

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit**

##### **1. Pengertian Perjanjian Kredit**

Pasal 1313 KUHPdata memberikan rumusan tentang perjanjian sebagai berikut : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Dan pengertian kredit yang ada di dalam Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Secara umum kredit diartikan sebagai fasilitas dalam meminjam uang berdasarkan persetujuan pinjam meminjam. Di dalam Pasal 1 butir (11) Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No.7 Tahun 1992 tentang Pokok-Pokok Perbankan mendefinisikan kredit sebagai berikut :

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

Perjanjian kredit ini mendapat perhatian khusus, baik oleh bank maupun oleh nasabah, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya, maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Ch.Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai fungsi:<sup>6</sup>

1. Sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditor dan debitor.
3. Sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Kredit dilihat dari sisi unsur keuntungan bagi kreditor, yaitu untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan pandangan dari sisi debitor, yaitu bahwa kredit memberikan bantuan untuk menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar, di masa depan hal itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang.

Perjanjian kredit, merupakan salah satu bagian yang sangat strategis dalam kehidupan Perbankan. Karena perjanjian kredit merupakan media atau perantara pihak dalam keterkaitan pihak yang mempunyai kelebihan dana (surplus of fund) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (Lack of Fund).

---

<sup>6</sup> Ch. Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, PT. Citra Aditya Bakti, 1992. Hlm. 64-69.

Kenyataan yang nyata perjanjian kredit merupakan pelayanan nyata dari bank dalam kehidupan serta pengembangan perekonomian.<sup>7</sup>

## **2. Asas-Asas dalam Pemberian Kredit**

Pemberian kredit adalah salah satu kegiatan usaha yang sah bagi Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Dalam setiap permohonan pemberian kredit biasanya bank akan melakukan penilaian dari berbagai aspek antara lain yaitu :

### **1. Character**

Bahwa calon nasabah debitor memiliki watak, moral, dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran memenuhi kewajiban dan menjalankan usahanya.

### **2. Capacity**

Yang dimaksud dengan capacity dalam hal ini adalah kemampuan calon nasabah debitor mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan, yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan.

---

<sup>7</sup> Nurman Hidayat, *Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 4, Vol.2, 2014

### 3. Capital

Dalam hal ini bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit.

### 4. Collateral

Collateral adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan sarana pengaman (back up) atas risiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitor di kemudian hari.

### 5. Condition of Economy

Bahwa dalam pemberian kredit oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sektor usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil risiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.

## **3. Syarat Sah perjanjian**

Didalam hukum kontrak (Law Of Contract) Amerika, ditentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :

#### a. Adanya Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Pengertian persesuaian disini adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Kehendak atau keinginan yang disimpan didalam hati, tidak mungkin diketahui oleh pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan kesepakatan yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada

mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menerjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan maupun pihak yang menerima penawaran<sup>8</sup>.

Dengan demikian maka yang akan menjadi tolak ukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu :

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima atau dipahami oleh pihak lain,
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lain
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lainnya.

Pada prinsipnya cara yang paling banyak digunakan oleh para pihak yaitu dengan bahasa yang sempurna dan secara tertulis. Tujuan dibuatnya perjanjian secara tertulis agar untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian dan dapat digunakan sebagai alat bukti apabila di kemudian hari timbul konflik atau sengketa.

---

<sup>8</sup> Firman Floranta Adonara, *Aspek-Aspek Hukum perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm.76

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Pada dasarnya setiap orang sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang dianggap cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat perjanjian. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1329 KUHPerdara yang menyatakan “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan kecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap”. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang yaitu orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun atau sudah menikah. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah :

- 1) Anak dibawah umur
- 2) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan
- 3) Istri (pasal 1330 KUHPerdara) tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur Dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo SEMA Nomor 3 Tahun 1963<sup>9</sup>.

Akibat hukum bagi perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap hukum diatur dalam Pasal 1331 KUHPerdara dan Pasal 1446 KUHPerdara.

