

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan dari bahasa Inggris *contract*⁶. Definisi perjanjian secara umum dapat mempunyai arti luas dan sempit. Dapat dikatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian adalah suatu ketentuan antara mereka untuk melaksanakan suatu prestasi. Sementara menurut Pasal 1313 KUHPerdara, pengertian perjanjian mengandung beberapa unsur diantaranya:

- a. Perbuatan. Penggunaan kata “perbuatan”, lebih tepat diganti dengan kata “perbuatan hukum” atau “tindakan hukum”, karena perbuatan yang dimaksud disini ialah perbuatan yang membawa akibat hukum untuk para pihak yang berjanji.
- b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang atau lebih. Agar bisa membuat perjanjian setidaknya dibutuhkan lebih dari satu pihak, pihak satu membuat kesepakatan dengan pihak lain. Para pihak tersebut merupakan subjek hukum baik orang perorangan maupun badan hukum.
- c. Mengikatkan dirinya. Salah satu hal yang terdapat dalam perjanjian adalah janji yang diberikan oleh pihak satu kepada pihak yang lain.

⁶Salim H.S, *Op.Cit*, hlm.160

Dalam sebuah perjanjian, pihak tersebut akan terikat kepada akibat hukum yang akan muncul seiringan dengan janji yang telah dibuat sendiri.

Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis⁷.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum, dikenal tiga unsur di dalam perjanjian:

- a. Unsur esensialia , adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak. Dan oleh karena itu maka unsur esensialia ini pula yang seharusnya menjadi pembeda antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya⁸.
- b. Unsur naturalia, adalah unsur yang lazimnya melekat pada perjanjian, unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur

⁷ Hassanudin Rahman, 1995, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 145

⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, hlm.86

esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialijual beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat dari jual beli menghendaki hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolerir suatu bentuk jual beli, dimana penjual tidak mau menanggung cacat-cacat tersembunyi dari kebendaan yang dijual olehnya⁹.

- c. Unsur *aksidentalia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, unsur ini pada hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Misalnya mengenai tempat tinggal yang dipilih pada saat penyerahan benda yang dijual atau dibeli¹⁰.

3. Syarat Sah Perjanjian

Di dalam hukum Eropa Kontinental, syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang meliputi :

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Adanya suatu hal tertentu;

⁹ *Ibid*, hlm.88

¹⁰ *Ibid*, hlm.89

d. Adanya suatu sebab yang halal

Didalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, selanjutnya keempat unsur tersebut digolongkan kedalam unsur subyektif dan unsur obyektif. Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subyektif, maupun batal demi hukum dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif, dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya¹¹. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian sejak semula batal dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada. Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum adalah batal demi hukum. Adapun perjanjian dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian itu dibatalkan¹².

Syarat subyektif dalam perjanjian meliputi:

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Hal ini maksudnya, pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak

¹¹ *Ibid.*

¹² Simanjuntak, P.N.H, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm. 287

sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUH Perdata)¹³.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian merupakan kemampuan untuk bisa melakukan perbuatan hukum. Pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUH Perdata). Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim¹⁴.

Syarat obyektif dalam perjanjian meliputi:

a. Ada suatu hal tertentu.

Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut pasal 1333 KUH Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid*, hlm. 28

barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Menurut ketentuan Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian¹⁵.

b. Adanya suatu sebab yang halal.

Adanya suatu sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 hingga Pasal 1337 KUHPerdara yang berbunyi “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”. Yang dimaksud “sebab yang halal” menurut definisi Pasal 1335 KUHPerdara adalah bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu dan bukan sebab yang terlarang. Adanya suatu sebab yang halal ini menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang. Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai¹⁶.

Dalam pasal 1336 KUHPerdara dinyatakan bahwa “Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain selain daripada yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah”. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah menjadi alasan atau dasar

¹⁵ *Ibid*, hlm. 29

¹⁶ *Ibid*.

dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara para pihak. Suatu perjanjian bisa saja dibuat berdasarkan alasan yang tidak mutlak sama antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Dalam Pasal 1337 KUHPerdara disebutkan *causa terlarang*.

4. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu: lisan dan tertulis. Perjanjian lisan merupakan perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak dalam bentuk lisan (cukup kesepakatan), sedangkan perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak dalam bentuk tulisan. Perjanjian tertulis terbagi dalam tiga bentuk, yaitu:

- a. Perjanjian dibawah tangan ditanda tangani oleh pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga¹⁷.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk legalisir tanda tangan pihak. Fungsinya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.¹⁸.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel.¹⁹

¹⁷ Salim H.S, *Op.cit*, hlm. 166

¹⁸ *Ibid*.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 167

5. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas dalam perjanjian secara umum terbagi menjadi empat, yang meliputi²⁰:

a. Asas Konsensualisme

Perjanjian tidak memerlukan formalitas lain lagi sehingga dikatakan juga perjanjian ini sebagai perjanjian bebas bentuk. Jika perjanjian ini dituangkan dalam bentuk tertulis, maka tulisan itu hanya merupakan alat bukti saja dan bukan syarat untuk terjadinya perjanjian. Perjanjian tersebut dinamakan perjanjian konsensual.²¹

Dalam asas konsensualisme juga berlaku mengenai suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang yang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, setelah para pihak tersebut mencapai kesepakatan, meskipun kesepakatan tersebut dicapai hanya secara lisan. Ketentuan mengenai asas konsensualisme terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan:

“Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang.”

²⁰ Simanjuntak P.N.H, *Op.cit*, hlm. 9

²⁴Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 62

Asas konsensuil merupakan ketentuan umum yang melahirkan perjanjian konsensuil. Pengecualian asas ini dikenal sebagai perjanjian formil dan perjanjian riil, dikarenakan kesepakatan saja belum cukup mengikat para pihak yang berjanji .

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Yang dimaksud dengan kebebasan berkontrak adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum²². Berlakunya asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam KUHPerdara, yaitu pada:

1) Pasal 1320 ayat (1) jo Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara

Pasal 1320 ayat (1) menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya ‘sepakat mereka yang mengikatkan dirinya’²³

2) Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dijelaskan “semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang yang membuatnya. Kata “semua” berarti dibebaskan dalam membuat perjanjian. Asas kebebasan berkontrak ini tidak diperbolehkan bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

²² Hassanudin Rahman, *Op.cit*, hlm. 148

²³ *Ibid.*

Berdasar dua (2) Pasal dalam KUHPersada tersebut dapat dikatakan jika berlakunya asas konsensualisme didalam hukum perjanjian memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian maka perjanjian yang dibuat tidak sah, sehingga tanpa sepakat maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan²⁴.

Asas kebebasan berkontrak memberikan jaminan kepada seseorang untuk secara bebas melakukan beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya:

- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan²⁵.

c. *Asas Pacta Sun Servanda*

Asas kekuatan mengikat ataupun *asas pacta sun servanda* berarti bahwa janji itu mengikat. *Asas pacta sunt servanda* mempunyai makna yang telah terdapat dalam Pasal 1338 KUHPersada.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Ahmadi Miru, 2007 *Hukum Kontrak Perencanaan Kontrak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 4

d. Asas Itikad Baik

Asas Itikad baik dalam bahasa Indonesia disebut kepatutan. Hal ini dirumuskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”²⁶.

6. Wanprestasi dan Akibatnya

Didalam Kamus Hukum, arti wanprestasi ialah kelalaian kealpaan cidera janji tidak menepat kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian²⁷. Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi, bisa dikatakan wanprestasi apabila debitur tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat dengan kreditur²⁸.

Seorang debitur dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila:

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- 3) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.
- 4) Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.

²⁶ Prof Ismijati Jenie, 2007, *Itikad Baik Sebagai Asas Hukum*, Humas UGM, <http://www.ugm.ac.id>, diakses pada 31 Maret 2018 pukul 17.55

²⁷ Simanjuntak, P.N.H, *Op. cit*, hlm 292

²⁸ Salim H.S, *Op.cit*, hlm. 180

Umumnya wanprestasi baru terjadi ketika debitur dinyatakan telah lalai dalam memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi terjadi apabila debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk mengingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya teguran ini disebut somasi²⁹.

Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi telah ditentukan, maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Somasi harus diajukan secara tertulis yang menerangkan apa yang dituntut, atas dasar apa, serta pada saat kapan diharapkan pemenuhan prestasi. Hal ini berguna bagi kredtur apabila ingin menuntut debtur di muka pengadilan. Dalam gugatan ini somasi menjadi alat bukti bahwa debitur betul-betul telah melakukan wanprestasi³⁰.

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada empat macam, yaitu:

1) Perikatan tetap ada, kreditur masih dapat menuntut kepada debitur tentang pelaksanaan prestasi apabila ia terlambat memenuhi prestasi.

Disamping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan

²⁹ *Ibid*, hlm 293

³⁰ *Ibid*.

melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya³¹.

- 2) Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- 3) Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian dari debitur (Pasal 1267 KUH Perdata).
- 4) Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa³².
- 5) Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR).

Disamping itu, dalam perjanjian timbal balik, wanprestasi dari salah satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan perjanjian. Dalam hal demikian, pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak terpenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan di tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu tidak boleh lebih dari satu bulan (Pasal 1266 KUH Perdata)³³.

