

## BAB II

### TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN

#### A. Tinjauan umum tentang perjanjian

##### 1. Pengertian perjanjian

Pengertian Perjanjian Menurut Pasal 1313 KUHPdata yang berbunyi: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.”<sup>1</sup>

Menurut R.Setiawan Pengertian perjanjian sebagaimana tersebut dalam pasal 1313 KUHPdata terlalu luas, karna istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwakilan sukarela, padahal yang dimaksud adalah bukan perbuatan melawan hukum.<sup>2</sup>

Perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (vermogensrechtlijk bettrecking) antara dua pihak,

---

<sup>1</sup>Anonim, *pengertian perjanjian menurut pasal 1313 KUHPdt*, [www.plasa.com](http://www.plasa.com) diakses pada tanggal 25 Desember 2016, Pukul 06.00 Wib.

<sup>2</sup>Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-pokok hukum perjanjian indonesia*, LP3M, Yogyakarta, hlm.45.

dimana pihak yang satu berkewajiban memberikan suatu prestasi atas nama pihak yang lain mempunyai hak terhadap prestasi itu.<sup>3</sup>

Wirjono Prodjodikoro memberikan definisi bahwa perjanjian itu merupakan suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>4</sup>

Oleh karena itu suatu perjanjian akan lebih luas juga jelas artinya, jika pengertian mengenai perjanjian tersebut diartikan sebagai suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal lapangan harta kekayaan.<sup>5</sup>

Menurut R.Setiawan perjanjian adalah Suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.<sup>6</sup>

Berdasarkan definisi yang telah dikemukakan diatas, maka dapat disebutkan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara

---

<sup>3</sup>H.Mashudin, Moch.Chidir Ali, 2001, *Pengertian-pengertian elementer Hukum Perjanjian perdata*, Cet.II, Bandung, CV.Mandar Maju, hlm.35.

<sup>4</sup>Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet.VII, Bandung timur, hlm.11.

<sup>5</sup>Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, bandung,Citra aditya,hlm.78.

<sup>6</sup>R.Setiawan , 1997, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*,Bandung, Bumi Cipta, hlm.49.

dua pihak atau lebih dimana pihak yang satu berjanji untuk melaksanakan suatu hal dan pihak yang lain berhak menuntut hal (prestasi) tersebut.

## **2. Pihak-Pihak dalam Perjanjian**

Pihak dalam perjanjian disebut sebagai subyek hukum.

Subyek Hukum tersebut ada dua, yaitu:

- a. Orang
- b. Badan Hukum (Legal entity)

Perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri atau tidak mengikat pihak lain. Suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi disebut debitur sedangkan pihak yang berhak atas pelaksanaan prestasi disebut kreditur. Sebagai pihak yang aktif, kreditur dapat melakukan tindakan-tindakan debitur yang pasif yang tidak mau memenuhi kewajiban atau wanprestasi. Tindakan kreditur tersebut dapat berupa memberi peringatan-peringatan atau menuntut dimuka pengadilan dan lain sebagainya.<sup>7</sup>

## **3. Unsur Perjanjian**

---

<sup>7</sup>Purwahid Parik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Cet.1, Bandung, Maju Mundur, hlm.2.

Menurut R.Setiawan Unsur-unsur perjanjian dapat dikategorikan sebagai berikut, yaitu:<sup>8</sup>

- a. *Esentialia*, yaitu unsur dari pada persetujuan yang tanpa itu persetujuan tidak mungkin ada.
- b. *Naturalia*, yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.
- c. *Accidentalialia*, yaitu unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana undang-undang tidak mengaturnya.

Menurut Abdulkadir Muhammad bahwa Unsur-Unsur perjanjian adalah sebagai berikut:<sup>9</sup>

- a. Ada beberapa pihak

Para pihak dalam perjanjian ini disebut subyek perjanjian, subyek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Subyek perjanjian ini berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang.

- b. Ada persetujuan antara para pihak

Persetujuan para pihak bersifat tetap, bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian itu timbul perjanjian.

---

<sup>8</sup>R.Setiawan, *Op.Cit*, hlm.50.

<sup>9</sup>Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm.80.

c. Adanya tujuan yang hendak dicapai

Mengenai tujuan yang hendak dicapai tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan

Pentingnya bentuk tertentu ini karena undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan yang mengikat dan bukti yang kuat.

f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak. Syarat-syarat itu terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan kewajiban menimbulkan hak.