---

<sup>9</sup> *ibid*, hlm. 85.

c. Adanya Objek Perjanjian

Objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas :

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu

Prestasi harus dapat ditentukan, dibolehkan dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang. Beberapa ketentuan dalam KUHPerdara yang mengatur tentang objek perjanjian :

- 1) Pasal 1332 KUHPerdara menyatakan “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan”.
- 2) Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan “suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tertentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.
- 3) Pasal 1334 KUHPerdara menyatakan “barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan”.

d. Adanya kausa Yang Halal

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak dijelaskan pengertian kausa yang halal didalam Pasal 1337 KUHPerdara hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Beberapa ketentuan didalam KUHPerdara tentang sebab-sebab yang dilarang yaitu :

- 1) Pasal 1335 KUHPerdota menyatakan “suatu perjanjian tanpa sebab atau suatu telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”
- 2) Pasal 1337 KUHPerdota menyatakan “pasal ini pada dasarnya hanya mempertegas kembali mengenai salah satu syarat objektif dari keabsahan perjanjian, yaitu mengenai sebab yang halal dimana apabila suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau yang lazim disebut batal demi hukum.

## **B. Tinjauan Tentang Jaminan Dalam Perjanjian Kredit**

### **1. Pengertian Jaminan**

Dalam bahasa Belanda jaminan merupakan terjemahan dari kata zekerheid atau cautie. Zekerheid atau cautie mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawab umum debitor terhadap barang-barangnya<sup>10</sup>.

Djuhaendah Hasan memberikan pengertian Jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditor yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitor atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor<sup>11</sup>.

Undang-Undang dalam hal ini KUHPerdota telah memberikan sarana

---

<sup>10</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma, dan Kesesatan Penalaran dalam Undang-undang Hak Tanggungan)*, Ctk. Kedua, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2008, hlm.270.

<sup>11</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (suatu konsep dalam menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, Ctk. Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 233.



perlindungan bagi para kreditor melalui jaminan secara umum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata.

Pasal 1131 KUHPerdata menegaskan 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 perikatannya perseorangan”*.

Pasal 1132 KUHPerdata menegaskan bahwa :

*“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”*.

Berdasarkan pengertian jaminan di atas, kita dapat mengetahui fungsi jaminan yaitu sebagai berikut<sup>12</sup> :

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil-hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut apabila debitor melakukan cidera janji.
- b. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya.
- c. Memberi dorongan kepada debitor untuk memenuhi prestasinya kepada kreditor.

Menurut jenisnya, jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan (borgtoch/ personal guarantee) adalah

---

<sup>12</sup> Gregoroyo Terok, *Fungsi Jaminan Dalam Pemberian Kredit*, Lex Privatum, Vol.1 No.5, November 2013.

jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang Pihak Ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitor kepada kreditor, apabila debitor yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*)<sup>13</sup>.

Sedangkan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerhed/ security right in rem*) adalah jaminan berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitor maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitor yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*)<sup>14</sup>. Menurut sifatnya, jaminan kebendaan ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu : jaminan kebendaan dengan benda berwujud dan jaminan kebendaan tak berwujud. Jaminan kebendaan dengan benda berwujud dapat berupa benda bergerak dan atau benda tidak bergerak. Sedangkan jaminan dengan benda tidak berwujud dapat berupa piutang atau hak tagih.

## **2. Prinsip – Prinsip Hukum Jaminan**

Hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda yang juga mengacu kepada hak kebendaan sebagai asas organik yang bersifat umum kongkrit, terdiri atas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publisitas, asas spesialisitas, asas totalitas, asas asensi perlekatan, asas konsistensi, asas pemisahan horizontal dan asas perlindungan hukum<sup>15</sup>. Berikut ini merupakan prinsip hukum jaminan yang mendasari prinsip-prinsip Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut<sup>16</sup>:

---

<sup>13</sup> Herowati Poesoko, *op.cit*, hlm.33.

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm. 33-34.

<sup>15</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Hypotheek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 30-31.

<sup>16</sup> Herowati Poesoko, *op.cit.*, hlm. 85.

a. Prinsip Absolut/Mutlak.

Jaminan dengan hak kebendaan mempunyai sifat absolut, artinya hak ini dapat dipertahankan setiap orang. Pemegang hak tersebut berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya.

b. Prinsip Droit de Suite.

Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksevolg* atau *droit de suite* yang artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada.

c. Prinsip Droit de Preference.