³¹ Salim H.S, *Op.cit*, hlm. 180

³² *Ibid.*

³³ Simanjuntak, P.N.H, *Op. cit*, hlm 294

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memliih tuntutan haknya berupa:

- 1) Pemenuhan perjanjian.
- 2) Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
- 3) Ganti rugi saja
- 4) Pembatalan perjanjian.
- 5) Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Kewajiban membayar ganti rugi debitur baru dapat dilaksanakan apabila kreditur telah memenuhi empat syarat yaitu:

- 1) Debitur memang telah melakukan wanprestasi
- 2) Debitur tidak berada dalam keadaan memaksa
- 3) Tidak adanya tangkisan dar debitur untuk melumpuhkan tuntutan ganti rugi.
- 4) Kreditur telah melakukan somasi.

Seorang debitur yang dituduh lalai dan dimintakan supaya kepadanya diberikan hukuman atas kelalaiannya, ia dapat membela dirinya dengan mengajukan beberapa macam alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman itu. Pembelaan itu ada tiga macam yaitu:

- 1) Menyatakan adanya keadaan memaksa.
- 2) Menyatakan bahwa kreditur telah lalai.
- 3) Menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya.

7. Overmacht dan Akibatnya

Ketentuan mengenai *overmacht* dapat dilihat dalam Pasal 1244 KUHPerdara dan Pasal 1245 KUHPerdara. Ketentuan ini memberikan kelonggaran bagi debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur olh karena suatu keadaan yang berada diluar kuasanya.³⁴ Hal-hal yang membuat debitur tidak diwajibkan untuk membayar ganti rugi, penggantian biaya dan bunga yaitu:

- a. Adanya suatu hal yang tidak terduga sebelumnya, atau
- b. Terjadinya secara kebetulan, dana tau
- c. Keadaan memaksa.

Yang dikatakan keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur, yang disebabkan adanya kejadian yang berada diluar kuasanya, seperti adanya gempa, banjir, dan lain-lain.

Keadaan memaksa dibedakan menjadi dua kelompok yaitu:

- 1) Keadaan memaksa absolut, yaitu suatu keadaan dimana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangnya kepada kreditur, oleh karena adanya bencana alam seperti gempa bumi, banjir tanah longsor, dan sebagainya³⁵.
- 2) Keadaan memaksa relatif, yaitu suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban

³⁴ Salim H.S, *Op.cit*, hlm 183

³⁵ *Ibid*, hlm. 184

yang besar, yang tidak seimbang, atau menggunakan kekuatan jiwa yang diluar kemampuan manusia, atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar³⁶.

Dalam keadaan memaksa, ada tiga akibat yang bisa terjadi, yaitu:

- 1) Akibat keadaan memaksa absolut
 - a. Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (pasal 1244 KUHPerdara);
 - b. Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUHPerdara.
- 2) Akibat keadaan memaksa relatif
 - a. Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara³⁷.

8. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian harus dibedakan dengan hapusnya perikatan karena suatu perikatan dapat hapus, namun perjanjian yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Hanya perjanjiannya akan berakhir. Perjanjian sendiri dapat hapus karena³⁸:

- a. Ditentukan persetujuan oleh para pihak;
- b. Undang-undang menentukan batas waktunya suatu perjanjian;
- c. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus;

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid*, hlm. 184

³⁸ Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, hlm. 69

- d. Pernyataan penghentian perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak;
- e. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- f. Tujuan penelitian telah tercapai;
- g. Karena persetujuan kedua belah pihak.

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Kredit jikalau dilihat dari sudut bahasa mempunyai arti kepercayaan, dalam artian bahwa seseorang atau suatu badan usaha mendapatkan fasilitas kredit dari bank, maka seseorang atau badan usaha tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari bank. Sedangkan menurut O.P Simorangkir dalam Hasanuddin Rahman, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi akan terjadi pada waktu mendatang³⁹.

Perjanjian secara umum dapat dikatakan sebagai peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya⁴⁰.

Dalam Hukum Perdata Indonesia, perjanjian kredit adalah salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam. Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya, adalah salah satu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 s/d 1769

³⁹ Hassanudin Rahman, *Op.Cit* , hlm. 106

⁴⁰ Satrio. J, *Op.Cit* , hlm. 23

KUHPerdata. Dengan demikian pembuatan suatu perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada pada KUHPerdata tetapi dapat pula berdasarkan kesepakatan diantara para pihak, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHperdata tersebut, sedangkan dalam hal ketentuan yang tidak memaksa diserahkan kepada para pihak⁴¹.

2. Unsur-unsur Perjanjian Kredit

Unsur-unsur perjanjian terdiri dari:

- a. Adanya pihak.
- b. Adanya persetujuan antara pihak - pihak
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan.
- e. Adanya bentuk tertentu, lisan atau tulisan.
- f. Adanya syarat –syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Menurut Thomas Suyatno, unsur-unsur perkreditar terdiri dari⁴²:

- a. Kepercayaan.