#### **4. Asas-asas Dalam Perjanjian**

Dari berbagai asas hukum perjanjian akan dikemukakan asas penting yang berkaitan erat dengan pokok bahasan. Beberapa syarat yang dimaksud antara lain:

a. Asas kebebasan berkontrak (freedom of contract)

Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam pasal 1338 KUHPerdara, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat

secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan
4. Menentukan bentuk perjanjian apakah tertulis atau lisan<sup>10</sup>

b. Asas konsensualisme

Asas yang juga perlu diperhatikan dalam suatu perjanjian adalah asas konsensual atau *contract vrijheid*, ketentuan ini disebutkan dalam pasal 1458 KUHPerdara.

Maksud dari asas ini adalah, bahwa perjanjian itu ada sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Namun dalam asas konsensualisme ini ada juga pengecualiannya, yaitu dengan ketentuan yang harus memenuhi formalitas-formalitas tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang dalam berbagai macam perjanjian.<sup>11</sup>

c. Asas kekuatan mengikat perjanjian (*verbindende Kracht Der Overeenkomst*)

---

<sup>10</sup>Laila, 2012, *Asas- asas Hukum Perjanjian*,  
 Hukumindonesia-laylay.blogspot.co.id/2012/02/asas-asas-perjanjian.html?m=1. (diakses pada hari jum'at 27 januari 2017 pukul 06.00).

<sup>11</sup>Purwahid patrik, *Op.Cit*, hlm.68.

Asas kekuatan mengikat atau asas *pacta sunt servanda* yang berarti bahwa janji itu mengikat. Suatu kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak tersebut. Mengikat secara penuh suatu kontrak yang dibuat para pihak tersebut oleh hukum kekuatannya sama dengan kekuatan mengikat undang-undang. Jika salah satu pihak dalam pihak tidak melaksanakan isi kontrak yang mereka sepakati maka oleh hukum disediakan ganti rugi atau bahkan pelaksanaan kontrak secara memaksa.<sup>12</sup>

## 5. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat:

- a). Kesepakatan (*agreemen atau consensus*)
  - b). Kecakapan (*capacity*)
  - c). Hal yang tertentu (*certain of term*)
  - d). Sebab yang halal (*legality*)
- a. kesepakatan mereka yang mengikat diri (agreement atau consensus).

Maksudnya adalah terjadi kesesuaian kehendak. Timbunya kehendak atau keinginan itu tidak didasarkan atas paksaan, kekilafan, atau penipuan disalah satu pihak.

---

<sup>12</sup>Evi Ariyanti, *Op.Cit*, hlm.12-13.

b. Kecakapan (capacity)

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian apabila ia oleh Undang-Undang dinyatakan tidak cakap, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1329 KUHPerduta. Orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sesuai dengan amanat pasal 1330 kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
3. Orang perempuan yang sudah kawin

Mengenai orang perempuan yang sudah kawin sebagaimana surat edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 1963 telah di cabut dan sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1974, Perempuan yang sudah berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Jadi yang tidak cakap menurut pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sekarang hanyalah:

1. orang yang belum dewasa
2. orang yang dibawah pengampuan

orang belum dewasa dan yang ditaruh dibawah pengampuan apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka.

Menurut pasal 1330 juncto pasal 330



KUHPerdata bahwa Usia dewasa adalah 21 tahun. Sebaliknya terdapat juga pandangan bahwa usia dewasa usia 18 tahun hal ini berdasarkan rumusan pasal 47 juncto pasal 15 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang menegaskan bahwa:

1. Anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaanya.
2. orangtua mewakili anak tersebut mengenai segala perbuatan hukum didalam dan diluar pengadilan.

Dalam pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan menyebutkan bahwa:

1. Anak yang belum mencepai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada dibawah kekuasaan orangtua, berada dibawah kekuasaan wali.
2. perwalian itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.

c. Hal yang tertentu (certain of term)

Hal yang menjadi obyek perjanjian harus jelas atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian dengan ketentuan bahwa nanti dapat dihitung atau ditentukan jumlahnya (pasal 1333 KUHPerduta). Kejelasnya mengenai pokok perjanjian atau obyek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

d. Sebab yang halal (legality)

Dalam membuat suatu perjanjian, isi dari pada perjanjian tersebut yang menggambarkan suatu tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak itu, harus dibenarkan atau tidak bertentangan dengan Undang-Undang ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>13</sup>

## 6. Jenis-Jenis Perjanjian

Adapun jenis- jenis perjanjian, yaitu:<sup>14</sup>

a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.

b. Perjanjian Cuma-Cuma

Menurut ketentuan pasal 1314 KUHPerduta, suatu persetujuan yang dibuat dengan Cuma-Cuma adalah suatu persetujuan

---

<sup>13</sup>Zul Afandi, An Chandra Wulan, 1998, *Hukum Perdata dan Dagang*, Bandung, CV.Armico, hlm42.