Pada prinsipnya hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan didahulukan bagi kreditor pemegang hak jaminan terhadap kreditor lainnya.

d. Prinsip Spesialitas.

Prinsip ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan prinsip ini dikenal dalam Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e.

e. Prinsip Publisitas.

Terhadap Hak Tanggungan berlaku prinsip publisitas atas prinsip keterbukaan. Berdasarkan Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa "*pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*". Pendaftaran ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga.

### **3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian yang Mengawali Perjanjian Jaminan**

Kredit merupakan hal yang vital bagi pembagungan ekonomi, karena itu kredit selalu dibutuhkan bagi pengembangan usaha oleh para pengusaha baik pengusaha besar, menengah, maupun pengusaha kecil<sup>17</sup>. Kredit merupakan penunjang pembangunan dimana diharapkan masyarakat dari semua lapisan dapat berperan serta. Dalam program pemerintah terdapat jenis kredit yang merupakan bantuan maupun kredit yang diperuntukkan bagi golongan ekonomi lemah dengan segala fasilitas yang meringankan. Pengertian lebih lanjut mengenai kredit akan penulis sampaikan pada sub-bab selanjutnya.

Pemberian kredit merupakan salah satu jenis usaha bank, yaitu dengan menyalurkan dana yang dihimpunnya dari masyarakat dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang membutuhkannya. Dalam setiap permohonan pemberian kredit biasanya bank akan melakukan penilaian dari berbagai aspek antara lain yang lazim adalah dari segi watak debitor (*character*), dari segi kemampuan debitor (*capacity*), modal (*capital*), jaminan atau dalam istilah bank disebut agunan (*collateral*) dan prospek usaha debitor (*condition of economic*)<sup>18</sup>.

Pemberian kredit mengacu kepada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara, yaitu suatu perjanjian yang diadakan antara bank dengan calon debitor untuk mendapat kredit dari bank bersangkutan. UU Perbankan tidak menyebut tentang perjanjian kredit sebagai dasar pemberian

---

<sup>17</sup> Djuhaendah Hasan, *op. cit.*, hlm. 133-134.

<sup>18</sup> Nurul,F.& Raina,L.S., *Analisis Kebijakan Pemberian Kredit dan Pengaruh Non Performing Loan Terhadap Loan To Deposit Ratio*, Jurnal Ekonomi dan Keuangan, Vol.1 No.1 Desember 2012, hal.96.

kredit, bahkan istilah “perjanjian kredit” ini juga tidak ditemukan dalam ketentuan UU Perbankan tersebut<sup>19</sup>. Berdasarkan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 Nomor 2/539/UPK tanggal 8 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Nomor 2/643/UPK/Pemb. tanggal 20 Oktober 1966 diinstruksikan bahwa dalam bentuk apapun setiap pemberian kredit, Bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit, dan dari kata akad perjanjian kredit tersebut dalam praktek perbankan dikenal dengan istilah perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokok yang mendahului perjanjian jaminan.

### **C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan**

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) sebagai induk peraturan perundang-undang tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tidak mengatur secara tegas tentang Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”. Hak tanggungan lahir untuk menggantikan jaminan hipotik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1162 KUHPerdara yang pada saat sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak

---

<sup>19</sup> Djuhaendah Hasan, *op. cit.*, hlm. 170.

Tanggungan) dinilai sebagai bentuk jaminan kredit yang tidak begitu digemari oleh karena formalitas yang harus dipenuhi sebelum hipotik itu terjadi, dan memerlukan sangat banyak waktu serta memakan biaya yang tidak sedikit pula, sehingga hanya dianggap sebagai jaminan untuk kredit yang sangat besar jumlahnya, dan yang diberikan dalam jangka waktu panjang (long term loans)<sup>20</sup>.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan didefinisikan sebagai berikut :

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

Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, pada dasarnya adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi

---

<sup>20</sup> Kartono, *Hak-hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1973, hlm. 25.

benda-benda tersebut<sup>21</sup>.

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu Undang-undang Hak Tanggungan memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

## **2. Ciri-Ciri dan Sifat Hak Tanggungan**

Berdasarkan Angka 3 Penjelasan Umum dari Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mempunyai ciri-ciri sebagai berikut<sup>22</sup> :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Dalam batang tubuh Undang-Undang Hak Tanggungan, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditor yang lain.