Yaitu keyakinan dari pember kredit bahwa prestasi yang diberkannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

⁴¹ Muhamad Djumhana, 1993, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm.227

⁴² Thomas Suyatno, 1997, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka. Utama, hlm. 15

b. Tenggang Waktu.

Yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima di masa mendatang.

c. *Degree of risk.*

Yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan, semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobosa masa 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.

d. Prestasi atau objek kredit.

Prestasi atau objek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun, karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan pada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali kita jumpai dalam praktik per kreditan.

3. Subyek dan Obyek Perjanjian Kredit

Para pihak dalam perjanjian kredit adalah debitur dan kreditur. debitur dalam pengertian Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 37 tahun 2004, adalah “orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan”. Sedangkan kreditur dalam pasal 1 angka 2 adalah “orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan”. Yang dimaksud obyek dalam perjanjian kredit adalah sejumlah uang tertentu yang sistem pembayarannya dilakukan secara mengangsur dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.

4. Syarat Sah Perjanjian Kredit

Elemen utama dalam dalam terbentuknya perjanjian kredit adalah perjanjian pada umumnya, maka syarat sah perjanjian kredit adalah sama dengan syarat sah perjanjian pada umumnya. Dalam Pasal 1320 yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat (4) unsur, yaitu⁴³:

a. Kesepakatan antar mereka yang membuatnya.

Hal ini maksudnya, pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak

⁴³Ahdiana Yuni Lestari, Endang Heriyani, 2008, *Dasar-dasar Pembuatan Aqad & Kontrak*, Yogyakarta, Lab Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 4

sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUH Perdata)⁴⁴.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUH Perdata). Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim⁴⁵.

c. Adanya suatu hal tertentu

Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut pasal 1333 KUH Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Menurut ketentuan Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata,

⁴⁴ Simanjuntak, *Op.Cit*, hlm. 287

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 28

barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian⁴⁶.

d. Adanya suatu sebab yang halal.

Adanya suatu sebab (*causa* dalam bahasa Latin) yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (lihat Pasal 1337 KUH Perdata). Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.⁴⁷

5. Ciri-Ciri Perjanjian Kredit

Dr. Sutan Remy Sjahdeini dalam Evi Ariyani memberikan ciri-ciri perjanjian kredit bank sebagai berikut:

- a. Bersifat konsensual. Sifat ini membedakan perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam-meminjam uang. Perjanjian kredit dapat bersifat riil dan konsensual sedangkan perjanjian pinjam-meminjam uang adalah bersifat riil⁴⁸.
- b. Penggunaan kredit tidak dapat digunakan secara bebas. Dalam perjanjian pinjam-meminjam uang penggunaannya dapat secara bebas, sedangkan

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 29

⁴⁷ *Ibid*.

⁴⁸ Evi Ariyani. 2013, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Penerbit Ombak. hlm.27

dalam perjanjian kredit penggunaan kredit harus sesuai dengan tujuan yang telah diperjanjikan⁴⁹.

Syarat penggunaan kredit bank hanya dapat digunakan dengan cara-cara tertentu yaitu dengan menggunakan cek atau pemindahbukuan, hal ini berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam dimana uang yang dipinjamkan langsung diserahkan kreditur kepada debitur tanpa harus memenuhi syarat tertentu.

6. Jenis Perjanjian Kredit

Secara umum ada 2 (dua) jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabahnya yaitu:

a. Berdasarkan jangka waktunya, kredit digolongkan menjadi beberapa jenis yaitu:

- 1) Kredit jangka pendek yaitu kredit dengan jangka waktu paling lama satu tahun.
- 2) Kredit jangka menengah yaitu kredit dengan jangka waktu minimal satu tahun dan maksimal tiga tahun.
- 3) Kredit jangka panjang yaitu kredit dengan jangka waktu lebih dari tiga tahun.

b. Berdasarkan tujuannya, kredit digolongkan dalam beberapa jenis, meliputi:

⁴⁹ *Ibid.*

- 1) Kredit produktif yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar proses produksi.
- 2) Kredit perdagangan, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membeli barang yang akan dijual kembali.
- 3) Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk hal-hal yang bersifat konsumtif.

Selain jenis-jenis kredit diatas, dalam praktik berkembang jenis-jenis kredit lainnya yang ditawarkan oleh lembaga perbankan kepada masyarakat.

Jenis kredit tersebut yaitu :

- a. Kredit konsumtif yang terdiri dari kredit kepemilikan rumah (KPR), kredit kendaraan dan kredit multiguna.
- b. Kredit produktif yang terdiri dari kredit modal kerja dan kredit investasi.