<sup>14</sup>Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT.Citra aditya bakti, Bandung, hlm.66.

dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.

c. Perjanjian atas beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

d. Perjanjian bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.

e. Perjanjian tidak bernama

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur didalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlahnya perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakanya.

f. Perjanjian Obligator

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak.

g. Perjanjian kebendaan

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (obligator) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (levering, transfer).

h. Perjanjian konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian. Menurut KUHPdata perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (pasal 1338).

i. Perjanjian real

Perjanjian real adalah suatu perjanjian yang terjadinya itu sekaligus dengan realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak.

j. Perjanjian Liberatoir

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada (pasal 1438 KUHPdata).

k. Perjanjian pembuktian ( Bwijsovereenkomts )

Suatu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian yang berlaku diantara mereka.

l. Perjanjian untung-untungan

Menurut pasal 1774 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu.

m. Perjanjian publik

Perjanjian publik yaitu suatu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan (subordinated), jadi tidak dalam kedudukan yang sama (co-ordinated).

n. Perjanjian campuran

Perjanjian campuran adalah suatu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian didalamnya.

## **7. Wanprestasi**

Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi adalah obyek perikatan. Dalam hukum perdata kewajiban memenuhi prestasi adalah selalu disertai jaminan harta kekayaan debitur. Dalam pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara dinyatakan bahwa harta kekayaan debitur baik bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang

tidak akan ada, menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur. Tetapi jaminan umum ini dapat dibatasi dengan jaminan khusus berupa benda tertentu yang ditetapkan dalam perjanjian antara pihak-pihak.<sup>15</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara ada 3 (tiga) kemungkinan wujud prestasi, yaitu:

1). Memberikan sesuatu

Dalam pasal 1235 KUHPerdara, pengertian memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas sesuatu benda dari debitur kepada kreditur.

2). Berbuat sesuatu

Dalam perjanjian yang obyeknya “berbuat sesuatu”, debitur wajib melakukan perbuatan tertentu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Dalam melakukan perbuatan itu debitur wajib memenuhi semua ketentuan dalam perjanjian. Debitur bertanggung jawab atas perbuatan yang tidak sesuai dengan perjanjian.

3). Tidak berbuat sesuatu

Dalam perjanjian yang obyeknya “tidak berbuat sesuatu”, debitur tidak melakukan perbuatan yang telah

---

<sup>15</sup>Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, hlm.202.

ditetapkan dalam perjanjian. Apabila debitur berbuat sesuatu yang melawan dengan perjanjian ini, ia harus bertanggung jawab telah melanggar perjanjian.

Sedangkan wanprestasi adalah apabila tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi.<sup>16</sup>

Wanprestasi seseorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana apa yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Akibat wanprestasi ada empat macam:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi).
2. Pembatalan perjanjian.
3. Peralihan resiko.
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai perkara didepan hakim.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup>R. Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, PT.intermansa, Bandung, hlm.45.

## 8. Berakhirnya perjanjian

R.setiawan menyebutkan bahwa perjanjian dapat berakhir karena hal-hal sebagai berikut:

1. Ditentukan oleh para pihak, perjanjian akan berlaku sampai waktu tertentu.
2. Undang-undang yang telah memutuskan batas waktu berlakunya perjanjian. Misalnya dalam pasal 1066 ayat (3) KUHPerdara tentang warisan, dikatakan bahwa para ahli waris boleh mengadakan perjanjian selama waktu tertentu tidak melakukan pemecahan harta warisan. Dalam ayat (4) pasal tersebut ditegaskan bahwa ketentuan waktu tersebut dibatasi hanya berlaku untuk waktu 5 (lima) tahun.
3. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya suatu peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus.
4. Pernyataan penghentian perjanjian (*opzegging*), dapat dilaksanakan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak dan hanya dapat diperjanjikan yang bersifat sementara.