---

<sup>21</sup> Sri Mulyani, *Pengembangan Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Collateral (Agunan) Untuk Mendapatkan Kredit Perbankan di Indonesia*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol.12 No.3 September 2012, hal.574.

<sup>22</sup> Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, *op. cit.*, Penjelasan Umum.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 7. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah tangan dan mejadi milik pihak lain, namun kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*).
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal ini diatur dalam Pasal 6. Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum. Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara “*parate executie*” sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan dibawah tangan<sup>23</sup>.

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan, melainkan

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2000, hlm. 420.



hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi. Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitor tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hal yang telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan hanya membebani sisa dari obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

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

#### **a. Obyek Hak Tanggungan**

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat syarat, yaitu<sup>24</sup> :

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitor cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitor cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;

---

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm.425.

4) Memerlukan penunjukkan khusus oleh Undang-Undang. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:

a) Hak Milik (Pasal 25 UUPA);

b) Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);

c) Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);

d) Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (2)), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukkannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan.

e) Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

## **b. Subyek Hak Tanggungan**

### **1) Pemberi Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan<sup>25</sup>.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan<sup>26</sup>. Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

---

<sup>25</sup> Ngadenan, Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum bagi Kepentingan Kreditur, *Jurnal Law Reform*, Vol.5 No.1, April 2010.

<sup>26</sup> Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1989, hlm.52.

## **2) Penerima Hak Tanggungan.**

Menurut Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

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

Tahap pembebanan hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pembebanan hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan, yaitu

sebagai berikut<sup>27</sup> :

a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak tanggungan, "*pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku*".

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, "*pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*". Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.

---

<sup>27</sup> Wahyu Pratama, *Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi.6, Vol.3, 2015.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan<sup>28</sup>.

## **5. Eksekusi Hak Tanggungan**

Sebelum membahas mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu pengertian dari eksekusi itu sendiri. Sudikno Mertokusumo juga mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Menurut beliau, terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut<sup>29</sup> :

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu

---

<sup>28</sup> Imma Indra Dewi Windajani, *Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta*, Mimbar Hukum, Edisi Khusus, November 2011.

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 240.

perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (Pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.

- c. Eksekusi riil. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitor oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita ketahui misalnya : pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam 1033 RV. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil oleh Pasal 1033 RV tersebut adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Apabila orang yang dihukum untuk mengosongkan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan alat kekuasaan negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 Rbg.



d. Eksekusi langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan ”*parate executie*” atau eksekusi langsung. Parate executie terjadi apabila seorang kreditor menjual barang-barang tertentu milik debitor tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat 2 KUHPerdara).

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 20 Ayat (1) :

*“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:*

- 1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*
- 2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.*

Pasal 20 Ayat (2) :

*“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang meng-untungkan semua pihak”*

Pasal 20 Ayat (3)

*“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis*

*oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
- b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHA ESA*", dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan Hukum Acara Perdata, atau
- c. Eksekusi dibawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Adapun dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu :

- a. Apabila debitur cidera janji, maka kreditor berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
- b. Apabila debitur cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
- c. Atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

#### **D. Tinjauan Tentang Kredit Bermasalah**

##### **1. Pengertian Kredit**

Istilah kredit dalam bahasa latin disebut “credere” yang artinya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit

yang disalurkannya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian, sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati. Kredit didasari oleh kepercayaan atau keyakinan dan kreditur bahwa pihak lain pada masa yang akan datang sanggup memenuhi kewajibannya segala sesuatu yang telah diperjanjikan.

Muchdarsyah Sinungan, memberikan pengertian kredit sebagai suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga<sup>30</sup>. Pengertian ini apabila dikaitkan dengan pengertian kredit dari Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan) mempunyai persamaan, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, Kredit di definisikan sebagai sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian dana secara tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitor. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitor belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada bank. Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitor yang bersangkutan mengalami

---

<sup>30</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, PT Bina Aksara, Cetakan Kedua, Jakarta, 1984, hlm. 12.

kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitor yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitor sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap bank.

Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum jo. Surat Edaran Bank Indonesia No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, membagi kualitas kredit bank ke dalam 5 katagori sebagai berikut :

- a. Lancar
- b. Dalam Perhatian Khusus
- c. Kurang Lancar
- d. Diragukan
- e. Macet

Penetapan Kualitas Kredit sebagaimana yang diatur oleh Bank Indonesia dilakukan dengan memperhatikan beberapa faktor sebagai berikut<sup>31</sup>:

- a. Prospek usaha

Penilaian terhadap prospek usaha dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- 1) Potensi pertumbuhan usaha;
- 2) Kondisi pasar dan posisi debitor dalam persaingan;
- 3) Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
- 4) Dukungan dari grup atau afiliasi; dan

---

<sup>31</sup> Surat Edaran Bank Indonesia No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 *Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum*.

5) Upaya yang dilakukan debitor dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

b. Kinerja (*performance*) debitor

Penilaian terhadap kinerja (*performance*) debitor dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- 1) Perolehan laba;
- 2) Struktur permodalan;
- 3) Arus kas; dan
- 4) Sensitivitas terhadap risiko pasar.

c. Kemampuan membayar

Penilaian terhadap kemampuan membayar dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- 1) Ketepatan pembayaran pokok dan bunga;
- 2) Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitor;
- 3) Kelengkapan dokumentasi kredit;
- 4) Kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
- 5) Kesesuaian penggunaan dana; dan
- 6) Kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

Kredit dengan status kualitas “Kurang Lancar”, “Diragukan”, dan “Macet” berdasarkan ketentuan Bank Indonesia tersebut dikategorikan sebagai kredit bermasalah. Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan dari *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan dalam dunia perbankan internasional. Persoalan kredit

bermasalah ini merupakan persoalan hukum dalam aspek perdata, yaitu hubungan utang piutang antara debitor dengan kreditor (bank) selaku pemberi kredit. Hubungan tersebut lahir dari suatu perjanjian. Pihak debitor berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditor memberikan fasilitas kreditnya.

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya represif yang akan dilakukan oleh bank meliputi upaya penanganan kredit bermasalah baik secara *compromised* maupun *non compromised*.

## **2. Upaya Penanganan Kredit Bermasalah**

Penanganan kredit bermasalah yang dilakukan oleh bank bertujuan agar kredit yang tergolong dalam status “Kurang Lancar”, “Diragukan”, dan “Macet” tersebut dapat kembali menjadi “Lancar”, sehingga debitor mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut<sup>32</sup> :

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal

---

<sup>32</sup> Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991.

pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.

- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
- c. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*.

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka bank akan melakukan upaya penanganan terakhir dengan melakukan eksekusi terhadap barang jaminan, dalam hal ini adalah eksekusi atas hak tanggungan yang diberikan oleh Debitor kepada bank.

Selama penagihan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dengan debitor (*compromised settlement*), maka penagihan melalui proses litigasi tidak akan dilakukan oleh bank. Proses litigasi hanya akan



ditempuh apabila debitor tidak lagi mempunyai itikad baik dalam arti tidak menunjukkan kemauan untuk melunasi kredit tersebut, sedangkan sebenarnya debitor masih mempunyai harta kekayaan lain, yang tidak dikuasai bank, atau sumber-sumber lain, yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut<sup>33</sup>.

## **E. Tinjauan Tentang Eksekusi**

### **1. Pengertian Eksekusi**

Prof. Subekti mengartikan istilah eksekusi sebagai “pelaksanaan” putusan<sup>34</sup>. Pengertian eksekusi yang disampaikan oleh Prof. Subekti ini mengalihkan istilah eksekusi kedalam Bahasa Indonesia menjadi istilah “pelaksanaan” putusan. Pelaksanaan putusan sebagai kata ganti eksekusi dianggap telah tepat. Sebab jika bertitik tolak dari ketentuan Bab Kesepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat RBg, pengertian eksekusi sama dengan tindakan “menjalankan putusan” (*ten uitvoer legging van vonnissen*). Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tertugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela (*vrijwilig, voluntary*)<sup>35</sup>.