Secara yuridis formal, ada 2 (dua) jenis perjanjian kredit yang digunakan bank dalam melepas kreditnya, yaitu:

- a. Akta perjanjian kredit dibawah tangan

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit dibawah tangan yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris. Bahkan lazimnya dalam perjanjian kredit tersebut tanpa adanya saksi yang turut serta membubuhkan tanda tangannya. Padahal sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata⁵⁰.

⁵⁰ Hassanudin Rahman, *Op.Cit* hlm. 152

Dalam akta perjanjian kredit dibawah tangan ada beberapa kelemahan, diantaranya:

- 1) Bahwa apabila suatu saat terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan diambil tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila debitur yang bersangkutan menyangkali atau memungkiri tandatangannya, akan berakibat mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat tersebut. Dalam pasal 1877 KUHPerdata disebutkan bahwa, jika seseorang memungkiri tulisan atau tandatangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran daripada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa dimuka pengadilan⁵¹.
- 2) Bahwa oleh karena perjanjian ini dibuat hanya oleh para pihak, dimana formulirnya telah disediakan oleh bank, maka bukan tidak mungkin terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan peningkatan kredit⁵².

b. Akta perjanjian kredit notariil (Otentik)

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit notariil atau ootentik adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris. Ketentuan lebih rinci mengenai akta ootentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdata.

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid.*

7. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, diantaranya yaitu:

- a. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok., artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, msalnya perjanjian pengikatan jaminan⁵³.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur⁵⁴.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit⁵⁵.

8. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Ketentuan hukum tentang berakhirnya perjanjian kredit dapat dilihat dalam pasal 1381 KUHPdata tentang hapusnya perikatan, yang diantaranya meliputi⁵⁶:

a. Pembayaran

Pembayaran merupakan pemenuhan prestasi dari debitur, baik dari pembayaran hutang pokok, bunga, denda, maupun biaya-biaya lainnya yang wajib dibayar lunas oleh debitur. Pembayaran lunas ini, baik dari jatuh tempo kreditnya atau karena diharuskannya debitur melunas kreditnya secara seketika dan sekaligus (*opeibaarheid clause*).

⁵³ Muhamad Djumhana, *Op. Cit*, hlm. 228

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ Hasanuddin Rahman, *Op. Cit*. hlm. 168

b. Subrogasi

Subrogasi oleh Pasal 1400 KUH Perdata, disebutkan sebagai penggantian hak-hak siberpiutang oleh pihak ke tiga yang membayar kepada siberpiutang itu. Subrogasi dapat terjadi apabila ada penggantian hak-hak oleh seorang phak ketiga yang mengadakan pembayaran

c. Novasi

Yang dimaksud dengan pembaharuan hutang atau novasi disini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredityang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama sehingga dengan demikian yang hapus atau berakhir adalah perjanjian kredit yang lama.

d. Kompensasi

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksud oleh Pasal 1425 KUH Perdata adalah suatu keadaan dimana dua orang pihak yang saling berhutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-hutang tersebut, sehingga periatan hutang itu menjadi hapus. Dalam kondisi demikian ini dijalankan oleh bank, dengan cara mengkompensasikan barang jaminan debitur dengan hutangnya kepada bank, sebesar sejumlah jaminan tersebut yang diambil alih tersebut.

B. Tinjauan Umum Mengenai Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya⁵⁷. Menurut ketentuan Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan⁵⁸.

Pengertian jaminan menurut para ahli:

1. Menurut M. Bahsan jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu hutang-piutang dalam masyarakat⁵⁹.
2. Menurut Mariam Darus Badruzalman jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dengan dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan⁶⁰.

⁵⁷ Salim HS, *Op.cit.*, hlm.21

⁵⁸ Hermansyah, 2010, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, hlm. 73

⁵⁹ Bahsan. B, 2014, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta PT. Rajagrafindo Persada, hlm. 148

⁶⁰ Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid 1 - Hak-hak Yang Memberi Jaminan*, Jakarta, Indhillco, hlm. 6

3. Menurut Sutarno menyebutkan bahwa jaminan adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dan debitur⁶¹.

Dalam pasal 1131 KUHPerdara menentukan bahwa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.

Oleh undang-undang, pada pokoknya terdapat 2 (dua) asas pemberian jaminan bila ditinjau dari sifatnya yaitu:

1. Jaminan bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada setiap kreditur, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkruen) antara kreditur yang satu dengan kreditur lainnya.
2. Jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai kreditur privilege (hak preverent).

Yang dimaksud dengan jaminan itu sendiri adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada debitur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

⁶¹ Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta, Alfabeta, hlm. 142

2. Jenis Jaminan

Menurut Subekti dalam Muhamad Djumhana, jaminan dibedakan dalam:

- A. Jaminan perorangan (*personal guaranty*), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur. Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan si debitur. Dikarenakan tuntutan kreditur terhadap tuntutan penjamin tidak diberikan suatu *privilege* atau kedudukan istimewa dibandingkan atas tuntutan-tuntutan kreditur lainnya, maka jaminan perorangan ini tidak banyak dipraktikkan dalam dunia perbankan⁶².
- B. Jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, ataupun antara kreditur dengan seseorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur⁶³.