---

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm.45.



5. perjanjian hapus karena putusan hakim.
6. tujuan perjanjian telah tercapai.
7. persetujuan para pihak untuk mengakhiri perjanjian yang telah disepakati (herrorping).<sup>18</sup>

Suatu perjanjian dapat hapus selain atas persetujuan dari kedua belah pihak, juga dapat hapus karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Dalam prakteknya, perjanjian hapus karena:

- 1). Ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian.
- 2). Adanya pembatalan oleh salah satu pihak terhadap perjanjian.
- 3). Adanya salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajiban.

Adakalanya pihak yang melakukan perjanjian tidak melaksanakan suatu perbuatan sesuai dengan isi perjanjian yang dibuat. Pihak yang melaksanakan tersebut dinamakan wanprestasi.

Suatu perjanjian akan hapus apabila salah satu pihak melakukan wanpretasi. Wanpretasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam suatu perjanjian, yaitu kesengajaan atau kelalaian, dan karena keadaan memaksa.

---

<sup>18</sup>R.setiawan, *Op.Cit*, hlm.68.

## **B. Tinjauan Umum Kredit**

### **1. Pengertian Kredit**

Istilah kredit dari bahasa Yunani yaitu “ *Credere* ” yang berarti percaya (truth atau faith),<sup>19</sup> dan perkataan kredit berarti kepercayaan karena dasar dari adanya suatu kredit adalah kepercayaan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi sesuatu yang akan di perjanjikan sebelumnya.

Menurut pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan (selanjutnya disingkat dengan UU Perbankan), kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, dengan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutang setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>20</sup>

### **2. Unsur-Unsur Kredit**

Intisari dari kata kredit adalah unsur kepercayaan, unsur yang lainnya adalah mempunyai sifat atau pertimbangan saling tolong menolong selain itu dilihat oleh pihak kreditur unsur yang penting dalam kegiatan kredit sekarang ini, adalah untuk mengambil

---

<sup>19</sup>Thomas Suyanto, 1995, *Dasar-dasar perkreditan edisi empat*, Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, hlm.12.

<sup>20</sup>Evi Ariyanti, 2013, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Penerbit Ombak, hlm.59.

kuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan bagi debitur, adalah adanya bantuan dari kreditur untuk untuk menutupi kebutuhannya berupa prestasi yang diberikan oleh debitur. Hanya saja antara prestasi dengan kontra prestasi tersebut ada suatu masa yang memisahkannya, sehingga ada tengang waktu tertentu. Kondisi ini mengakibatkan adanya resiko berupa ketidaktentuan, dan karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.

Menurut Drs. Thomas suyanto dalam buku-buku dasar perkreditan, kita dapat menyimpulkan bahwa unsur yang terdapat dalam kredit, adalah:<sup>21</sup>

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikanya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-bener diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
- b. Tegang 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 nilai agio dari uang, yaitu uang sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

---

<sup>21</sup>Thomas Suyatno,1990, *Dasar- dasar Perkreditan*,Cet III, Jakarta, Gramedia, hlm.12-13.

- c. Degree of risk, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari, semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk memboros hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbulnya jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi, atau obyek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

### **3. Fungsi Kredit**

Kredit pada awal berkembangnya mengarahkan fungsinya untuk merangsang bagi kedua belah pihak untuk saling menolong untuk tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapatkan kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi dari kemajuan usahanya itu sendiri, atau mendapatkan pemenuhan kebutuhannya. adapun bagi pihak yang memberi kredit, secara material dia harus

mendapatkan kepuasan dengan dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.

Suatu kredit mencapai fungsinya, apabila secara sosial ekonomis, baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik. Bagi pihak debitur dan kreditur, mereka memperoleh keuntungan, juga mengalami peningkatan kesejahteraan, sedangkan bagi negara mengalami mengalami tambahan penerimaan negara dari pajak, juga kemajuan ekonomi yang bersifat mikro maupun makro.

Sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi:<sup>22</sup>

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

#### **4. Jenis Kredit**

Bahwa berdasarkan jangka waktu dan penggunaanya kredit dapat digolongkan menjadi tiga jenis, yaitu:<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup>Muhammad Djumhana, 1993, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT.Citra aditya bakti, hlm.220-221.