Putusan pengadilan yang dapat dimintakan eksekusi oleh pihak yang menang

---

<sup>33</sup> Dewi Nurul Mustjari, *Rekonstruksi Lembaga Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan Dengan Jaminan Hak Tanggungan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012*, Jurnal Media Hukum, Vol.23 No.1, Juni 2016.

<sup>34</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Jakarta, 1977, hlm.128.

<sup>35</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata.*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 6.

adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan catatan apabila pihak yang kalah tidak dengan sukarela mau melaksanakan amar putusan yang bersangkutan, sedangkan yang dapat dimintakan eksekusi adalah hanya putusan yang amarnya menghukum (*condemnatoir*), sementara amar putusan *declaratoir* dan konstitutif tidak dapat dimintakan eksekusi. Adapun putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut berupa<sup>36</sup> :

- a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tak dimintakan banding atau kasasi karena telah diterima oleh kedua belah pihak.
- b. Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung.
- c. Putusan pengadilan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung.
- d. Putusan verstek dari pengadilan tingkat pertama yang tidak diverzet;
- e. Putusan hasil perdamaian dari semua pihak yang berperkara.

Pelaksanaan eksekusi yang sudah berkekuatan hukum tetap harus tuntas, artinya seluruh amar putusan eksekusi yang bersangkutan harus dilaksanakan semuanya. Dalam hal ini maka harus diikuti dengan penyerahan barang-barang/uang objek hasil eksekusi kepada pihak-pihak yang berhak. Termasuk dalam hal ini adalah penulisan berita acara secara lengkap yang disertai dengan tandatangan serah terima oleh para pihak dan saksi-saksi. Selanjutnya melengkapi penyerahan phisiknya pada hari, tanggal, bulan dan tahun tertentu.

---

<sup>36</sup> Wildan Suyuthi, *Sita dan Eksekusi Praktek Kepustakaan Pengadilan*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2004, hlm. 61.

Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak tergugat tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela.

## **2. Dasar Hukum Eksekusi**

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, tata caranya diatur dalam Hukum Acara Perdata, yaitu Pasal 195 HIR-Pasal 208 HIR, 224 HIR atau Pasal 206 RBg- Pasal 240 RBg dan Pasal 258 RBg. Sedangkan Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg mengatur tentang putusan yang menghukum pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Pasal 195 HIR disebutkan, bahwa dalam menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperiksa oleh pengadilan negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa menurut cara yang diatur dalam Pasal 195 HIR Ayat (1), (2), (3), (4), (5), (6) dan Ayat (7). Eksekusi juga diatur dalam Pasal 1033 RV dan Pasal 54 Ayat (2) dan Ayat (3) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan bahwa :

Pasal 54 Ayat (2) :

*“Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh*

*Panitera dan Jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan”.*

Pasal 54 Ayat (3) :

*“Putusan pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan”.*

### **3. Asas-Asas Eksekusi**

#### **a. Putusan hakim yang akan di eksekusi haruslah putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.**

Putusan pengadilan tidak semuanya mempunyai kekuatan hukum eksekutorial, sehingga tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Meski dalam kasus-kasus tertentu undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam konteks ini eksekusi dilaksanakan bukan sebagai tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan eksekusi terhadap bentuk-bentuk hukum yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Beberapa bentuk pengecualian eksekusi yang dibenarkan undang-undang tersebut meliputi : pelaksanaan putusan terlebih dahulu, pelaksanaan putusan provisi, akta perdamaian, dan eksekusi terhadap grose akta.

#### **b. Putusan hakim yang akan dieksekusi harus bersifat menghukum (*condemnatoir*)**

Eksekusi dapat dijalankan hanya untuk putusan yang bersifat *condemnatoir*, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur penghukuman. Adapun ciri yang dijadikan indikator menentukan suatu putusan bersifat

*condemnatoir*, dalam amar atau diktum putusan terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah, yang dirumuskan dalam kalimat sebagai berikut<sup>37</sup>:

- 1) Menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” suatu barang;
- 2) Menghukum atau memerintahkan “pengosongan” sebidang tanah dan rumah;
- 3) Menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu;
- 4) Menghukum atau memerintahkan “penghentian” suatu perbuatan atau keadaan;
- 5) Menghukum atau memerintahkan “pembayaran” sejumlah uang.