Dalam praktek, jaminan kebendaan diadakan suatu pemisahan bagian dari kekayaan pemberi jaminan yaitu melepaskan sebagian kekuasaan atas sebagian kekayaan tersebut, dan semuanya itu digunakan untuk memenuhi kewajiban debitur bila diperlukan. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri, ataupun kekayaan pihak ketiga. Dengan demikian,

⁶² Muhamad Djumhana, *Op.Cit, hlm.234*

⁶³ *Ibid.*

maka pemberian jaminan kebendaan kepada kreditur memberikan suatu keistimewaan baginya terhadap kreditur lainnya.

C. Penggolongan jaminan

Pada umumnya jenis lembaga jaminan yang dikenal dalam Tata Hukum Indonesia digolongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut obyeknya dan menurut kewenangan menguasainya. Beberapa penggolongan jaminan meliputi:

- a. Jaminan yang lahir berdasar undang-undang dan jaminan yang lahir berdasar perjanjian.

Jaminan yang lahir karena undang-undang maksudnya adalah bentuk-bentuk jaminan yang keberadaannya ditentukan oleh suatu undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak. Dalam Pasal 1131 KUHPerdara dinyatakan bahwa segala harta benda debitur, baik yang berupa benda bergerak, dan tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari walaupun tidak diserahkan sebagai agunan, menjadi jaminan bagi keseluruhan hutangnya. Ini berarti kreditur mempunyai hak atas segala harta debitur, kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh undang-undang. Dalam pasal 1132 KUHPerdara menyatakan bahwa “barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur, hasil penjualan dari benda-benda tersebut harus dibagi di antara kreditur secara seimbang dengan besarnya piutang masing-masing”.

Disamping itu ditentukan juga oleh undang-undang bahwa ada benda-benda dari debitur dimana kreditur sama sekali tidak mempunyai hak *verhaal* terhadapnya. Kreditur yang kedudukannya sama berhak dan tak ada yang harus didahulukan dalam pemenuhan piutangnya disebut kreditur konkuren. Kemudian didalam Undang-undang juga ditentukan jenis lembaga jaminan yang pemenuhannya didahulukan dari piutang lainnya, yang disebut kreditur preferent yang memegang hak privilege, pemegang gadai dan pemegang hipotik.

b. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus

Jaminan umum merupakan jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur maksudnya benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan untuk kreditur, sedang hasil penjualan benda jaminan itu dibagi-bagi di antara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing. Para kreditur ini mempunyai kedudukan yang sama, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut dengan kreditur konkuren. Lawan dari kreditur konkuren yaitu kreditur preferent. Diantara para kreditur preferent, kedudukan pemegang hipotik dan gadai lebih diutamakan dari pemegang privilegie.

Jaminan umum timbul dari undang-undang, tanpa ada perjanjian dari para pihak. Para kreditur konkuren bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang. Para kreditur

konkurent mempunyai hak yang bersifat perorangan yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu. Didalam jaminan umum yang menjadi jaminan adalah semua harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari. Semua benda tersebut menjadi jaminan untuk seluruh hutang debitur dan berlaku untuk semua kreditur.

Jaminan khusus merupakan jaminan yang timbul karena adanya perjanjian khusus yang dibuat oleh debitur dan kreditur yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan atau jaminan yang bersifat perorangan. Dalam jaminan kebendaan ada hal tertentu yang dipakai sebagai jaminan sedangkan dalam jaminan perorangan, adanya orang tertentu yang sanggup membayar apabila debitur wanprestasi.

c. Jaminan yang bersifat perorangan dan jaminan yang bersifat kebendaan.

Jaminan yang bersifat perorangan yaitu jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, dan dapat dipertahankan terhadap harta debitur seumumnya.

Jaminan yang bersifat kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang berarti mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikat bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan. Didalam hak kebendaan terdapat adanya asas prioriteit artinya hak kebendaan yang lebih dulu terjadinya lebih diutamakan, sedang dalam hak perorangan dikenal asas persamaan. jika terjadi

benturan atau tumbukan antara hak kebendaan dan hak perorangan , pada dasarnya hak kebendaan lebih kuat dari hak perorangan, kecuali jika orang yang mempunyai hak kebendaan itu sendiri terikat oleh hak perorangan yang diadakannya.⁶⁴

- d. Jaminan atas obyek benda bergerak dan jaminan atas obyek tidak bergerak.