1. kredit investasi, yaitu kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitas, modernisasi, perluasan, ataupun pendirian proyek baru, misalnya pembelian tanah dan bangunan untuk perluasan pabrik, yang pelunasanya dari hasil usaha dengan barang-barang modal yang dibiayai tersebut. Jadi, kredit investasi adalah kredit jangka menengah atau jangka panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal dan jasa yang diperlukan untuk rehabilitas, modernisasi, perluasan, proyek penempatan kembali dan/atau pembuatan proyek baru.
2. kredit modal kerja, yaitu kredit modal kerja yang diberikan baik dalam rupiah atau valuta asing untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan. Dapat juga dikatakan bahwa kredit ini diberikan untuk membiayai modal kerja, dan modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi perusahaan sehari-hari.
3. kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasanya dari penghasilan bulanan nasabah debitur yang

---

<sup>23</sup>Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Prenadamedia Group, hlm.60-61.

bersangkutan. Dengan perkataan lain, kredit konsumsi merupakan kredit perorangan dengan tujuan non bisnis, termasuk kredit pemilik rumah. Kredit konsumsi biayanya digunakan untuk membiayai pembelian mobil atau barang konsumsi barang tahan lama lainnya.

#### **5. Subyek dan obyek perjanjian kredit**

Para pihak dalam perjanjian kredit adalah debitur dan kreditur. Kreditur dalam pasal 1 angka 4 dan 5 rancangan Undang-Undang perkreditan perbankan adalah bank yang menyediakan kredit kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit. Debitur adalah badan hukum atau badan lain yang menerima kredit dari kreditur berdasarkan perjanjian kredit. Bank dalam undang-undang nomor 10 tahun 1998 adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat.

Obyek dalam perjanjian kredit adalah sejumlah uang tertentu yang sistim pembayarannya dilakukan secara mengangsur dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.<sup>24</sup>

#### **6. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit**

Kewajiban debitur adalah menyerahkan kredit atau uang kepada debitur dengan hak untuk menerima pokok angsuran dan

---

<sup>24</sup>Evi Ariyanti, *Op.Cit*, hlm.60-61.

bunganya. Hak debitur adalah menerima sejumlah uang yang dipinjamkan oleh kreditur kepada debitur. Kewajiban debitur adalah membayar pokok angsuran dan bunga sesuai dengan yang ditentukan oleh pihak kreditur dalam jangka waktu tertentu.

Jangka waktu perjanjian kredit telah ditetapkan dalam perjanjian kredit. Penentuan jangka waktu tersebut tergantung pada keinginan dan kemampuan debitur. Semakin lama jangka waktu kredit maka angsuran semakin kecil sebaliknya semakin pendek jangka waktu kredit maka semakin besar angsuran yang harus dibayar debitur.<sup>25</sup>

## **7. Bentuk perjanjian kredit**

Bentuk perjanjian kredit biasanya adalah secara tertulis dan dalam bentuk standart oleh pihak kreditur (bank). Setiap perjanjian kredit minimal harus memuat:<sup>26</sup>

- a. Identitas para pihak yaitu debitur dan kreditur.
- b. Tujuan penggunaan kredit.
- c. Jumlah uang atau jenis mata uang tertentu.
- d. Jangka waktu perjanjian.
- e. Besar dan tata cara perhitungan bunga.
- f. Jaminan kredit.
- g. Hak dan kewajiban kreditur dan debitur.

---

<sup>25</sup>*Ibid*, hlm.61.

<sup>26</sup>Evi Ariyanti, *Op cit*, hlm.62.



- h. Syarat-syarat penarikan kredit.
- i. Hal-hal yang menimbulkan kewajiban materil bagi debitur.
- j. Pernyataan debitur bahwa debitur telah mengerti dan menyetujui isi perjanjian kredit.

Dalam praktik dilembaga perbankan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit ditentukan secara pihak oleh pihak kreditur atau bank dan debitur tinggal menyetujui atau menolak perjanjian tersebut.