**c. Putusan tidak dijalankan secara sukarela**

Pelaksanaan isi putusan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan jalan sukarela dan dengan jalan eksekusi. Pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika tergugat bersedia memenuhi dan menaati putusan secara sukarela, tindakan eksekusi tidak perlu dilakukan.

Bentuk menjalankan putusan secara sukarela, pihak yang kalah memenuhi sendiri dengan sempurna isi putusan pengadilan. Tergugat tanpa paksaan dari pihak manapun menjalankan pemenuhan hubungan hukum yang dijatuhkan padanya. Eksekusi dalam suatu perkara baru tampil dan berfungsi apabila pihak tergugat tidak bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela.

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 16.

Keengganan tergugat menjalankan pemenuhan putusan secara sukarela akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut “eksekusi”<sup>38</sup>.

## **F. Tinjauan Tentang Parate Eksekusi**

### **1. Pengertian Parate Eksekusi**

Pengertian parate eksekusi yang diberikan doktrin, kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau parate eksekusi, diberikan arti bahwa kalau debitor wanprestasi maka kreditor dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara, untuk itu ada aturan mainnya sendiri. Tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih rendah<sup>39</sup>.

Eksekusi hak tanggungan merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan undang-undang kepada bank apabila debitor wanprestasi. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa “apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Penjualan atas kekuasaan sendiri tersebut diistilahkan dengan parate eksekusi

Namun demikian wewenang untuk menjual obyek hak tanggungan harus tetap menghormati hak penguasaan tanah yang dimiliki oleh debitor. Secara

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 12.

<sup>39</sup> Herowati Poesoko, *op.cit*, hlm.242

hukum, bentuk penghormatan tersebut diwujudkan dengan mencantumkan salah satu janji pada Akta Pemberian Hak Tanggungan klausul bahwa debitor berjanji untuk memberikan hak kepada bank sebagai pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor wanprestasi<sup>40</sup>. Dengan janji tersebut apabila dikemudian hari debitor melakukan wanprestasi maka bank dapat menjual obyek hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan atau tanpa izin debitor. Begitu pula sebaliknya apabila tidak diperjanjikan terlebih dahulu, maka bank tidak berhak untuk melakukan eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT melainkan berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 20 Ayat (1) UUHT.

## **2. Pelaksanaan Parate Eksekusi**

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 27/PMK.06/2016) yang dimaksud dengan lelang adalah: “Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang”.

Pelaksanaan lelang yang didasarkan atas ketentuan Pasal 6 UUHT merupakan salah satu jenis lelang yang termasuk dalam lelang eksekusi<sup>41</sup>. Nantinya

---

<sup>40</sup> Chadijah Rizki Lestari, *Penyelesaian Kredit Macet Bank melalui Parate Eksekusi*, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol.19,No.1, April 2017.

<sup>41</sup> Pasal 6 Huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.27/PMK.06/2016 *tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.

pelaksanaan lelang ini akan dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sebelum lelang dilakukan, kreditor harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL. Apabila dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya.

Pelaksanaan lelang dilakukan setelah bank melakukan pengumuman lelang pada surat kabar harian yang terbit atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada. Jika ternyata tidak ada surat kabar seperti dimaksud di atas, pengumuman lelang dapat dilakukan melalui surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten terdekat atau di ibukota provinsi atau ibukota negara dan beredar di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang akan dilelang.

Apabila terdapat peserta lelang yang menawarkan harga tertinggi dan telah mencapai atau melampaui nilai limit, pejabat lelang akan mengesahkan penawar tertinggi tersebut sebagai pembeli. Kemudian pembeli harus sudah melunasi pembelian objek lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang dilakukan, baik secara tunai atau cek atau giro. Nantinya kreditor berhak untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek lelang milik debitor tersebut, dan apabila hasil penjualan lebih besar dari piutang maka debitor berhak atas sisanya. Namun apabila pelaksanaan lelang tidak berjalan mulus seperti lelang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang pembelinya



wanprestasi maka bank dapat mengajukan permohonan lelang ulang untuk memperoleh pembeli lelang<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Sibarani Bahtiar, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol.15, No.8, September 2001.