Dalam sistem hukum perdata, perbedaan atas benda bergerak dan tidak bergerak memiliki arti yang penting dalam berbagai bidang yang berhubungan dengan penyerahan (*levering*), daluwarsa (*verjaring*), kedudukan berkuasa (*bezit*), pembebanan/jaminan (*bezwaring*). Arti penting pembagian atas obyek benda bergerak dan tidak bergerak dalam hukum perdata terutama mengenai lembaga jaminannya adalah untuk menentukan jenis jaminan atau ikatan kredit yang dapat dibebankan pada kredit yang akan diberikan.

Apabila jaminan itu berupa benda bergerak, maka dapat dibebankan lembaga jaminan yang berbentuk gadai atau fiducia, sedangkan untuk jaminan berupa benda tidak bergerak, maka sebagai lembaga jaminan dapat dipasang hipotik atau hak tanggungan.

- e. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.

⁶⁴ Prihati Yuniarlin, Dewi Nurul Musjtari, 2009, *Hukum Jaminan Dalam Praktek Perbankan Syariah*, Yogyakarta, Lab Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 12

Jaminan yang diberikan dengan menguasai bendanya misalnya gadai, hak retensi. Sedangkan jaminan yang diberikan tanpa menguasai bendanya dijumpai pada hipotik, fidusia dan privilegie.

Jaminan dengan menguasai bendanya bagi kreditur lebih aman terutama jika tertuju pada benda bergerak, yang gampang dipindahkan dan berubah nilainya. Disini kreditur menguasai bendanya dan memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga atas gambaran yang salah mengenai tidak wenangnya debitur atas bendanya.⁶⁵

Jaminan dengan tanpa menguasai bendanya dalam praktik banyak terjadi. Jaminan ini lebih menguntungkan debitur si pemilik benda jaminan yang justru memerlukan memakai benda jaminan itu. Tetapi tidak gampang menjaminkan sesuatu benda dengan tetap menguasai bendanya tanpa menimbulkan risiko bagi krediturnya jika disertai alat pengamanan yang ketat. Jaminan jenis ini meliputi Hipotik, Hak Tanggungan, dan jaminan fidusia.⁶⁶

D. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk

⁶⁵ *Ibid*, hlm. 13

⁶⁶ *Ibid*

melunasi utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada debitur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996⁶⁷.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 ayat (1) undang-Undang Nomor 4 Tahun disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

2. Unsur-unsur Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang meliputi⁶⁸:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria.

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 44

⁶⁸ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung, Penerbit Alumni, hlm. 11

- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (ha katas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

3. Subyek Hak Tanggungan.

Dalam perikatan selalu ada dua pihak, begitu pula dengan hak tanggungan. Yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan. Didalam Undang-Undang Hak Tanggungan telah memuat mengenai subyek hak tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.⁶⁹
- b. Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Yang dapat menjadi subyek hak tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai

⁶⁹ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 54

salah satu objek hak tanggungan, bagi Warga Negara Asing juga dimungkinkan menjadi subyek hak tanggungan apabila memenuhi syarat.

Jika hak pakai itu oleh Warga Negara asing yang mana hak pakai itu menurut Undang-undang Hak Tanggungan juga dapat menjadi obyek hak tanggungan, ada persyaratan untuk menjadi subyek hak pakai yang harus dipenuhi.

Demikian juga apabila Warga Negara Asing tersebut mengajukan permohonan kredit dengan Hak Pakai atas tanah Negara sebagai jaminan, harus memenuhi persyaratan antara lain⁷⁰:

- a. Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu,
- b. Mempunyai usaha di Indonesia
- c. Kredit itu dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

4. Obyek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan, yang dapat dijadikan sebagai obyek hak tanggungan meliputi :

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan

⁷⁰ *Ibid.*

- e. Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan surat yang isinya pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi jaminan kepada penerima jaminan untuk membebankan hak tanggungan atas obyek hak tanggungan. Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan harus dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, namun apabila dalam keadaan diperlukan misalkan si pemberi hak tanggungan tidak bisa hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) baru diperbolehkan menggunakan SKMHT.

Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, SKMHT harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, sehingga bentuknya akta otentik. Di dalam SKMHT tidak diperbolehkan memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang lain selain kuasa membebankan hak tanggungan. Apabila pemberian hak tanggungan dilakukan melalui SKMHT, maka kuasa yang diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali kuasa tersebut telah dijalankan atau telah habis waktunya, disebut dengan kuasa mutlak.⁷¹

⁷¹ Prihati Yuniarlin, Dewi Nurul Musjtari, *Op.Cit*, hlm. 52

Selain harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 telah dimuat mengenai syarat sahnya SKMHT yaitu:⁷²

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah uang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 “tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pembuatan Hak Tanggungan”. Selanjutnya dijelaskan pula bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau apabila tidak memenuhi syarat sahnya SKMHT.

Mengenai batas waktu berakhirnya SKMHT, dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, SKMHT mengenai mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Untuk hak atas tanah yang belum terdaftar di jelaskan dalam ayat (4) bahwa SKMHT mengenai hak

⁷² Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hlm. 103

atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan. Sedangkan menurut Peraturan Menteri Negara Agraria No. 4 Tahun 1996, SKMHT untuk kredit tertentu jangka waktunya ditetapkan sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Kredit tertentu tersebut di golongan dalam beberapa jenis yaitu:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa
 - b. Kredit Usaha Tani
 - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diadakan untuk pengadaan perumahan, yaitu :
 - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi)
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya
 - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b

3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain :
 - a. Kredit Umum Pedesaan (BRI)
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan tersebut, SKMHT harus diikuti dengan APHT, apabila dalam waktu tersebut SKMHT belum berubah menjadi APHT maka SKMHT tersebut batal demi hukum artinya SKMHT dianggap tidak pernah ada.

6. Asas-asas Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang mempunyai beberapa asas sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditur.

Ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan didaam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditur-kreditur lain atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.⁷³

- b. Tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*droit de suite*).

Artinya adalah benda yang dijadikan sebagai objek hak tanggungan tetap terbebani oleh hak tanggungan, baik di tangan siapapun benda itu

⁷³ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm.56

berada. Walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi.

c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas.

Asas spesialitas maksudnya benda yang dibebani hak tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam APHT harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya dan apa bukti pemilikinya. Sedangkan yang dimaksud asas publisitas adalah hal pembebanan hak tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap APHT harus didaftarkan.⁷⁴

d. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*ondebaarheid*), kecuali jika diperjanjikan dalam APHT.

Artinya bahwa suatu hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian darinya. Oleh karena itu apabila sebagian dari utang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Asas ini dapat di simpangi apabila hal tersebut telah diperjanjikan secara tegas dalam APHT.⁷⁵

e. Hak tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*)

Perjanjian hak tanggungan bukanlah perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaan perjanjian hak tanggungan adalah karena adanya perjanjian

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ *Ibid.*

lain yang disebut perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Maka hapusnya hak tanggungan ditentukan oleh hapusnya perjanjian pokok yaitu utang-piutang yang telah dijamin pelunasannya tersebut.

f. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti.

Pemegang hak tanggungan berhak untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu persetujuan dari pemberi hak tanggungan, dan juga tidak memerlukan penetapan pengadilan apabila hendak melakukan eksekusi hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan.⁷⁶

7. Lahirnya Hak Tanggungan

Didalam ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selain itu dalam Pasal 13 ayat (5) *jo* ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Dengan demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena apabila tidak

⁷⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hlm. 46

dilakukan pendaftaran tersebut, pembebanan hak tanggungan itu tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.⁷⁷

8. Tahapan Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan “pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian hak tanggungan merupakan *accessoir* (ikutan) dari perjanjian pokoknya yang telah disepakatinya sebagai jaminan pelunasan utang debitur dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.

Tahapan pembebanan hak tanggungan yang dimuat dalam ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan, meliputi dua tahap yaitu :

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.

Pasal 10 ayat (2) menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

⁷⁷ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 79

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk adanya hak tanggungan yang memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur. Untuk memperoleh kedudukan yang diutamakan, maka APHT wajib dikirim oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani.

Dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT meliputi:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan., apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, maka harus tetap mencantumkan domisili pilihan di Indonesia, namun apabila domisili pilihan itu tidak dicantumkan, maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan

9. Janji Yang Dilarang Dalam Hak Tanggungan

Dalam Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum. Dalam Hipotik janji ini dikenal sebagai *vervalbeding*. Didalam ketentuan Pasal 1178 KUHPerdara, janji yang demikian itu batal⁷⁸.

10. Hapusnya Hak Tanggungan

Sebab yang dapat menghapuskan hak tanggungan dimuat dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu:

- 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

11. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara:

- a. Melalui penjualan dibawah tangan. Penjualan dibawah tangan dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan, jika diyakini cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan

⁷⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hlm. 101

hanya dapat dilakukan setelah melewati 1 (satu) bulan sejak diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.⁷⁹

- b. Melalui kekuatan titel eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial (irah-irah “Demi Ketuhanan Yang Maha Esa”) dengan cara mengajukan permohonan fiat eksekusi hak tanggungan kepada pengadilan negeri.⁸⁰
- c. Melalui kekuasaan penerima hak tanggungan sendiri (parate eksekusi). Eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri (parate eksekusi) dengan cara mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap obyek hak tanggungan langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).⁸¹

⁷⁹ Prihati Yuniarlin, Dewi Nurul Musjtari, *Op.Cit*, hlm. 58

⁸⁰ *Ibid.*

⁸¹ *Ibid*