Berkaitan dengan pemberian kredit, yang bertindak sebagai krediturnya adalah bank, maka harus dilandasi atas keyakinan kreditur atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya, dan wajib dilakukan atas dasar asas pemberian kredit yang sehat dan prinsip kehati-hatian, agar pemberian kredit tersebut tidak merugikan kepentingan kreditur, debitur dan masyarakat. Di dalam pemberian kredit melalui perbankan, barang jaminan bukan merupakan hal yang mutlak, namun dalam praktek pada umumnya unsur jaminan dalam suatu pemberian kredit merupakan faktor yang lazim diperhatikan oleh kreditur, antara lain dengan dipersyaratkannya angunan yang dapat digunakan

sebagai pelunasan hutang dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibanya.<sup>27</sup>

## 8. Berakhirnya perjanjian Kredit

Mengenai hapusnya atau berakhirnya perjanjian kredit mengacu pada ketentuan dalam pasal 1381 KUHPerdara tentang hapusnya perikatan. Pada praktek hapusnya atau berakhirnya perjanjian kredit lebih banyak disebabkan:<sup>28</sup>

- a. Pembayaran.
- b. Subrogasi.

Adalah perpindahan hak kreditur kepada pihak ketiga yang membayar kepada kreditur. Hal ini terjadi karena perjanjian atau Undang-Undang.

- c. Pembaharuan utang atau Novasi.
- d. Perjumpaan utang atau kompensasi.

## C. Tinjauan umum tentang Hak tanggungan

### 1. Pengertian hak tanggungan

Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud hak

---

<sup>27</sup>Prihati Yuniarlin, Dewi Nurul Mujtari, 2009, *Hukum Jaminan Praktek Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Lab Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm.54.

<sup>28</sup>Anonim, *Berakhirnya perjanjian kredit*.  
[http://ercolaw.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=57:mengenal-perjanjian-kredit&catid=25:the-project&Itemid=50](http://ercolaw.com/index.php?option=com_content&view=article&id=57:mengenal-perjanjian-kredit&catid=25:the-project&Itemid=50). ( Diakses pada hari selasa, 06 Desember 2016 jam 23.33 WIB)

tanggungan adalah: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria berikut atau tidak berikut atau benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”<sup>29</sup>

Menurut Prof.Budi Harsono, Hak Tanggungan adalah Penguasa hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk dijualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.<sup>30</sup>

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, jika debitur cinda janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor yang lain. Kedudukan

---

<sup>29</sup>H.Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm.95-96.

<sup>30</sup>Andrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.97.

diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dipindah tanggankan. Oleh karena itu, dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dalam Undang-Undang adalah Hak Tanggungan, Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.<sup>31</sup>

## **2. Sifat Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan Sebagai hak jaminan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :<sup>32</sup>

- a. Hak Tanggungan memberikan hak preferent (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 ayat 1).

Artinya bila debitur cinda janji atau lalai membayar hutangnya maka seseorang kreditur pemegang hak tanggungan

---

<sup>31</sup>Andrian Sutedi, *Op.Cit.* hlm.5.

<sup>32</sup>Sutarno, 2004, *Aspek-aspek hukum perkreditan pada bank*, Bandung,CV.Alfabeta, hlm.154-162.

mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari penjualan jaminan tersebut.

- b. Hak Tanggungan Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2).

Artinya hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya.

- c. Hak Tanggungan mempunyai sifat droid de suite (Pasal 7).

Sifat droid desuite disebut juga *zaaksgesvolg* artinya pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mengikuti obyek hak tanggungan meskipun obyek hak tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain.

- o. Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*.

Seperti perjanjian jaminan lainnya, Hak Tanggungan bersifat *accessoir* artinya hak tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri tetapi lahirnya, keberadaannya atau eksistensinya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian lainnya.

- p. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau yang akan ada.

Fungsi hak tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang.

- q. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.

Pasal 3 ayat 2 UUHT menegaskan bahwa : hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

- r. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja.

Pada dasarnya hak tanggungan hanya dibebankan pada hak atas tanah saja. Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan sesuai Undang-undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tanggankan (Pasal 4 ayat 1 UUHT).

- s. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan dibawah tanah.

Meskipun hukum tanah nasional menganut asas pemisahan horisontal namun tidak berlaku mutlak. Untuk memenuhi perkembangan dan kebutuhan masyarakat pembebanan hak tanggungan dimungkinkan meliputi benda

yang ada diatas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan bangunan dibawah permukaan tanah.

- t. Hak Tanggungan berisi hak untuk melunasi hutang dari penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan.

Sifat ini sama dengan ketentuan dalam pasal 1178 ayat 1 KUHPerdara. Janji ini disebut *vervalbending*. Undang-Undang Hak Tanggungan mengikuti sifat dari hipotik ini dan mencantumkan dalam pasal 12 UUHT yang berbunyi : “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur/Bank) untuk memiliki obyek hak tanggungan (tanah jaminan) apabila debitur cinda janji, batal demi hukum”.

- u. Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan jika debitur cinda janji. Dasar hukum untuk mengajukan eksekusi adalah pasal 6 UUHT dan penjelasan yang menegaskan : “Apabila debitur cinda janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan”.

- v. Hak tanggungan mempunyai sifat spesialitas dan publisitas.

Sifat spesialitas atau disebut juga pertelaan adalah uraian yang jelas dan terinci mengenai obyek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah misalnya hak atas tanah, hak milik atau hak guna bangunan atau hak guna usaha, tanggal penerbitannya, tentang luasnya, letaknya, batas-batasnya dan lain sebagainya. Jadi dalam akta hak tanggungan harus diuraikan secara spesifik mengenai hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

- w. Obyek hak tanggungan berupa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok Agraria Yang meliputi hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha.

### **3. Ciri-ciri Hak Tanggungan**

Adapun ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai berikut, yaitu:<sup>33</sup>

- a. Memberikan atau kedudukan yang diutamakan dan mendahuluk kepada pemegangnya (droid de preferent).
- b. Selalu mengikuti obyek hak tanggungan yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (droid de suite).
- c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas sehingga dapat menggikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

---

<sup>33</sup>Harsono Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, hlm.416.



- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

#### **4. Pembebanan Hak Tanggungan**

Berdasarkan undang-undang hak tanggungan, obyek hak tanggungan dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 undang-undang 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan tersebut, dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah sebagai berikut :<sup>34</sup>

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai atas negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

#### **5. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan**

---

<sup>34</sup>Andrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.51.

Dalam hak tanggungan juga terdapat subyek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Didalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikat diri, yaitu sebagai berikut :<sup>35</sup>

- a. Pemberi tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan obyek hak tanggungan.
- b. Pemegang hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Undang-Undang memuat ketentuan mengenai subyek hak tanggungan dalam pasal 8 dan 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu sebagai berikut :<sup>36</sup>

- a. Pemberi hak tanggungan, adalah orang perorangan badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.
- b. Pemegang hak tanggungan, yaitu orang perorang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

---

<sup>35</sup>Andrian Sutedi, *Op.Cit.* hlm.53-54.

<sup>36</sup>*Ibid*, hlm.53-54.

Obyek hak tanggungan yang terdapat dalam ketentuan pasal 5 yaitu sebagai berikut :<sup>37</sup>

- a. Suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- b. Apabila suatu obyek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan.
- c. Peringkat hak tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberi hak tanggungan yang bersangkutan.

## **6. Hapusnya Hak Tanggungan**

Hak tanggungan yang membebani tanah dan/atau bangunan dapat hapus sebagaimana diatur dalam pasal 18 UUHT, Apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :<sup>38</sup>

1. Utang yang dijaminakan sudah lunas.

Dalam hal utang yang dijaminakan sudah lunas, debitur dan/atau pemilik jaminan berhak meminta seluruh dokumen jaminan yang disimpan oleh kreditor agar dapat dilakukan

---

<sup>37</sup>Andrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm.54.

<sup>38</sup>Irma Devita Purnama Sari, 2014, *Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung, PT Mizan Pustaka, hlm.70-71.

pencoretan (Roya) terhadap hak tanggungan yang berkenan. Pencoretan (Roya) atas hak tanggungan yang berkenan dapat dilakukan sendiri oleh pemilik jaminan atau melalui kuasanya (terkadang kuasanya dikuatkan kepada notaris). dengan melampirkan :

- a. Sertifikat asli.
- b. Sertikat asli Hak Tanggungan.
- c. Surat permohonan asli penghapusan pendaftaran hak tanggungan (surat roya) dari kreditor berkenaan, dengan melampirkan salinan berkas (fotokopi) sebagai bukti lunas (surat lunas).
- d. Salinan berkas (fotokopi) KTP Pemilik Tanah.

Setelah didaftarkan pencoretan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat, sertifikat asli hak tanggungan serta buku tanah hak tanggungan akan ditarik. Selanjutnya, pada sertifikat tanah asli yang berkenaan akan dilakukan pencoretan serta disebutkan dasar pencoretan tersebut.

2. Hak tanggungan tersebut dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya.
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penghapusan penetapan peringkat yang telah ditetapkan oleh ketua pengadilan negeri.

4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.