77

Teori kehendak merupakan yang menentukan adanya perjanjian adalah kehendak. Meskipun demikian, terdapat hubungan yang tidak terpisahkan antara kehendak dan pernyataan. Oleh karena itu suatu kehendak harus dinyatakan. Namun apabila terdapat ketidak sesuaian antara kehendak dan pernyataan. Maka tidak terbentuk suatu perjanjian.³¹

iii) Teori Kepercayaan.

Teori kepercayaan berusaha untuk mengatasi kelemahan dari teori pernyataan. Oleh karena itu teori ini juga dapat dikatakan sebagai teori pernyataan yang dipelunak.³²

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.³³

³¹ Ibid., Hlm. 76-77

³² Ibid., Hlm. 18.

³³ "Pengertian Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli", <http://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/>, diakses pada tanggal 07 Oktober 2017.

3. Teori Tanggung Jawab

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa "Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan".